

Commune de MEGEVE
Enquête publique conjointe sur :

- **Le projet de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
- **Le projet d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de monuments historiques**

Table des matières

Table des matières

<u>Objet de l'Enquête.....</u>	<u>3</u>
<u>Rapport du Commissaire Enquêteur.....</u>	<u>4</u>
<u>Organisation et déroulement de l'enquête.....</u>	<u>4</u>
<u>1.- Organisation.....</u>	<u>4</u>
<u>2.- Déroulement de la procédure.....</u>	<u>4</u>
<u>Contenu du dossier.....</u>	<u>6</u>
<u>Dossier PDA</u>	<u>6</u>
<u>Dossier PLU</u>	<u>6</u>
<u>1° Contexte</u>	<u>6</u>
<u>2° Contenu du dossier de révision du PLU.....</u>	<u>7</u>
<u>3° Remarques du CE sur le du dossier</u>	<u>8</u>
<u>Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées sur le PLU.....</u>	<u>8</u>
<u>Analyse des dépositions du Public sur le PDA.....</u>	<u>12</u>
<u>Analyse des dépositions du Public sur le PLU.....</u>	<u>13</u>
<u>Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet de PDA</u>	<u>44</u>
<u>Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le Projet de révision du PLU.....</u>	<u>46</u>
<u>Exposé préliminaire.....</u>	<u>46</u>
<u>En conclusion de cette enquête.....</u>	<u>51</u>

Objet de l'Enquête

Par délibération n°2020_143-DEL du 30 juin 2020 le conseil Municipal de Megève a prescrit la révision générale n°1 du PLU.

Par arrêté n°24/16/URB du 25 novembre 2024, le Maire de Megève a ordonné l'ouverture d'une enquête publique

Conjointement le 4 juillet 2024 le Conseil Municipal a émis un avis favorable à la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France de procéder à une délimitation des abords de trois monuments classés et a autorisé Mme le Maire à entreprendre les démarches administratives nécessaires à cette fin

Ces dossiers font l'objet de la présente enquête.

Le rapport du Commissaire Enquêteur sera commun aux deux enquêtes, mais fera l'objet de conclusions séparées

Aux termes du projet de PLU, la Commune de Megève entend :

- Renforcer le logement permanent et celui des travailleurs saisonniers.
- Soutenir l'économie locale afin de dynamiser l'activité économique de la station.
- Maintenir l'unité architecturale globale de la station.
- Inscrire le projet dans un contexte environnemental renforcé.

Le PDA a pour enjeux de prendre en compte une réflexion sur les monuments historiques : leurs liens physiques, historiques, culturels et d'usages dans un souci d'homogénéité.

Rapport du Commissaire Enquêteur

Organisation et déroulement de l'enquête.

1.- Organisation

Après désignation comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision N° E24000193/38 du 31/10/2024), j'ai reçu copie de l'Arrêté n°24/16/URB du 25 novembre 2024, de Mme le Maire de Megève prescrivant :

- L'enquête publique sur la modification n°12 du PLU
- L'enquête conjointe sur le PDA
- Et les modalités d'organisation établies avec mon accord.

Après remise du dossier d'enquête et analyse de ce dernier, j'ai rencontré :

- Mme le Maire et le directeur du service urbanisme de la commune.
- La DDT
- L'UDAP

J'ai effectué plusieurs visites sur le site :

- Pour la visite du site avec un représentant de la commune.
- Pour vérifier l'affichage.
- Examiner sur le terrain les dépositions recueillies au cours de l'Enquête

2.- Déroulement de la procédure.

L'enquête d'une durée de trente-huit (38) jours consécutifs s'est déroulée du lundi 16 décembre 2024 à 9h00 au mercredi 22 janvier 2025 à 17h00.

Il a été prévu 5 permanences :

1. Mercredi 18 décembre 2024 de 9h00 à 12h00
2. Vendredi 27 décembre 2024 de 9h00 à 12h00
3. Vendredi 3 janvier 2025 de 9h00 à 12h00
4. Jeudi 16 janvier 2025 de 16h00 à 19h00
5. Mercredi 22 janvier 2025 de 14h00 à 17h00.

Compte tenu de l'affluence les horaires prévus ont été dépassés.

Les modalités de mise à disposition et de recueil des observations du public ont été définies par les articles n°1,3,4,5,6, 8 et 15 de l'Arrêté n°24/16/URB du 25/11/2024 soit :

- Un poste informatique a été mis à disposition à la Mairie de Megève
- Un registre dématérialisé pour le PLU <https://www.registre-dematerialise.fr/5812> et <mailto:enquete-publique-5812@registre-dematerialise.fr> pour le PLU
- Un registre dématérialisé pour lrPDA <https://www.registre-dematerialise.fr/5813> et <mailto:enquete-publique-5813@registre-dematerialise.fr>
- Un registre papier joint au dossier.
- Une adresse postale à la Mairie de Megève

Les mesures de publicité prévues par l'article n°15 de l'Arrêté sus visé ont été effectuées et j'en ai effectué la vérification. Ce sont les suivantes :

Publications dans la presse locale :

- Dauphiné libéré du 27 novembre 2024 et 18 décembre 2024
- Faucigny 29 novembre 2024 et 20 décembre 2024

Avis « d'ouverture d'Enquête publique » sur :

- Site Internet de la commune
- Registre dématérialisé <https://www.preambules.fr/5812/>
- Panneaux d'affichage municipal sur l'ensemble de la commune .

En ce qui concerne le PDA, J'ai envoyé une LRAR 1A 216 167 9702 3 au propriétaire privé de la maison JH le Même (les deux autres bâtiments étant des propriétés communales) pour recueillir son avis . J'ai reçu un retour à l'expéditeur « destinataire inconnu à l'adresse »
J'ai reçu une personne en permanence.

En ce qui concerne le projet de révision du PLU : l'Enquête Publique a fait l'objet de 187 contributions.

- 4 contributions portées au registre papier
- 183 sur le registre dématérialisé

J'ai reçu 66 personnes au cours des permanences.

J'ai reçu quatre pétitions

À l'issue de cette Enquête, j'ai adressé le 29/01/2025 au Maître d'ouvrage une synthèse des avis et observations reçues. Cette synthèse a également fait l'objet d'une présentation orale le 30/01/2025.

Une réponse m'a été adressée le 12/02/2025, cette synthèse et les réponses de Maître d'Ouvrage figurent en Annexe .

Dossier PDA

Pièces du dossier soumis à enquête :

1. Délibération n° 2024-110-DEL
2. Note de présentation.
3. étude de périmètre (article L123-8 3° et 7° du Code de l'Environnement)
4. Document cartographique

Le Registre papier est celui de l'enquête PLU

La note représentation dossier expose les raisons de cette délimitation et les principes qui ont procédé à cette délimitation. Le service chargé de ce dossier UDAP a, en outre, de nombreuses précisions en réponse à la contribution N°2 .

Dossier PLU

Pièces du dossier soumis à enquête :

- Le registre papier.
- Délibération n° 2020-143-DEL.
- Un classeur contenant le rapport de la MRAE et sa réponse et les avis des PPA et personnes consultées. Ainsi que quelques pièces relatives à la concertation préalable
- Le rapport de présentation
- Le PADD
- Le règlement (graphique et écrit)
- Les OAP.
- Les annexes

1° Contexte

Rappel préliminaire

Historique de l'évolution des documents d'Urbanisme:

- 12/12/2017 approbation du PLU (forte réduction des zones constructibles).
- Ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : modifications simplifiées, déclaration de projet et mise à jour.
- 30/06/2020 prescription de la révision n°1 (objet de la présente Enquête).
- 23/05/2023 et 05/12/2023 débats sur les orientations du PADD.
- 02/07/2024 bilan de la concertation.
- 24/09/2024 Avis de la MRAE.

Contexte intercommunal :

La commune de Megève fait partie de la CCMB (Communauté de communes des pays du Mont Blanc) à ce titre elle est incluse dans :

- Le périmètre du SCoT « Arve Giffre » en cours d'élaboration.

- Le PLH (programme local de l'habitat période 2022à 2028)
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) et le PPA (plan de protection de l'atmosphère de la Vallée de l'Arve).

En l'absence de SCoT « Arve Giffre ».le projet de PLU soit être compatible avec :

- Loi Montagne
- SRADET (Schéma Régional d'Aménagement de de Développement Durable).
- SDAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux du Bassin versant de l' Arve).
- Schéma Régional des carrières .
- Schéma Départemental d'accès à la ressource Forestière.

Le contexte de la révision N°1

Megève est une des plus anciennes et des plus connues des stations de sport d'hiver françaises.

NB La dénomination « station de sports d'hiver» est restrictive en ce qui concerne Megève qui connaît une bonne fréquentation estivale et dont l'attractivité touristique peut s'appuyer sur d'autres facteurs (patrimoine bâti de qualité, offre commerciale etc...).

La population de l'ordre de 3000 habitants connaît un déclin sensible depuis 1945 (5209 habitants).

On dénombre 3622 emplois, mais seulement 1399 actifs ayant un emploi, soit deux fois moins que ce qui est proposé par le marché local du travail. Megève constitue donc un pôle d'attractivité ce qui peut s'expliquer par la difficulté à trouver un logement sur place. Une part importante de l'activité économique de la commune et des communes voisines concerne le secteur de la construction.

Megève fait partie des communes touristiques montagnardes où l'agriculture s'est maintenue, compte tenu de la valeur du foncier, ceci est remarquable.

La capacité d'accueil est élevée (estimée à 38 000 lits touristiques), mais comporte une forte proportion de résidences secondaires (qualifiées de « lits froids » par les experts). La recherche d'un optimum est posé, le PADD va dans ce sens.

Station de moyenne altitude, Megève doit s'adapter au changement climatique. Le PADD va dans ce sens.

2° Contenu du dossier de révision du PLU

La délibération N° 24/16/URB du 25 novembre 2024 entend :

- Renforcer le logement permanent et celui des saisonniers.
- Soutenir l'économie locale.
- Maintenir l'unité architecturale.
- Inscrire le projet dans un contexte environnemental renforcé.

A cet effet le PADD a regroupé les objectifs de la commune en 3 axes comportant des thématiques développées en constats et actions à mettre en œuvre.

1. Axe 1 Préservation du cadre de vie (armature écologique, hydrographie, éco-aménagement paysage, morphologie urbaine),
2. Axe 2 Besoins des habitants du territoire (maintenir environ 3000 habitants, production de logements sociaux, hébergement des saisonniers, emplois, pérennité des activités agricoles et forestières, qualité du cadre de vie).
3. Axe 3 Adapter les activités touristiques (recherche du qualitatif, animation, modernisation du domaine skiable, renforcement du tourisme estival, mobilité durable).

Le zonage et le règlement ont été adaptés à ces objectifs, sans remettre en cause la répartition zones constructibles et non constructibles du PLU actuellement en vigueur. Le secteur du « nouvel EHPAD » constitue la seule exception et a fait l'objet, en l'absence de SCoT, de l'application des dispositions dérogatoires de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme.

Le parti d'aménagement retenu par la commune s'exprime principalement par les OAP.

Les OAP thématiques concernent

- A La trame verte et bleue,
- B Les franges urbaines et rurales,
- C Les mobilités actives.

Les OAP sectorielles au nombre de 10 correspondent à des secteurs de projets où les orientations d'aménagement sont définies. Elles sont classées en zones 1 AU et un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été établi.

La compatibilité avec les documents d'ordre supérieur est à mon avis respectée, ainsi que les orientations du PADD.

Notons que le tableau des surfaces (voir le rapport de présentation T2 p 105) ne fait d'ailleurs état que des modifications marginales dans la répartition des surfaces des différentes zones

A ce jour , 11 demandes de PC et 4 de DP ont fait l'objet d'un sursis à statuer.

3° Remarques du CE sur le dossier

La présentation et les enjeux de cette révision font l'objet d'une présentation claire et les illustrations sont de qualité (ce qui n'est pas toujours le cas). On peut regretter cependant l'utilisation de caractères trop petits rendant difficile la lecture du dossier papier et plus encore sa version numérique. Certaines couleurs ne sont pas très visibles sur les pièces du règlement graphique (le jaune notamment).

Les légendes des pièces graphiques devraient indiquer à quel article du Code il est fait référence, quand elles relèvent d'un article précis (espaces boisés classés par exemple).

.

NB Le Commissaire Enquêteur n'est pas tenu de commenter les Avis des PPA, il peut cependant en tenir compte et présenter éventuellement des observations, celles ci sont en italique.

Avis des services de l'État

Avis favorable avec réserves.

Cet avis porte principalement sur les points suivants :

Parti d'aménagement

Les 3 axes retenus sont rappelés :

1. Préservation du cadre de vie,
2. Répondre aux besoins des habitants
3. Poursuivre l'adaptation des activités touristiques.

Le PLU devra tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011 2021.

Foncier

De 2011 à 2021 25 hectares d'ENAF (Espaces Agricoles Naturels et Forestiers) ont été consommés en majorité sur les espaces agricoles (79%). De 2021 à l'arrêt du PLU 2,30 hectares ont été consommés. En attendant que le SCoT «Arve Giffre» fixe les objectifs en la matière, il est recommandé de contrôler la consommation foncière au moyen des OAP.

Le potentiel foncier du PLU arrêté est passé de 14,65 hectares à 13 hectares. Ce chiffre reste trop élevé en dépit d'un effort important : il faudrait tendre vers les 10 hectares en application de la loi ZAN. Il est conseillé d'en reclasser une partie en A ou en N et une autre partie en 1AU (OAP).

Une dérogation est demandée en l'absence de SCoT « Arve Giffre ». pour reclasser en zone constructible 1AU un terrain classé en zone A (projet d'un nouvel EPHAD). Un accord de principe est donné mais il faudra tenir compte de la réserve résultant de l'avis de la CDPENAF (maintien d'une desserte agricole).

Mixité de l'habitat et logements pour les saisonniers.

Le projet présenté fait état de 10.80 hectares dédiés au logement libre soit 74,3% des 14,15 hectares offerts par le PLU.

Le PLH de la CC « Pays du Mont-Blanc » fixe un objectif de 76 logements sur 6 ans :

- 10% de logements aidés soit 53 logements
- 30% de logements libres soit 23 logements

Ceci peut se faire dans le cadre des OAP, mais il est recommandé de relever le pourcentage prévu pour les logements sociaux.

Les seuils prévus pour l'obligation de réalisation de logements saisonniers pourraient être réduits

Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

Des propositions sont faites en ce qui concerne les zones humides, l'extension des habitations existantes en zone A ou N et les aménagements liés à la pratique du ski.

Les services de l'État émettent, en conséquence, un avis favorable assorti de plusieurs réserves :

- Reclasser en 1AU, en y adjoignant des OAP intégrant du logement social pérenne, et une conditionnalité temporelle sur la possible ouverture à l'urbanisation liée à l'existence d'un SCoT, entre 5 et 7 ha des 11 ha constituant les dents creuses de plus de 1500m² identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. *Il s'agit principalement de dents creuses de faible surfaces entourées de constructions qu'il ne semble pas possible de classer autrement.*
- Reclasser en A le chemin d'accès du tènement agricole situé au sud du projet de réalisation du nouvel EHPAD ainsi qu'un chemin d'accès au Nord ;
- Maintenir en A les parcelles non construites du secteur des Poches (sauf si permis déjà accordé).
- Restreindre la dérogation pour les déblais/remblais aux seuls services publics ;

- Extensions en zone A réservées aux habitations existantes avec surface de plancher minimale de 50m².
- Les activités touristiques dans les bâtiments identifiés au règlement graphique comme chalets d'alpage doivent rester « accessoires d'une activité agricole ».
- Intégrer la dernière version de l'inventaire des zones humides.

Commentaire du CE : à mon avis la prise en compte de ces réserves, bien que nombreuses, reste compatible avec le PADD et respecte l'économie générale du projet de PLU.

Avis ARS.

Avis favorable avec observations relatives à :

1. La ressource en eau.,
2. La prise en compte de AP DDT 2020 1036 sur les distances de retrait (isolation acoustique).
3. Éviter certaines espèces végétales.

Avis CCI.

Avis favorable avec observations (demande d'association des professionnels du tourisme).

Avis Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

Avis favorable sur les réserves suivantes :

- Maintien d'un passage agricole, voir les avis des services de l'État (EPHAD) ci-dessus
- Reclassement en zone A d'une parcelle Aa secteur de la Plantaz Voir également l'avis de la chambre n°150.
- Suggestions d'identification des dents creuses de plus de 2000m²

Évolution proposée du règlement des zones A et N Voir également l'avis de la chambre n°150.

Avis SCoT « Arve Giffre »

Avis favorable.

- Compatibilité avec le projet de SCoT « Arve Giffre ».en cours d'élaboration
- Réduction de l'artificialisation des sols le projet compatible avec les objectifs du SCoT « Arve Giffre ».et de la loi « climat et résilience »
- Approbation du projet d'implantation d'un nouvel EHPAD (OAP n°10) rédigé ainsi :
«Il convient de souligner que la consommation d'espace de 0,97 ha pour le nouvel EHPAD est compensée par le reclassement d'environ 2,20 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles ailleurs sur le territoire communal. Cette approche démontre une gestion équilibrée et raisonnée de la consommation d'espace, en accord avec les orientations du SCoT »

Avis RTE.

Avis favorable présente divers observations et recommandations.

Voir aussi déposition sur registre dématérialisé N°2

Avis INAO

Avis favorable avec réserves (suppression des OAP n°2, 3b et 10) pour des raisons de maintien de l'activité agricole.

Avis CDPENAF.

Avis favorable sous réserve (voir avis État ci-dessus)

Avis MRAE.

Note des faiblesses dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement dans les OAP, besoins en eau potable, incidences environnementales de l'extension du domaine skiable, production d'un bilan carbone)

Commentaire CE. L'avis de la MRAE a fait l'objet d'un mémoire en réponse détaillé (43 pages) qui, à mon avis, répond aux observations présentées par la MRAE. Les propositions faites par le Maître d'ouvrage dans sa réponse ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Association des Architectes et des Maîtres d'œuvre de Megève et du Pays du Mont Blanc (AAMMPMB).

AAMMPMB n'émet pas d'avis mais a présenté une analyse du projet de PLU très complète et bien argumentée.

Commentaire CE :

Les considérations présentées étant pour la plupart très techniques appellent, en conséquence, une réponse détaillée et argumentée de la part du maître d'ouvrage.

Je pense toutefois que les considérations relatives au PADD (pages 5 et 6) sont dans leur principe très contestables et irrecevables dans la mesure où elles sont de nature à porter atteinte à l'économie générale du PLU. Leur prise en compte nécessiterait, en conséquence, la présentation d'un nouveau dossier.

Il est affirmé, en effet, que la réduction drastique des droits à construire par diverses mesures proposées prévues au PLU « conduira inexorablement à une réduction considérable de l'activité liée à la construction et à l'immobilier ». Ceci est certes possible, mais ne saurait constituer un argument recevable à mon avis.

En effet si une part très importante de l'activité économique dans les pays du Mont-Blanc, résulte de l'importance de l'activité immobilière (orientée principalement vers la réalisation de résidences secondaires) il n'est pas raisonnable de penser que son maintien à tout prix soit la meilleure option pour assurer l'avenir.

On ne peut ignorer que les conséquences non seulement du réchauffement climatique, mais aussi d'autres facteurs limitants tels que l'accès routier, les problèmes de stationnement, la capacité des domaines skiables, la pollution, la préservation des terres agricoles et des milieux naturels etc... conduiront à terme à l'épuisement du filon.

Le problème ne se limite pas aux seul cas de la commune de Megève, mais concerne l'ensemble des stations de ski et principalement celles situées en moyenne montagne. Des solutions doivent être recherchées dans le cadre d'une approche globale dépassant la problématique du seul PLU de Megève. De toute façon la « fuite en avant » ne saurait constituer une solution à moyen et long terme.

La remise en cause de l'axe 2 du PADD ne paraît donc pas acceptable, d'autant que les avis des services consultés vont également dans le même sens.

Le problème, soulevé par AAMMPMB, de l'incompatibilité des objectifs de production de logements avec les dispositions de la Loi SRU (et de ses évolutions) ne m'apparaît pas pertinent, mais relève de l'appréciation des cours administratives.

L'AAMMPMB a également fait une déposition et je me suis entretenu avec son représentant lors d'une permanence. Les autres points de l'analyse jointe au dossier seront analysés dans mes commentaires sur leur déposition (N° 98).

le MO envisage, avec mon accord, de procéder à quelques évolutions :

- Modifier les modalités de calcul du CES pour exclure les parties enterrées des constructions.*
- compléments au glossaire, notamment la définition du terrain naturel en cas de reconstruction, clarification et correction de quelques dispositions dans le règlement écrit*
- Préciser que les places extérieures réalisées sur sous-sol peuvent aussi être réalisées en matériaux et procédés perméables.*
- Mise en conformité du schéma de recul vis-à-vis des cours d'eau de l'OAP thématique A avec la disposition prévue à l'article III.8 des dispositions générales du règlement écrit.*

Analyse des dépositions du Public sur le PDA

J'ai envoyé une LRAR 1A 216 167 9702 3 au propriétaire privé de la maison JH le Même (les deux autres bâtiments étant des propriétés communales) pour recueillir son avis. J'ai reçu un retour à l'expéditeur « destinataire inconnu à l'adresse »

J'ai reçu une personne en permanence qui a également déposé une contribution (n°2)

Contribution N° 1

Hors sujet

Contribution N° 2

Anonyme

Conteste la délimitation du PDA et présente (en PJ à sa déposition) une proposition de modification

Compte tenu des précisions apportées par l'UDAP (ci-dessous) je suis d'avis de ne pas remettre en cause la pertinence du PDA.

« En premier lieu, et comme précisé lors de notre échange à l'UDAP, il faut savoir que la création d'un PDA s'établit à la parcelle (et non au quartier, même si la cohérence urbaine compte) ; cela évite notamment les confusions dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Si une partie seulement d'une parcelle est incluse dans le PDA, mais pas l'autre partie contenant le bâtiment, alors si ce bâtiment fait l'objet d'une demande d'autorisation, nos services la recevront de toute façon; c'est pourquoi nous prenons automatiquement la parcelle entière lorsque nous dessinons le périmètre, même si seulement une partie de cette parcelle nous "intéresse".

Cela explique que l'emprise du PDA soit plus importante à l'ouest ; les parties dépassant de l'ancien périmètre de protection sont celles de parcelles pour lesquelles nous étions déjà consultés en avis conforme (co-visibilité avec l'église MH). Le nouveau dessin permet de lever l'ambiguïté sur la consultation de nos services.

Pour ce qui est de la "dent creuse", nous avons voulu exclure l'ensemble du lotissement contenu sur une seule et même parcelle (BC 223) pour les motifs cités dans le rapport de présentation, mais également les deux bâtiments à la construction "tardive" à savoir pour leur morphologie pavillonnaire, sans co-visibilité ni co-sensibilité avec le monument historique.

A l'est, l'emprise s'avère moins importante pour les raisons également citées dans le rapport de présentation : "absence de co-visibilité et de co-sensibilité avec les monuments historiques".

Pour information, les travaux d'entretien et de réparations ordinaires ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme (R421-17 du Code de l'urbanisme).

Cependant, une réfection de toiture, conformément à ce même article tend à modifier l'aspect extérieur du bâtiment, ce qui explique la nécessité d'une autorisation sur le dossier pris en exemple dans le courrier ».

Contribution N° 3

Anonyme hors sujet

Contribution N° 4

TISSOT Robert (

Déposé aussi dans enquête PLU N°143 ne concerne pas l'Enquête PDA

Tracé et convention pistes de ski

Voir CG 2

Contribution N° 5

Lerebours Sylvie

Bâtiment d'intérêt patrimonial.

Ne concerne pas le PDA Voir enquête PLU N° 181 Même dépositaire. Voir CG 5

J'ai reçu en permanence 66 personnes dont la majorité ont déposé des contributions.

Le registre dématérialisé fait état de 183 contributions dont 19 anonymes, j'en ai modéré une seule. Le registre dématérialisé a fait l'objet de 3462 consultations, il a fait l'objet de 1349 téléchargements (en grande majorité les règlements graphiques), mais seulement 97 (soit 8% des visiteurs) ont déposé une contribution .

Le registre papier a recueilli 4 contributions.

Les contributions anonymes sont au nombre de 19, mais la plupart sont assorties d'une indication sur la parcelle ou même d'une adresse.

Des pétitions ont été déposées (4):

- Deux concernent l'OAP 10 (une pétition Internet de 8369 signatures et une pétition papier de 27 signatures jointes à plusieurs dépositions).
- Une concerne la zone UH3P (22 signatures).
- Une à caractère général par les membres du bureau d'une association.

Les motifs le plus fréquemment évoqués lors des permanences, mais pas forcément repris dans les contributions écrites sont :

- Les problèmes fiscaux (OSF et droits de succession)
- Les partages (*thème récurrent quand la durée du POS a été très longue*).
- Une viabilisation existante.
- Le classement en A d'habitations ou de groupes d'habitations existantes.
- La présence d'espaces inconstructibles dans les zones U.
- L'intérêt patrimonial des bâtiments étoilés et des règles applicables dans ce cas.
- L'intérêt agricole contestable de certaines zones classées A (*principalement à côté des zones constructibles*).

Les contributions déposées sont relatives principalement à :

- Les OAP 8 et 10
- Les demandes de reclassement de zone A ou N en U
- Les étoiles patrimoniales
- Les pistes de ski
- Les zones humides (mais concernent principalement l'OAP 10)

Dans mes observations sur les contributions déposées je ferai référence à un certain nombre de considérations générales sur les sujets les plus fréquemment évoqués. Elles sont exposées ci dessous.

Dans la plupart des cas ma réponse renverra à ces considérations, avec, éventuellement des observations complémentaires correspondant à des problèmes particuliers.

Elles prennent en compte les observations que m'a adressées le Maître d'ouvrage le 12/02/2025 en réponse à ma synthèse présentée le 30/01/2025.

Considérations générales

CG 1 Demande de constructibilité pour les zones actuellement classées A et N.

Il est rappelé que : pour les communes dont le territoire ne fait pas partie d'un SCoT, ce qui est le cas de Megève, le Code de l'Urbanisme a instauré un principe d'**urbanisation limitée**.

À cet effet les articles L142-4 et 5 prévoient notamment :

Article L142-4

*Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :
Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que **les zones naturelles, agricoles ou forestières** d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu **ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;...***

Article L142-5

*Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État **après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.*

NB Cette procédure (L 142-5) a été appliquée pour l'OAP n°10 (voir avis de la CDPENAF du 4 octobre 2024).

En conséquence, dans l'attente de l'approbation du SCoT, les demandes présentées, dans le but d'obtenir le classement en zones constructibles de parcelles classées actuellement en A ou N, ne sont pas recevables en dehors du cadre de l'application de l'article L 142-5.

En outre :

- Megève étant située en zone de montagne, la constructibilité de parcelles en discontinuité de l'urbanisation existante n'est possible qu'après une étude de discontinuité soumise à la CDNPS ou l'inscription de STECAL (L122-5 à L 122-7 du CU).
- Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre d'une évolution du document prenant notamment en compte l'application de la Loi Climat et résilience et de l'obligation de s'inscrire dans la trajectoire ZAN à l'horizon 2050.

Par contre les demandes concernant des parcelles, actuellement constructibles, que le présent projet de révision envisage de classer (en tout ou partie en A ou N) ne relevant pas de l'application de l'article L142-4 du CU peuvent être réexaminées. Toutefois ceci ne préjugerait pas de leur reclassement en constructible et, compte tenu des orientations du PADD (Axe 1 p 7 à 2 et Synthèse p 47à19), ceci devrait être d'importance limitée (hors correction d'erreurs matérielles).

Il est fait souvent référence dans les contributions déposées de la « non utilisation », actuelle, à usage agricole des parcelles concernées. Ceci est certes un élément à prendre en compte, mais ce n'est pas, à mon avis, le seul facteur. Ce classement peut :

- D'une part traduire la volonté de réserver ce terrain à un usage agricole ultérieur.
- Ou, d'autre part, de limiter l'extension de l'urbanisation (une zone A étant avant tout une zone non constructible) dans ce cas tout autre classement en inconstructible (Zonage N indicé notamment) pourrait aussi convenir.

La contiguïté de zones classées A, sans intérêt agricole apparent, avec des zones constructibles et construites, peut cependant poser des problèmes à l'avenir en ouvrant la voie à d'éventuelles contestations. J'ai constaté en effet que plusieurs contributions (rédigées par des professionnels) , font état de jurisprudences existantes. **J'attire l'attention du MO sur ce point.**

CG 2 Remontées mécaniques et pistes de ski

Rappel

L151-38 Code de l'Urbanisme

*Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public **Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.***

L342-18 Code du tourisme

La servitude prévue aux articles L. 342-20 à L. 342-23 ne peut être établie qu'à l'intérieur des zones et des secteurs délimités dans les plans locaux d'urbanisme. Cette disposition n'est pas applicable aux servitudes instituées en vue de faciliter la pratique du ski de fond ou l'accès aux sites d'alpinisme, d'escalade en zone de montagne et de sports de nature au sens de L. 311-1 du code du sport ainsi que l'accès aux refuges de montagne.

L342 24 et s Code du Tourisme

*La servitude instituée en vertu des articles L. 342-20 à L. 342-23 ouvre droit à indemnité s'il en résulte pour le propriétaire du terrain ou l'exploitant un **préjudice direct, matériel et certain**. Cette indemnité est à la charge du bénéficiaire de la servitude. La demande d'indemnité doit, sous peine de forclusion, parvenir à la commune, au groupement de communes, au département ou au syndicat mixte bénéficiaire de la servitude dans un délai d'un an à compter de la date où le dommage a été causé ou révélé.*

Le règlement graphique « Zonage et prescription » contient un zonage « domaine skiable » très détaillé.

Il importe de rappeler qu'il s'agit d'une emprise « **potentielle** » (comme indiqué ci dessus) des pistes et remontées mécaniques. Je pense que ceci correspond aux articles L151-38 du CU ainsi que L 342-18 et L342-24 et s du code du tourisme. Il serait utile de le préciser dans la légende et dans le règlement écrit.

Il y a confusion, à mon avis, de la part des contributeurs

- D'une part entre les droits de passage négociés par la commune (ou son exploitant délégué).
- Et, d'autre part entre la servitude pouvant être instaurée dans ce périmètre en application des articles du code du tourisme cités ci-dessus, lesquels ouvrent droit à l'indemnisation prévue aux L342-24 et s, s'il en résulte un préjudice « direct, matériel et certain ».

À mon avis les contributeurs pensent surtout au montant des droits de passage accordés, lesquels peuvent évoluer en cas de modification du tracé des pistes ou de l'emprise des remontées mécaniques, mais ne relèvent pas du PLU objet de la présente enquête. Une information pourrait être envisagée sur ce point précis, mais ceci ne concerne pas le règlement du PLU.

Il convient également de rappeler que les règles relatives aux autorisations avant exécution de travaux et mise en exploitation de remontées mécaniques et aménagements du domaine skiable sont fixées par les articles L. 472-1 à L. 472-5 du code de l'urbanisme. Notons que : la procédure UTN peut éventuellement être applicable.

C'est à ce niveau que sont abordés les problèmes environnementaux ainsi que les droits de passage.

CG3 OAP N°10 Nouvel EPHAD.

Le principe de cette opération est de réaliser un nouvel EHPAD répondant aux normes tout en préservant l'espace naturel situé à l'Est du site.

Cette opération est liée à l'OAP N°12 (site de l' EHPAD actuel) où il est prévu de réaliser :

- De l'habitat social pour les résidents permanents,
- Des logements pour travailleurs saisonniers
- Éventuellement, mais marginalement, quelques lits touristiques marchands .

Le principe de ces opérations s'inscrit dans le cadre du PADD notamment l'Axe 2. On doit donc, pour évaluer le bilan de l'opération, au regard de l'intérêt général, tenir compte de la **complémentarité** de ces deux opérations et du renforcement attendu, en ce qui concerne les besoins des habitants du territoire, de la réalisation de logements sociaux ou à destination des saisonniers.

En ce qui concerne les aspects environnementaux, on consultera la p 142 du rapport de présentation (T1) et P 17 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE (évaluation environnementale).

Le terrain concerné étant actuellement classé en A, a fait l'objet de la procédure prévue au L 142-5 du CU, permettant, en l'absence de SCoT « Arve Giffre ».de reclasser en constructible des terrains agricoles.

Le site retenu étant de grande qualité et servant également de support à des activités touristiques, une forte opposition était prévisible.

De nombreuses contributions ont été déposées, ainsi que deux pétitions :

- Une pétition Internet (8369 signatures)
- Une pétition papier 27 (signatures) il en résulte évidemment des redondances et des doublons

On peut les synthétiser ainsi (elles sont pour la plupart exposées dans les contributions N°28, 86 et 89) :

- Destruction de l'harmonie paysagère et touristique.
- Destruction de zones humides dont certaines n'auraient pas été inventoriées.
- Conflit avec l'OAP thématique sur les trames vertes, bleues et noires.
- Conflit avec PR 2012 et PPRN 2024 risques d'inondation, problème de stabilité des terrains constatés sur les constructions avoisinantes
- Gros problèmes actuels d'accessibilité qui seront aggravés, nécessitant d'importants travaux (s'ils sont réalisables) .
- Possibilité de réhabilitation de l' EHPAD actuel
- Interrogation sur le prix des terrains et reste à charge du contribuable (*hors sujet à mon avis*)

Après avoir pris connaissance des remarques du MO mon avis est le suivant :

1. Le principe de cette OAP a obtenu la dérogation prévue au CU (L142-4 et 5). Ainsi que l'avis favorable suivant de l'EP du SCoT : « Il convient de souligner que la consommation d'espace de 0,97 ha pour le nouvel EHPAD est compensée par le reclassement d'environ 2,20 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles ailleurs sur le territoire communal. Cette approche démontre une gestion équilibrée et raisonnée de la consommation d'espace, en accord avec les orientations du SCoT »
L'avis du SCoT « Arve Giffre ».me semble bien répondre aux préoccupations exposées. Sauf éléments nouveaux il n'y a pas de raison de revenir là-dessus (le jugement sur la pertinence de l'opération et sur le respect de la réglementation relevant des cours administratifs).

2. S'il y a des éléments nouveaux, ils ne concernent pas le présent dossier et devront être traités dans le cadre d'une modification (ou révision) ultérieure.
3. Il me semble que la plupart des remarques présentées peuvent trouver une réponse dans le cadre de la présentation du document d'aménagement d'ensemble ou de la délivrance des diverses autorisations d'occupation du sol.
De toute façon les constructions devront respecter les règles PLU (secteur 1AUE) et l'OAP. Il est , en effet, notamment prévu de protéger et valoriser l'espace naturel existant en limite est. Ces dispositions répondent , à mon avis, aux préoccupations exprimées.
Il semble utile de rappeler que, contrairement à ce qui m'a été affirmé en cours de permanence, l'inventaire mis à jour ne mentionne pas de zones humides sur ce site.
4. Le périmètre de cette OAP (n°10) n'est pas concerné par les éléments identifiés dans la carte de l'OAP thématique.
5. Des autres emplacements ont été suggérés au cours de l'Enquête (contribution n°158)
Les Retornes de l'OAP n°2 : cette OAP est en cours de réalisation
La Contamine OAP 3b : terrain trop petit
Voir aussi : Rapport de présentation T2 chapitre 1,2,11
6. Dans le PPRN en cours de révision les risques forts sont remplacés par des risques « de niveau faible ».
7. De nombreuses remarques ont été faites sur les problèmes d'inondation et de stabilité du terrain, ainsi que des problèmes de difficultés actuelles d'accès routiers.
L'attention du MO a été attirée sur ce point et il dispose des moyens pour y répondre. Je fais remarquer toutefois et à titre personnel que si les craintes exposées étaient confirmées c'est la constructibilité globale de ce secteur qui devrait être réexaminée.

Contributions concernant l'OAP 10

Contribution n°28 : [Contribution N°16 \(Web\)](#), [Contribution N°29 \(Web\)](#), [Contribution N°33 \(Web\)](#), [Contribution N°34 \(Web\)](#), [Contribution N°35 \(Web\)](#), [Contribution N°42 \(Web\)](#), [Contribution N°44 \(Web\)](#), [Contribution N°48 \(Web\)](#), [Contribution N°50 \(Web\)](#), [Contribution N°51 \(Web\)](#), [Contribution N°52 \(Web\)](#), [Contribution N°55 \(Web\)](#), [Contribution N°56 \(Web\)](#), [Contribution N°61 \(Courrier\)](#), [Contribution N°67 \(Web\)](#), [Contribution N°68 \(Web\)](#), [Contribution N°69 \(Web\)](#), [Contribution N°71 \(Web\)](#), [Contribution N°73 \(Web\)](#), [Contribution N°74 \(Web\)](#), [Contribution N°77 \(Web\)](#), [Contribution N°82 \(Web\)](#), [Contribution N°83 \(Web\)](#), [Contribution N°84 \(Web\)](#), [Contribution N°85 \(Web\)](#), [Contribution N°86 \(Email\)](#), [Contribution N°89 \(Web\)](#), [Contribution N°90 \(Email\)](#), [Contribution N°91 \(Email\)](#), [Contribution N°92 \(Web\)](#), [Contribution N°99 \(Web\)](#), [Contribution N°109 \(Web\)](#), [Contribution N°110 \(Email\)](#), [Contribution N°125 \(Web\)](#), [Contribution N°131 \(Courrier\)](#), [Contribution N°132 \(Courrier\)](#), [Contribution N°133 \(Web\)](#), [Contribution N°138 \(Web\)](#), [Contribution N°141 \(Web\)](#), [Contribution N°148 \(Web\)](#), [Contribution N°149 \(Web\)](#), [Contribution N°158 \(Web\)](#), [Contribution N°162 \(Web\)](#), [Contribution N°163 \(Web\)](#), [Contribution N°167 \(Courrier\)](#), [Contribution N°173 \(Email\)](#), [Contribution N°174 \(Email\)](#), [Contribution N°176 \(Web\)](#)

CG4 Pétition UH3p

Pétition signée par 22 personnes présentée par Anelli n°81.

L'objet de cette pétition est de contester le reclassement en UH3p (classées actuellement en UH2 ou UH3 saur n° AS 78) jugé plus contraignant.

On consultera,toutefois, sur ce point, la contribution N°91 qui émet une opinion inverse.

Cette pétition traite notamment des points suivants :

1. Non-conformité avec la réglementation (respect de la loi SRU en ce qui concerne la densification, notion de continuité, notion de secteur déjà urbanisé, notion d'agrandissement).
2. Critères de classement imprécis.
3. Critères relatifs aux hauteurs abusifs comparés à d'autres communes.

4. Perte de valeur vénale.

Mon avis est le suivant

- Il s'agit de zones déjà classées constructibles, les L142-4&5 ne s'appliquent donc pas.
- Le problème de la densification des zones constructibles est pertinent mais il me semble plus réaliste d'attendre que le SCoT « Arve Giffre ». fixe des objectifs en matière de croissance urbaine.
- (point 2) La compatibilité de ce classement au regard des objectifs du PADD, me semble précisément établie (voir P 11,12,13,23,24,25,41),
- Je suis très sceptique sur la validité des appréciations relatives à l'aspect réglementaire (point 1). Ceci relève de l'appréciation des cours administratives, mais **j'attire cependant l'attention du MO sur ce point.**
- Le point 3 ne me semble pas constituer une argumentation pertinente, il est de toute façon préférable d'attendre le SCoT.
- Le point 4 n'a pas à être pris en compte, une enquête publique devant se prononcer sur l'intérêt public (ou général), mais pas sur des considérations patrimoniales.

CG5 bâtiments étoilés.

Ce type de disposition réglementaire, ayant pour effet de réduire la constructibilité potentielle de parcelles classées en U est d'un usage courant dans les règlements de PLU. Il importe cependant, et c'est un des objectifs d'une enquête publique, qu'elle soit efficace et bien comprise, ce qui ne me semble pas être le cas ici au vu des nombreuses observations déposées.

1. On peut discuter de la pertinence du rayon d'inconstructibilité, (on peut aussi, se poser la question de savoir si ceci ne constitue pas une mesure superfétatoire avec la délimitation du PDA, objet également de cette enquête conjointe).
2. Mais le plus important, à mon avis, réside dans la pertinence des choix effectués dans un domaine où la subjectivité tient une grande part et où la contestation est aisée.
3. Mon opinion personnelle est qu'il n'y a pas de « patrimoine sans inventaire » et que la méthodologie de cet inventaire doit être connue et expliquée.

La création d'une OAP spécifique a été proposée, elle pourrait être envisagée ultérieurement. Il me semble, de toute façon, important de poursuivre ultérieurement le travail déjà réalisé.

Dans l'immédiat on peut penser :

- que la présentation faite par le MO dans les pages 144 à 174 n'a pas été suffisamment analysée par les contribuables,
- mais on peut aussi penser qu'elle est insuffisamment argumentée ou trop absconse (NB il est difficile de prouver le contraire).

Dans la deuxième hypothèse, il convient de rappeler que le rapport de présentation (déjà très épais) ne peut contenir l'intégralité des études et discussions qui ont présidé à son élaboration, ce qui n'exclut pas de le compléter.

Il ne me semble toutefois pas utile de surcharger le dossier par des apports trop importants. Je pense qu'il est possible de mettre, s'ils existent, à la disposition du public d'éventuels documents d'études en sa possession ou des comptes rendus de réunions.

Cette mise à disposition éventuelle pourrait se faire (pour les documents communicables):

- Soit par consultation sur place.
- Soit par mise en ligne sur le site internet de la commune

NB Ce qui est exposé ci dessus ne constitue toutefois qu'une simple recommandation, le MO étant libre de procéder comme il l'entend.

En ce qui concerne « les franges de mise en valeur vis-à-vis des autres constructions », le MO m'a informé qu'il pourrait mieux prendre en compte la différence entre les catégories de constructions par :

- Des repérages de protection «forte» (constructions agro-pastorales, bâtiments emblématiques).
- Des repérages de protection plus « souple ». Pour ces derniers (bâtiments témoins), les enjeux de mise en scène des abords des constructions étant moins importants, la frange pourrait être ramenée à 7,60 m, « ce qui reviendrait (dans l'esprit) à l'application des règles de reculs entre deux constructions de part et d'autre d'une limite séparative ».

Cette proposition me semble satisfaisante dans l'immédiat.

CG 6 OAP n°8

L'OAP n°8 est une opération de rénovation (ou réhabilitation) urbaine proche du centre de Megève qui génère de nombreuses contraintes, d'autant qu'il est prévu une large part de logements sociaux (35 % comme pour toute la zone 1AUH2).

On notera, en outre, la présence d'une forte déclivité.

Cependant la principale remarque émise par les propriétaires et éventuels opérateurs sur ce projet concerne la densité, compte tenu notamment des contraintes financières dues à une charge foncière très élevée.

Il me semble tout d'abord nécessaire de rappeler que toute augmentation de densité d'une OAP prise isolément (par rapport aux dispositions générales du projet de PLU) pose un problème juridique sérieux, comme toute mesure à caractère individuel pour convenance personnelle (la charge foncière trop élevée pour équilibrer l'opération rentre dans cette catégorie).

Je pense, en outre, que tant que le problème des logements sociaux ne sera pas réglé, l'opération ne pourra être considérée comme prête à démarrer.

La sous-traitance me semblant risquée, la commune devrait, à mon avis, traiter directement avec un opérateur social, pour mettre au point le montage de l'opération et s'assurer de sa prise en compte avec l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le prévisionnel p7 devrait, à mon avis, être modifié et l'affaire renvoyée à une modification ultérieure spécifique ce qui réduira le risque juridique évoqué ci-dessus.

Je ne suis pas personnellement défavorable à une augmentation de densité, mais pas dans ce contexte.

Contributions déposées Contribution 10 [Contribution N°15 \(Courrier\)](#), [Contribution N°72 \(Web\)](#), [Contribution N°126 \(Email\)](#), [Contribution N°155 \(Web\)](#), [Contribution N°160 \(Web\)](#), [Contribution N°172 \(Email\)](#)

Contributions du public

La numérotation est celle du Registre Dématérialisé
la mention Voir CG... renvoie aux considérations générales exposées ci dessus
Les commentaires et avis du CE sont en italique.

La mention « Anonyme » est celle figurant sur ce registre, bien que pour la plupart les références du contributeur soient indiquées dans la contribution, il ne s'agit donc pas, de contributions anonymes « stricto sensu ».

Contribution n°2

Par GUIDONI SOPHIE

RTE a déjà émis un avis joint au dossier. Ce dernier n'appelle pas d'observation de ma part

Contribution n°3

Par GACHET Bastien

Demande la suppression de l'étoile bleue (intérêt patrimonial ou architectural), conteste la frange urbaine et rurale, demande la constructibilité des parcelles 2033,2035,2037 I

- En ce qui concerne la suppression de l'étoile bleue *voir CG5*
- En ce qui concerne la frange urbaine et rurale *il ne me semble pas possible de la remettre en cause -son fondement réglementaire est incontestable (CU L151-7 7°). En tant que disposition d'une OAP thématique l'on ne peut y déroger à titre individuel. La largeur retenue de 5 m ne me semble pas excessive. Avis défavorable.*
- En ce qui concerne la demande de constructibilité des parcelles 2033, 2035, 2037. *Voir CG1 Avis défavorable La superficie demandée est certes faible, mais la somme des demandes pour de faibles superficies est importante à l'échelle de la commune.*

Contribution n°4

Par Méline CHATELLARD

Questions diverses sur interprétation du règlement et demande de modification du périmètre du STECAL n°6

Les questions sont à poser au service Urbanisme. Ce dernier a apporté les réponses suivantes

Question 1 Interprétation des reculs prévus en zone UT *Erreur de frappe dans l'article 4-1-3 remplacer 1,80 par 3,80 m.*

Question 2 Zone UH2 création de stationnements : *erreur de rédaction. Dans la mesure où l'OAP contient une disposition qui renvoie au règlement écrit du PLU pour l'application de règles spécifiques en matière de stationnement, il importe que ledit règlement comporte de telles dispositions. Or si des dispositions spécifiques sont bien prévues pour l'OAP n°1, elles ont été oubliées pour la n° 12.*

Dans l'article 7-2 du secteur UH2 ajouter : pour l'OAP n° 11, il est exigé 0,5 place par lit.

Question 3 *Dispositions générales - Modalités de calcul de l'emprise au sol.*

Corriger la disposition en excluant les parties totalement enterrées et non apparentes des constructions de l'emprise au sol .

Question 4 *Remarques sur les dispositions relatives au calcul de hauteur et longueur de facade articles 5-1-6 et 4-4-1. Renvoyer aux dispositions générales notamment chapitre IV article 3.*

Avis favorable pour le STECAL n°6 (erreur matérielle probable)

Contribution n°5

Par SOCQUET-CLERC Benjamin

Terrain cadastré section F n° 5981 contentieux en cours pour une éventuelle indemnisation. *Le contentieux en cours ne concerne pas la révision du PLU*

Contribution n°6

Par Anonyme

Thématiques : changement de zone constructible

Concernes les parcelles BB136 et BB133 classées en UT situées en zone UT du PLU demande de reclassement en UH3

Avis favorable : faible surface concernée. De toute façon la zone UT est constructible et déjà largement urbanisée.

Contribution n°7 et n°8

Par INDIVISION SOCQUET-CLERC SIMON

Demande reclassement AT87 en zone U. La parcelle a été reclassée en N suite à la mise à jour de l'inventaire ZH *Avis défavorable*.

Le règlement graphique de la zone environnante fait état d'un classement en UI c'est plutôt UH3

Contribution n°9 et n°76

Par PERINET Nicolas

Ne contestent pas la pertinence de l'OAP 3b, mais s'inquiètent de la possibilité d'accès à leurs parcelles et proposent des solutions (avec schéma explicatif).

L'OAP prévoit p17 : d'assurer une desserte automobile sécurisée avec liens « modes doux »

Le projet présenté s'il affiche clairement l'intention, n'en précise pas les modalités or il ne me semble pas réaliste d'envisager la mise en œuvre de cette opération d'aménagement si ce problème n'est pas résolu au préalable.

Il convient toutefois de rappeler que le classement en IAU est justifié par l'absence de desserte par les équipements publics.

La route d'Odier prévue dans l'OAP fait l'objet d'un ERSP n° 4 pour augmenter la chaussée à 8m, l'accès prévue emprunte la voie privée au Nord, mais nécessite, pour le promoteur, l'obtention de droits de passage.

NB L'ERSP proposé dans la contribution n° 76 revient à la solution de desserte qui est prévue par l'OAP 3b (utilisation de la voie privée). Il n'est cependant pas possible de prendre en compte cette proposition, car un ERSP ne peut avoir pour objet de permettre la réalisation d'une voie qui existe déjà.

Contribution n°10 et 11

Par MOREU JEAN CLAUDE

Demande d'augmentation de la densité prévue concernant l'OAP N°8

Voir CG 6

L'OAP n°8 est une opération de rénovation (ou réhabilitation) urbaine proche du centre, ce qui entraîne de nombreuses contraintes, d'autant qu'il est prévu une large part de logements sociaux (35 % comme pour toute la zone IAUH2).

On notera, en outre, la présence d'une forte déclivité.

Cependant la principale remarque émise par les propriétaires et éventuels opérateurs sur ce projet concerne la densité, compte tenu notamment des contraintes financières dues à une charge foncière très élevée.

Il me semble tout d'abord nécessaire de rappeler que toute augmentation de densité d'une OAP prise isolément (par rapport aux dispositions générales du projet de PLU) pose un problème juridique sérieux, comme toute mesure à caractère individuel pour convenance personnelle (la charge foncière trop élevée pour équilibrer l'opération rentre dans cette catégorie).

Je pense, en outre, que tant que le problème des logements sociaux ne sera pas réglé, l'affaire ne pourra être considérée comme prête à démarrer.

La sous-traitance me semblant risquée, la commune devrait, à mon avis, traiter directement avec un opérateur social, pour mettre au point le montage de l'opération est s'assurer de sa prise en compte avec l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le prévisionnel p7 devrait être modifié et l'affaire renvoyée à une modification ultérieure spécifique ce qui réduira le risque juridique évoqué ci dessus.

Je ne suis pas personnellement défavorable à une augmentation de densité, mais pas dans ce contexte.

Contribution n°12,n°13 ,n°14

Par Benoit

AZ 250 demande de constructibilité.

Voir CG1.

*En outre la présence d'un chemin rural crée une discontinuité incompatible avec la Loi Montagne Art L122-5 et s. du CU **Avis défavorable***

Contribution n°15

SCI GEMEAUX

Voir CG6 et n°10

Contribution n°16

Par Marie MANIGLIER

OAP 10 *Voir CG3 et n°28*

NB L'avis du CE doit porter sur le dossier présenté Si une nouvelle zone humide est délimitée, suite à un nouvel inventaire cela relèvera d'un dossier ultérieur.

Contribution n°17

Par Anonyme

Posent le problème de la saturation de la station.

Le PADD me semble répondre à la préoccupation du contributeur. Le PLU révisé vise entre autre à limiter la densification en périphérie du village, qui se fait essentiellement sous forme d'habitat en résidence secondaire, ce qui accroît notamment la saturation des axes de circulation et augmente la pression sur les ressources.

Contribution n°18

Par Frederique Massoneau

Demande de classement en zone constructible (A actuellement).

Voir CG1 voir n°25.

Pas possible compte tenu de l'absence de SCOT

Contribution n°19

Par Perrin Bruno

Frange urbaine et rurale, OAP, Piste de ski, Zone humide ZH

- *En ce qui concerne la frange urbaine et rurale il ne me semble pas possible de la remettre en cause -son fondement réglementaire est incontestable (CU L151-7 7°). En tant que disposition d'une OAP thématique l'on ne peut y déroger à titre individuel. La largeur retenue de 5 m ne me semble pas excessive. **Avis défavorable***
- *En ce qui concerne l'OAP 10 Voir CG3 et n°28*
- *En ce qui concerne les pistes de ski Voir CG2 pour l'affaire particulière du déposant, je rappelle que s'il y a superposition avec notamment les règlements de zone, c'est le plus restrictif qui s'applique. Pas de problème avec les remontées mécaniques en cas de survol. Par contre, implanter un pylone serait moins évident quoique possible.*

En ce qui concerne les zones humides

- *ASTERS a effectué un nouvel inventaire présenté fin 2024 les résultats seront pris en compte dans le PLU révisé.*
- *le MO complétera le dossier de la façon suivante (**avis favorable**) :*
- *préciser les conditions de motivation des OAP thématiques A et B dans le rapport de présentation.*

- *Pour l'OAPB «franges urbaines et rurales», voir réponse apportée à la contribution n°3. Pour l'OAP A, la bande de vigilance autour des zones humides pourrait faire l'objet d'une cartographie dans l'OAP pour plus d'opérationnalité.*
- *Le rapport de présentation (voire aussi l'OAP) sera complété pour mieux expliciter l'intérêt de protéger la bonne alimentation des zones humides par des bandes tampon:*
- *L'objectif de ces bandes tampons est de préserver l'espace de bon fonctionnement des zones humides (EBF) afin de limiter les impacts indirects que pourraient engendrer des aménagements sur ces secteurs (modification des écoulements qui alimentent la zone humide, apports d'eaux eutrophes, perturbation de la continuité écologique, introduction d'espèces envahissantes...).*
- *Ne pouvant pas délimiter précisément l'EBF de chaque zone humide, il a été décidé d'appliquer un tampon autour des polygones des zones humides.*
- *Bien que les inventaires de terrain réalisés ces dernières années aient permis de confirmer la présence de zones humides sur tous les polygones identifiés dans le PLU (couche mise à jour à l'automne 2024), la grande échelle des prospections n'a pas permis de fixer les contours de chaque zone avec la même précision qu'une étude d'impact aurait pu le faire. La mise en place d'une bande tampon permet également de prendre en compte cette incertitude et de corriger les secteurs où les surfaces auraient pu être sous-estimées.*

Contribution n°20

Par AAMMPMB

voir N°98

Contribution n°21

Par Anonyme voir aussi RP

Plusieurs demandes:

En ce qui concerne la piste de ski : *Voir CG2. Une erreur matérielle est possible, il n'est en effet pas évident de reporter une emprise de piste de ski sur une réduction cadastrale.*

Si ce n'est pas le cas, le fait qu'un secteur soit classé piste de ski peut indiquer simplement qu'il s'agit d'un emplacement potentiel, mais qui n'est pas actuellement utilisé comme piste de ski, dans ce cas, ceci est affaire de négociation d'un droit de passage, sauf instauration de la servitude prévue au L342-18 du code du tourisme.

En ce qui concerne la création sur la parcelle OE 1899 d'une petite zone STECAL 50M2 pour l'implantation d'un petit chalet restauration vente à emporter pour les pratiquants du ski nordique". *L'objectif de la commune est de prendre des dispositions pour les établissements restants dans le but de les pérenniser, mais pas de permettre de nouvelles constructions, Avis défavorable.*

En ce qui concerne la modification du périmètre du STECAL sur OF 5921

Avis défavorable l'activité étant développée vers le Sud l'extension vers le N n'est pas justifiée (il s'agit en outre d'une extension sur une zone agricole exploitée).

En ce qui concerne la liaison " le chemin du Moutely" parcelle OF 6632-33-(34) -5921-7004

Avis défavorable il s'agit d'une zone agricole qui serait impactée dans le but de favoriser un restaurant. Le MO fait , en outre remarquer que ceci n'a pas été présenté à la MRAE dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Demande de mise à jour du cadastre suite à l'arrêté municipal du 30/12/1994 concernant l'autorisation de mise en exploitation de l'ancien télésiège du Schuss, la cabane de celui-ci actuellement utilisée par l'ESF n'est pas cadastrée, demande de mise en conformité (Parcelle OF 7004-7002).

Transmise au MO pour rectification d'erreur matérielle

Contribution n°22 (Web)

Par FANARA Jean Marc

Demande de changement de destination : pas d'extension, ni de transformation, des surfaces et façades du bâtiment existant F6660.

Avis favorable au changement de destination sous réserve du maintien de la qualité patrimoniale et architecturale. NB déjà intégré dans le projet de PLU

Contribution n°23

Proposée par Marcalbert.

Demande de constructibilité des parcelles OF1369,3386 et 5671 actuellement en zone Agricole.

Voir CG 1 Pourrait être considéré comme extension d'un hameau, mais n'est pas compatible avec le principe de constructibilité limité en absence du SCoT. Avis défavorable

Contribution n°24

Par Corinne Gavard

Demande de reclassement en zone constructible, fait état d'une partie décrochée de 2.000m2 entièrement entourée d'habitations,

Voir CG1 classement actuel en zone agricole Avis défavorable

Contribution n°25

Bottolier Yvan Voir n°18 et

Contribution n°26

Hingrez Bayon Avocat

Demande de classement de la parcelle AP 310 en constructible (actuellement A) .Serait classée en espace préférentiel de densification .*Voir CG1*

Difficile d'interpréter la P 50 du PADD. La page 95 du rapport de présentation tome 2 indique le contraire, mais ce n'est pas facile à lire. Le PADD n'indique pas, à mon avis, qu'il soit prévu d'étendre la zone UH3.

(NB : la piètre qualité graphique ne facilite pas la lecture des pages 25 et 50 du PADD).

Avis défavorable au reclassement en zone constructible, incompatible avec le principe d'extension limitée (1142-4). Toutefois un reclassement du secteur, tout en maintenant son inconstructibilité, pourrait être, éventuellement, envisagé dans le but d'éviter les controverses sur l'intérêt agricole du secteur (voir CG1) .

Contribution n°27

Par Rey Sophie

Proposition de réduction de la zone front de neige du Jaillet avec notamment le reclassement des parcelles AA37 et AA38 en zone UH3 pour préserver une continuité paysagère harmonieuse et prendre en compte des éléments écologiques et sociaux..

Sans objet le secteur est reclassé. Voir aussi N°91

Contribution n°28

Par Rey Sophie

Observations concernant le projet d'OAP n° 10- équipement-construction d'un nouvel EHPAD. (Pièce 64 : OAP N°10 le nouvel EHPAD extension transformation d'un espace agricole avec zone humide en nouvelle zone d'équipement 1AUe pour un futur EHPAD, création d'une route d'accès, d'un parking 50 places et d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée +2 ou 3 étages + combles, pour 80 lits.)

Voir CG3 (la plupart des contributions relatives à l'OAP n°10 reprennent ce contenu).

Le principe de cette opération est de réaliser un nouvel EHPAD répondant aux normes tout en préservant l'espace naturel situé à l'Est du site.

Cette opération est liée à l'OAP N°12 (site de l' EHPAD actuel) où il est prévu de réaliser : de l'habitat social pour les résidents permanents, des logements pour travailleurs saisonniers et éventuellement des lits touristiques marchands .

Le principe de ces opérations s'inscrit dans le cadre du PADD notamment l'Axe 2 . On doit donc, pour évaluer le bilan de l'opération tenir compte de la complémentarité de ces deux opérations et du renforcement attendu en ce qui concerne les besoins des habitants du territoire

En ce qui concerne les aspects environnementaux, on consultera la p 142 du rapport de présentation (T1) et P 17 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE (évaluation environnementale).

Le terrain concerné étant actuellement classé en A a fait l'objet de la procédure prévue au L 142-5 du CU, permettant, en l'absence de SCoT « Arve Giffre ».de reclasser en constructible des terrains agricoles.

Le site retenu étant de grande qualité et servant également de support à des activités touristiques, une forte opposition était prévisible.

De nombreuses contributions ont été déposées, il en résulte évidemment des redondances et des doublons

On peut les synthétiser ainsi (elles sont pour la plupart exposées dans cette contribution).

- 1. Destruction de l'harmonie paysagère et touristique,*
- 2. Destruction de zones humides dont certaines n'auraient pas été inventoriées.*
- 3. Conflit avec l'OAP Thématique sur les trames vertes, bleues et noires.*
- 4. Conflit avec PR 2012 et PPRN 2024 risques d'inondation, problème de stabilité des terrains constatés sur les constructions avoisinantes*
- 5. Gros problèmes actuels d'accessibilité qui seront aggravés nécessitant d'importants travaux (s'ils sont réalisables).*
- 6. Possibilité de réhabilitation de l'EPHAD actuel Interrogation sur le prix des terrains et reste à charge du contribuable (hors sujet à mon avis)*

Après avoir pris connaissance des remarques du MO mon avis est le suivant :

- 1. Le principe de cette OAP a obtenu la dérogation prévue au CU (L142-4 et 5). Ainsi que l'avis favorable suivant de l'EP du SCoT » : « Il convient de souligner que la consommation d'espace de 0,97 ha pour le nouvel EHPAD est compensée par le reclassement d'environ 2,20 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles ailleurs sur le territoire communal. Cette approche démontre une gestion équilibrée et raisonnée de la consommation d'espace, en accord avec les orientations du SCoT »*

L'avis du SCoT « Arve Giffre ».me semble bien répondre aux préoccupations exposées. Sauf éléments nouveaux il n'y a pas de raison de revenir là-dessus (le jugement sur la pertinence de l'opération et sur le respect de la réglementation relevant des cours administratifs).

- 2. S'il y a des éléments nouveaux, ils ne concernent pas le présent dossier et devront être traités dans le cadre d'une modification (ou révision) ultérieure.*
- 3. Il me semble que la plupart des remarques présentées peuvent trouver une réponse dans le cadre de la présentation du document d'aménagement d'ensemble ou de la délivrance des diverses autorisations d'occupation du sol.
De toute façon les constructions devront respecter les règles PLU (secteur IAUE) et l'OAP. Il est , en effet, notamment prévu de protéger et valoriser l'espace naturel existant en limite est. Ces dispositions répondent , à mon avis, aux préoccupations exprimées.
Il semble utile de rappeler que, contrairement à ce qui m'a été affirmé en cours de permanence, l'inventaire mis à jour ne mentionne pas de zones humides sur ce site.*
- 4. Le périmètre de cette OAP (n°10) n'est pas concerné par les éléments identifiés dans la carte de l'OAP thématique.*
- 5. Des autres emplacements ont été suggérés au cours de l'Enquête (contribution n°158) les Retornes de l'OAP n°2 : cette OAP est en cours de réalisation
OAP 3b : terrain trop petit
Voir aussi : Rapport de présentation T2 chapitre 1,2,11*

6. *Dans le PPRN en cours de révision les risques forts sont remplacés par des risques de niveau faible.*

Contribution n°29

Par Henner, julie

Voir CG 3 et 7 voir N° 27 et 28

Contribution n°30

Par Xavier Gauduel

Demande de procéder au reclassement de l'intégralité de la parcelle AB 297 en zone UH3.

Compte tenu de l'avis des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, la délimitation prévue ne me semble pas relever d'une erreur matérielle, mais plutôt de la volonté de maintenir l'activité agricole dans ce secteur.

Voir CG1 Avis défavorable

Contribution n°31

Par Cornet F

AS98 Reclassement en constructible de zones A ou N et proximité de zones constructibles

Voir CG1 Voir n° 25

Contribution n°32

par Lapallus CDMF Avocat

Voisinage de l'OAP 9

Le classement en secteur d'intérêt paysager n'est certes pas très lisible, mais (voir p18 PADD) ceci vise à "structurer la séquence d'approche du centre depuis Praz sur Arly" Je le considère comme justifié.

Contribution n°33, 34,35

Par EVRARD VERONIQUE

OAP 10 voir CG3 et N° 28

Contribution n°36

RM Megève.

Demande de prise en compte d'un projet d'aménagement du domaine skiable (les Etudiants).

Voir CG 2 Avis favorable

Contribution n°37

Durr

Questions diverses

Il n'est pas possible de répondre à cette question en l'absence d'indications plus précises quant à la localisation.

Les questions sont à poser aux services de la Mairie.

Pour le stationnement, chaque zone a sa règle (chapitre 7 ex UH2 7, UH3-7), pour les sous-sols, cela dépend de beaucoup de facteurs. Le plus simple, à mon avis, serait de prendre rendez-vous avec les services de la Mairie.

Contribution n°40

Ducrot Avocat.

Conteste un projet de piste de ski sur la parcelle OE 1804 (la Fley)

Argumentation peu convaincante. L'adaptation au changement climatique contraint à redéployer le domaine skiable vers les secteurs les mieux enneigés . Or ce secteur est situé au dessus de 1500m et est orienté N NE .Une zone humide est signalée ainsi que des boisements, mais le problème peut être traité dans le cadre des procédures d'autorisation de Remontées mécaniques et pistes de ski . Voir CG2.

Contribution n°41

SACERDOTI Antoine

Parcelles BC 149,150,152,312 zone UH3.

Demande un dépassement des hauteurs prévues pour une extension hôtelière.

Voir Axe 3 PADD le développement de l'activité hôtelière doit être favorisé, mais je m'interroge sur le fait de savoir si le projet a été fait en pleine connaissance des règles du PLU.

*Il n'est pas possible à mon avis de modifier le règlement du secteur UH3 (voir justification p 17 du PADD) pour favoriser la réalisation d'un projet hors norme, si l'hôtellerie doit être favorisée cela ne peut se faire au dépens des autres contraintes. **Avis défavorable***

Contribution n°42

VALLET CHRISTIAN

voir n°28 et CG 3

Contribution n°43

Anonyme Demande le reclassement de 15 parcelles (secteur le Maz et le Sommard) en constructible

*Voir CG 1. **Avis défavorable** .*

Contribution n°44

Méryl Pinque

OAP 10 *Voir CG3 voir n°28*

Contribution n°45

Gachet Samuel

Demande reclassement en constructible des pièces : 6905, 6899, 3923

*Voir 43 Voir CG 1. **Avis défavorable s***

Contribution n°46 n°47 n°49

*Voir CG1 et N°47 **Avis défavorable s***

Contribution n°48

Pinque Marie-Jocelyne

OAP 10 *voir CG3 et N°28*

Contribution n°50, 51,52,53,54,55,56

AURELY Alexis , Anonyme ,Julie NOTERMAN, GACHET PONNAZ Gaele, GACHET PONNAZ Laura, Yann Rey, Arnaud

OAP10 voir CG3et N°28

Contribution n°57

Bellorgey Tollet (NB La déposition portée au registre dématérialisé (voir aussi 38) est une demande de rencontre hors horaires de permanence, ce que j'ai accepté en recevant le pétitionnaire avant ma permanence du 22/01/25).

Une PJ a été jointe à cette demande elle concerne la parcelle AS 26 (demande de classement partiel en constructible). *Voir CG1 présence marginale d'une zone humide **Avis défavorable** en l'absence de SCoT*

Au cours de cet entretien d'autres demandes ont été présentées elles concernent les parcelles :

- AR 126,124,122, Voir CG1, *présence d'une importante zone humide **Avis défavorable** Cette zone sera probablement maintenue au SCoT*
- AR 153,1 156,159. *Ces zones sont classées en UH3*

Contribution n°58

Anonyme

Demande de renseignement sur la constructibilité de la parcelle BC 304 (UH3), compte tenu des problèmes d'accès.

Si, à mon avis une zone est classée constructible, elle doit l'être effectivement, sinon il faudrait la reclasser.

Toutefois la question posée relevant moins du code de l'urbanisme que du droit privé, je pense que ceci dépasse le cadre de l'Enquête publique. Je pense que la mesure appropriée serait de demander un certificat d'urbanisme (même remarque en ce qui concerne la parcelle A 91).

Contribution n°59

Tichalet Chaudaur

Parcelle AV35

Demande de constructibilité parcelle AV 35 (sur le Meu).

Voir CGI et continuité loi Montagne Avis défavorable

Contribution n°60

L Deleville Demande reclassement AW1&3 en constructible (zone A actuellemnt).

Voir CGI et continuité Loi Montagne. Avis défavorable.

Contribution n°61

Dinet OAP10 voir CG3et 28

Contribution n°62 et 66

Par CREPELLE Raphaël

Demande de classement de la parcelle AS155 en zone UH.

Voir CGI Il s'agit effectivement d'une incursion de la zone A dans la zone CH3, mais on peut aussi penser que la parcelle AS 152 constitue une incursion de la zone urbanisée dans une zone agricole Avis défavorable

Contribution n°63

Par Famille MAGNIN Monique

Demande le reclassement partiel de AZ 32 (classé A en 2017) limité à la partie Ouest entourée de constructions sur 3 côtés.

Voir CGI et n° 24 .

Contribution n°64

Par M et Mme TULLIEZ

Remarques sur le tracé proposé pour le corridor écologique. Parcelles AC215 et AC16 . *Le tracé est effectivement bizarre, mais cela me semble justifié la grande faune ne circulant pas forcément en ligne droite et le corridor suit un thalweg boisé.*

Demande suppression du classement étoilé d'intérêt agro-pastoral attribué à la Ferme des Retornes et à sa grange avis favorable sauf justification à présenter par le MO.

Remarque sur le classement du terrain en dessous de la Ferme des Retornes : Parcelles AC 215 et AC 16 aini que AX 29 ,alors que cette coconstructibilité avait été envisagée pour le nouvel EPHAD, mais ceci n'a pas été retenu et n'a donc pas fait l'objet de l'application du L142-5. Avis défavorable. Voir CGI

La demande de suppression del'ER 43 n'est pas argumentée

Contribution n°65

Par Consorts SOCQUET-JUGLARD

Demande constructibilité partielle de BB141 A et BB58 (UH3 déclassé partiellement en N Voir CGI

Pour BB141 pas possible actuellemnt (L142-4)

Pour BB58 la réduction est inférieure (calcul personnel) à 1000m2 et reste raisonnable. Avis défavorable

Contribution n°67

Par GACHET PONNAZ DANIEL

OAP 10 Voir CG 3 Voir 28

Contribution n°68

Par Karine Feige

OAP 10 Voir CG3 voir n°28

Contribution n°69

Anonyme *OAP Voir CG3 et n°28*

Contribution n°70

Par GACHET PONNAZ Gaelle

Contribution(s) provenant de la même adresse IP : N°53, N°69

« A mon grand étonnement, il semblerait que dès que nous touchons une corde sensible et que nous osons poser des questions nous sommes censurés. (cf contribution 53) Quel est l'intérêt de demander un avis si la liberté d'expression n'est pas respectée ? »

Je modère ce que je pense devoir modérer. Pour le reste voir CG3

Contribution n°71

Par Syndic BOAN - LES CHALETS EN ALLARD *OAP 10 voir CG 3 et n°28*

Contribution n°72

Roth Philippe Complément à la contribution n°15 - OAP n°8

Voir CG6 et n°10

Contribution n°73

Anne Jacono *OAP 10. Voir CG 3 et N°28*

Contribution n°74

Les Vaches de Megève

OAP 10. Voir CG 3 et N°28

J'en suis à ce jour à 42 demandes de reclassement de zone agricole en zone constructible.

Avis des vaches SVP

Contribution n°75

Anonyme

Demande de reclassement en zone constructible des parcelles n°826, 6901 et 7011.

Voir CG1 Avis défavorable

Contribution n°76

PERINET Nicolas voir aussi n°9

Ne conteste pas la pertinence de l'OAP 3b, mais s'inquiètent de la possibilité d'accès à leurs parcelles et proposent des solutions (avec schéma explicatif).

L'OAP prévoit p17 : d'assurer une desserte automobile sécurisée avec liens « modes doux »

Le projet présenté s'il affiche clairement l'intention, n'en précise pas les modalités or il ne me semble pas réaliste d'envisager la mise en œuvre de cette opération d'aménagement si ce problème n'est pas résolu au préalable.

Il convient toutefois de rappeler que le classement en IAU est justifié par l'absence de desserte par les équipements publics.

La route d'Odier prévue dans l'OAP fait l'objet d'un ER n° 4 pour augmenter la chaussée à 8m, l'accès prévu emprunte la voie privée au Nord, mais nécessite, pour le promoteur, l'obtention de droits de passage.

NB L'ER proposé dans la contribution n° 76 revient à la solution de desserte qui est prévue par l'OAP 3b (utilisation de la voie privée). Il n'est cependant pas possible de prendre en compte cette proposition, car un ER ne peut avoir pour objet de permettre la réalisation d'une voie qui existe déjà.

Contribution n°77

SPRINGUEL ROBERT

OAP 10. Voir CG 3 et N°28

Contribution n°78

Sibuet nicolas

Sollicite la suppression de cet espace végétalisé à valoriser en tant qu'il porte sur les parcelles AN n°69, 75, 76, 111 et 112.

Je note que le règlement parle d'espace végétalisé à valoriser et non d'espace "à végétaliser".

*L'argumentation est donc recevable, et il y a en outre "erreur matérielle" **Avis favorable***

Contribution n°79

Sibuet Nicolas

Demande de retrait du classement « Patrimoine Agro-Pastoral » concernant : la parcelle 0133 Zone UH1a avec pastillage (construction d'intérêt patrimonial ou architectural agropastoral).

Voir CG 5

Contribution n°81

Anneli

Demande de limitation de l'urbanisation "impasse de la combe"

En ce qui concerne l'impasse de la Combe voir également N°15 et 18.

La pétitionnaire s'oppose (contrairement à 15 et 18) à l'extension de l'urbanisation du secteur sur des terrains classés actuellement en A. Cette extension n'est actuellement pas possible (CU L142-4 et 5). Voir CG 1 .

La frange urbaine et rurale va dans le sens de cette demande de protection.

En ce qui concerne la pétition sur la zone UH3p. Voir CG 4

Contribution n°82

Isabelle GACHET-PONNAZ

OAP 10. Voir CG 3 et N°28

Contribution n°83

Jacques MANIGLIER *OAP 10. Voir CG 3 et N°28*

Contribution n°84

Isabelle MANIGLIER *OAP 10. Voir CG 3 et N°28*

Contribution n°85

VARON Philippe *OAP 10. Voir CG 3 et N°28*

Contribution n°86

Gaubert *OAP 10 Voir CG3 et n°28, j'attire l'attention du MO sur l'argumentation exposée.*

Contribution n°87

Association loi 1901 "les Ecolibristes"

Présenté comme pétition signée par les membres du bureau de l'association

Plusieurs observations:

- Problème des zones humides, inventaire à compléter. *La commune va intégrer le nouvel inventaire ASTERS dans le document final (conformément à l'avis des services de l'Etat) Voir N°19*
- Propositions relatives aux trames (noire verte et bleue), et corridor écologique de Cassioz. *Favorable à priori, mais ne relève pas du PLU*
- Installations photovoltaïques *des dispositions éventuelles seraient difficiles à intégrer dans le présent dossier, mais pourraient l'être dans une modification ultérieure.*
- Remarques sur la signalétique et la RN 1212 *ne concerne pas l'enquête en cours*
- Avis général sur le développement de la construction. *Le PADD va, à mon avis, dans le bon sens , chacun est libre de le trouver trop timide.*

NB Le MO a fait à ce sujet l'observation suivante :

"La prise en compte par la commune de la plupart des considérations que défend l'association est exposée notamment dans les OAP (trame verte, bleue, noire) et dans les dispositions réglementaires qui ont été prises pour donner une consistance à l'axe I du PADD dont l'objet est de «préserver notre cadre de vie, l'atout majeur de notre territoire".

Contribution n°88

Yann Rey

Front de neige du Jaillet Voir 27, 91

Contribution n°89

SARL Grande Dolce Vita

OAP 10 Voir CG3 .Attire l'attention du MO sur l'argumentation développée.

Contribution n°91 et 166.

Poujade, association (agrée) des « Amis de Megève et Demi-Quartier”

L'association prend acte de la prise en compte de ses observations lors de la phase d'élaboration du projet de PLU (CES, hauteurs, reculs, stationnements, imprécisions du règlement...).

Elle émet un avis globalement favorable assortis de remarques sur les points suivants :

1. Zones de front de neige Uht1 contestable (*voir ci dessous*)
2. Recommandations relatives à la hauteur sur plusieurs OAP. *La limitation des gabarits est un des objectifs de cette révision.*
3. Contestation de l'OAP 10 (*voir CG 3 et N°28*)
4. Demande de précisions à apporter sur les bâtiments d'intérêt patrimonial (étoiles) *voir CG5*

Pour l'ensemble des contributions relatives au secteur du front de neige du Jaillet (zone UH1t et UH3) mon avis est le suivant :

Ce secteur a fait l'objet de quelques dépositions écrites, mais aussi de nombreuses remarques exprimées oralement au cours des permanences. La plupart font référence à des réalisations récentes peut être malheureuses, *mais qu'il n'est pas possible de remettre en cause car déjà réalisées.*

En ce qui concerne la zone UH3 la constructibilité de parcelles enclavées dans le tissu urbain existant (que l'on eut qualifier de « dent creuse »s) est contestée. *Il ne me semble pas possible de changer le classement de ces parcelles, pour la convenance personnelle des voisins Avis défavorable.*

En ce qui concerne la zone UHT1 (réduite par rapport au document actuel), ce classement est le même pour les autres fronts de neige de la commune (Rochebrune et Mont d'Arbois) ceci correspond à un espace préférentiel de densification dans un objectif d'attractivité touristique. Le classement en « domaine skiable » (articles L151-38 du CU ainsi que L 342-18 et L342-24 et s du code du tourisme) se superpose sur une partie de ces zones les rendant de fait inconstructibles.

Notons que ce parti d'aménagement, logique pour une station de l'importance de Megève, est solidement argumenté dans le dossier :

- Rapport de présentation T1 p17 et T2 p19,26,27,33
- PADD p21,39,48

On pourrait critiquer le fait que ces zones débordant en amont des routes existantes seraient « en discontinuité » et constitueraient des zones d'extension d'urbanisation contraires à la Loi Montagne ». *Ce raisonnement me semble hasardeux et n'est d'ailleurs pas évoqué par les différents contributeurs.*

Le MO m'a précisé qu'il ne reste qu'une parcelle à construire AB20 et qu' AB 22 est un parking public.

J'en conclus que si un classement au titre du PLU n'est pas forcément un gage de réussite, le risque de densification excessive n'est pas avéré et que toute évolution du projet urbain devrait faire l'objet des procédures prévues par le CU. **Avis favorable au projet de PLU sur ce secteur.**

Contribution n°92

Vincent Targe *OAP 10 voir N°28 et CG3*

Contribution n°93

Alain Bonnot

Remarques diverses sur les objectifs à atteindre.

Ceci me semble correspondre au PADD .

Contribution n°94

ICDMF Tapponier

Il est prévu de reclasser en UH3 les parcelles AR 41, 43, 44 et 45, actuellement classées UH 2.

Les parcelles AR n°44 et 47 étant identifiées comme « construction d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature témoin de l'histoire du développement touristique de Megève » ceci compte tenu du recul de 20m imposé a pour conséquence de rendre quasiment inconstructible les parcelles précitées appartenant à l'Indivision TAPPONNIER.

1. Il est fait état d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de division en vue de construire en date du 24 février 2023
2. L'intérêt patrimonial de la construction sur AR44 est contestée photo à l'appui.
3. Ceci n'aurait pour but que de rendre inconstructibles ces parcelles en contradiction avec le rapport de présentation.
4. Une telle disposition réglementaire, élaborée dans un objectif de protection des éléments patrimoniaux de la Commune de MEGEVE peut également être remise en cause, notamment s'agissant de son efficacité et de son bien fondée.

Voir CG5 comme pour tout ce qui concerne ce classement.

Contribution n°95

Hingrez Roux *Voir CG 1 reclassement pas possible en absence de SCoT « Arve Giffre ».L142-4 et 5 CU*

Contribution n°96

BARDELAYE ROGER Proposition de vente à la commune. *Le problème d'un achat éventuel par la commune ne concerne pas la présente Enquête Publique*

Contribution n°97

Aguettant, Me Ballaloud

Conteste le classement en Construction d'intérêt patrimonial ou construction architecturale agropastorale »

Voir CG n°5 Toutefois une erreur de repérage est possible je m'en remets à la décision du MO après vérification.

Contribution n°98

AAMMPMB

L'AAMPMB (Association des architectes et Maîtres d'œuvre des Pays du Mont Blanc) a présenté un avis sur le projet de PLU cet avis est joint au dossier d'enquête au titre des PPA et des personnes consultées.

Il figure également au registre dématérialisé N° 20

Je me suis également entretenu avec leur représentant en permanence et j'ai demandé qu'une synthèse soit été présentée, sous forme de liste, retenant les points principaux concernant le projet de PLU.

Chaque point de la liste est complété par mes commentaires (*en italique*) NB les points qui ne figurent pas dans cette liste, peuvent, à mon avis faire l'objet d'une discussion entre le Mo et le pétitionnaire, ceci ne me semblant pas remettre en cause l'économie générale du PLU.

1 Le rapport de présentation et le diagnostic n'ont pas fait l'objet de concertation et n'a été rendu public qu'au stade de l'enquête public.

Commentaire CE : ce n'est, à ma connaissance, pas obligatoire,

2- Le PADD ne prend pas en compte dans son analyse l'activité économique liée au bâtiment et à la construction. Des mécanismes d'incitations à la rénovation et une densité raisonnée auraient pu faciliter la transition.

Commentaire CE Voir sur ce point mon commentaire dans l'avis des PPA et personnes associés.

3- Emprise piste de ski non conforme à la définition de domaine skiable et aux conventions. Suppression de l'emprise du domaine skiable sur le plan

Commentaire CE Voir CG 2

4- Prise en compte de la volumétrie existante en cas de reconstruction après sinistre.

Commentaire CE : Accord de principe, mais pas en cas de destruction volontaire, pour une reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans en cas de sinistre voir article III-4 du chapitre III de la partie I.

5- Dérogation aux règles de volumétrie : indiquer 20 cm par façades et 40 cm en toiture pour être plus conforme aux réglementations thermiques.

Commentaire CE : le pétitionnaire ne justifie pas en quoi cette demande serait plus conforme à la réglementation thermique.

Le MO précise, à ma demande que :

«Le PLU prévoit, à titre dérogatoire, la mise en place d'une isolation extérieure en façade de 30 cm, qui est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 152-5 précisé sur ce point par l'article R. 152-6).

Concernant l'isolation extérieure des toitures, la réduction de l'épaisseur à 30 cm est le résultat d'une erreur matérielle. Dans sa version en vigueur le PLU permet 40 cm, sans que la Commune n'ait manifesté sa volonté de la réduire à 30 cm. Ce point pourrait être corrigé (cela n'est pas le sens de la dérogation prévue par le CU

6- Hauteur : Ne pas prendre en compte les éléments techniques (type cheminée) en toiture pour le calcul de la hauteur. Cette mesure est contraire au DTU.

Commentaire CE : Voir poinr IV 3 des dispositions générales

7- Emprise au sol : Ne prendre que la projection des constructions. Prendre les éléments type escaliers, soutènements n'est pas adapté vu la complexité des calculs et la réduction du CES présenté dans le document.

Commentaire CE : erreur matérielle à corriger.

8- Ne pas indiquer de dimension minimum de stationnement car cela ne relève pas du PLU.

Commentaire CE : Avis défavorable

Le MO précise, à ma demande que :

Le cadre juridique du stationnement dans le règlement des PLU est prévu par les articles L. 151-30 à L. 151-37 et R. 151-44 à R. 151-46.

Pour ce qui concerne la remarque de l'AAMOE (il n'est pas possible pour le règlement de prévoir le dimensionnement des places de stationnement), on observe que l'article R. 151-45 du code de l'urbanisme prévoit que «Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut (...) En préciser (...) les principales caractéristiques».Le cadre juridique du stationnement dans le règlement des PLU est prévu par les articles L. 151-30 à L. 151-37 et R. 151-44 à R. 151-46.

On pourra donc rejoindre le GRIDAUH pour considérer que ces dispositions autorisent les auteurs du règlement à réglementer les dimensions des places de stationnement (fiche 4 –stationnement, sous-fiche 2 –l'encadrement normatif du paragraphe 4 de la sous-section 4 du règlement du PLU: «Le règlement peut (...) préciser (...) leurs «principales caractéristiques». (...) Probablement, cela peut-il comprendre leurs dimensions (...)). Au demeurant, cette lecture est également retenue par la doctrine (G. RICARD (magistrat administratif), jurisclasseur construction –urbanisme, fascicule 7-51: PLU –contenu légal, point 61: «Le règlement du PLU peut encore encadrer l'emplacement des espaces de stationnement (...), et aussi les caractéristiques techniques des places, leurs dimensions et la possibilité de créer des places «commandées» (...)).

La commune entend donc maintenir ce qu'elle a prévu dans son projet.

9- Dans toutes les zones remplacer la notion d'« affouillement » par « dernier niveau du sous-sol » pour éviter que les éléments techniques (fondations, fosses d'ascenseur, regards, etc...), ne soient prise en compte dans le mode calcul.

10- Prendre en compte dans la limite d'affouillement la pente du terrain pour plus d'équité. Passer à 5m pour les terrains entre 5% et 15% et 6m au-delà de 15%.

Commentaire CE : pour 9 et 10

1. *La volonté du MO de réduire l'impact des constructions sur l'environnement est clairement exprimée, et n'est, à mon avis, pas contestable. Difficile de revenir dessus sans remettre en cause l'économie générale du projet.*
2. *Les mesures proposées semblent d'application difficile, il s'agirait, en outre d'applications variables sur le territoire.*
3. *Une limitation des surfaces créées pourrait cependant être envisagée pour éviter certains excès.*

11- Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 mètres.

Commentaire CE : avis favorable le MO fait cependant remarquer que l'on pourrait réduire la largeur de la porte à 4 m, ce qui permettrait de résoudre le problème du maintien des terres.

12- Calcul des espaces verts de pleine terre : L'ajout d'une règle sur une règle avec 50% d'un seul tenant complique considérablement l'élaboration de projet en milieu urbain.

Commentaire CE : la règle visée a pour objet de garantir la présence d'espaces verts, il n'est pas démontré que cela complexifie à l'excès l'élaboration des projets. Avis défavorable.

13- Stationnement pour les habitations : La règle ne prend pas en compte les petites unités construites inférieures à 200 m². De 100 m² à 200m² proposer 2 places intérieures + 1 place extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place extérieure.

Avis défavorable pas de justification.

14- Privilégier 4 mètres de chaussée pour respecter les servitudes de 5 mètres.

Avis favorable ceci devrait permettre de réduire l'impact des routes dans l'environnement.

15 et 16 zone UH3 et UH3p: Après plusieurs simulations, le coefficient d'espace vert de pleine terre est trop élevé. Un coefficient respectif de 40% de 50 % serait plus adapté aux terrains de montagne.

Commentaire CE : pour 15 et 16 avis défavorable justifications insuffisantes

17- Zone UX : L'artisanat et le commerce de détail sont interdits. Cette interdiction interdit toute mixité et devrait plutôt être conditionnée.

Commentaire CE : avis défavorable il n'y a pas de raison de favoriser l'implantation de commerces en dehors de la zone urbaine.

18- Les proportions de façades ne devraient pas être applicables aux bâtiments de type artisanaux.

Commentaire CE : Avis défavorable le bénéfice pour les activités artisanales serait, à mon avis, douteux et l'homogénéité architecturale ne serait plus respectée.

19- Permettre pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural la modification de la hauteur pour l'isolation extérieure dans la zone A.

Avis favorable sous réserve de prendre des garanties réglementaires pour conserver l'intérêt architectural

20- Dispositions particulières intérêt patrimonial : suppression des classements n'ayant pas fait l'objet d'un inventaire. Cette protection pourrait être proposée dans le cadre d'une OAP thématique une fois l'inventaire réalisé.

Commentaire CE : Voir CG5

21- En cas de maintien des classements des bâtiments d'intérêt, suppression des reculs de protections contraires à la lettre de l'Article L151-19. 22- En cas de maintien des classements des bâtiments d'intérêt, permettre l'extension des bâtiments sur des volumes non émergents, et permettre la démolition de certains éléments sous-réserve d'une reconstruction à l'identique.

Commentaire CE la réduction du recul pour les bâtiments "témoins" est envisageable.

L'extension sur des volumes "non émergents" me semble difficile à mettre en oeuvre sans porter atteinte à l'intérêt des constructions que l'on entend protéger.

23- Suppression de recul lié aux zones humides en zone urbaine. Pas de cohérence sur la méthodologie employée. Cette protection pourrait être proposée dans le cadre d'une OAP thématique une fois l'inventaire réalisé.

Commentaire CE voir Contribution N° 19

24- Suppression des franges urbaines et rurales. Pas de cohérence sur la méthodologie employée. Cette protection pourrait être proposée dans le cadre d'une OAP thématique une fois l'inventaire réalisé.

Commentaire CE Peut être revu ultérieurement, mais maintenu en l'état, dans l'attente du projet actuel.

Apporter des précisions dans la rédaction de l'OAP B est cependant conseillé.

Contribution n°99

Anonyme OAP 10 voir CG3 et n°28

Contribution n°100

VERNAZ FRANCK Entrepreneur du BTP sur Megève. Demandes relatives aux exhaussements de sol et le traitement des déchets inertes.

Avis défavorable pas de compatibilité avec le PADD (Axe 1 p 14)

Contribution n°101

MDR Conteste le classement en bâtiment patrimonial Voir CG 5

Contribution n°102

Mathilde Morand Demande de réexamen par le maître d'ouvrage concernant la classement des parcelles AK 178 et 96

Avis Défavorable, les caractéristiques de ces parcelles (dimension et situation) ne permettent pas d'autre classement qu'UH3.

Contribution n°103

cdmf MOSCA

Les parcelles AD 330, 333, 348, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371 et 372 appartenant à la SAS VILLA ERALDO seront classées en zone UH3 (UH2 actuellement),

Le règlement de la zone UH3 du projet de PLU limite le nombre de piscines par tènement soit une seule piscine .

De l'avis du pétitionnaire le terme « tènement » manque de précision il souhaite une modification du règlement prévoyant de « limiter le nombre de piscines en se basant sur l'unité d'habitation individuelle existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme », plutôt que de fonder cette règle sur cette notion de tènement. *L'augmentation du nombre de piscines ne me semble pas faire partie des priorités du PADD Avis défavorable..*

Le pétitionnaire fait également remarquer que le projet de PLU « ne s'appuie sur aucune étude ni donnée chiffrée qui serait susceptible de démontrer que la ressource en eau de la Commune de MEGEVE serait insuffisante » *Voir mémoire en réponse aux observations de la MRAE*

Contribution n°104

CONCEPCION BURETA SAIZ

Observation concernant le manque d'information sur le changement de zonage des parcelles

J'ai vérifié que la procédure avait respecté les modalités de concertation prévues Voir délibération du 28/06/2024 p 8 à 24

Contribution n°105

Ferouelle

La présente demande porte sur la modification du zonage N sur les parcelles section AD numéros 315 et 316 afin d'en réduire le périmètre et de limiter ce zonage à la délimitation retenue dans le cadre du projet de PPR. Diverses demandes.

Il serait logique de retenir le périmètre du PPR actuellement applicable.

Erreur matérielle mais CU L142-4 et 5 applicable, en l'espèce, la zone étant déjà en N

En ce qui concerne les règles des espaces verts en pleine terre. Si l'application des règles prévues ne permettent pas de construire autant classer toute la parcelle en N

En ce qui concerne la prise en compte des parties entièrement enterrées dans le calcul du CES Voir n°98 Point10

Règle alternative pour le recul des constructions voir art 115 -15 du CU

Frange urbaine et rurale Voir n°98 Point24

Contribution n°106

Roux Hingrez

Demande de reclassement d'une parcelle en A

Voir CG 1 reclassement pas possible en absence de SCoT « Arve Giffre ».L142-4 et 5 CU

Contribution n°107

François BENAIS

Concerne la zone UT

Terrasse de restaurant, demande les mêmes dispositions que UH1CA et UH1CC.

Implantation des constructions le long de la voie publique, demande une modification du règlement « Les constructions et installations, y compris les constructions et installations enterrées, doivent respecter un recul minimum de 1,80 mètre par rapport aux emprises publiques et aux voies. »

Avis défavorable .Favoriser le développement de l'hôtellerie va, certes, dans le bon sens, mais il faut prendre en considération d'autres facteurs dans ce cas :

- *Les dispositions prévues pour UH1 ca et UH1 cc sont limitées au centre ville et n'ont pas vocation à être étendues.*
- *Le rattachement demandé imposerait aussi des règles moins adaptées à l'activité hôtelière.*

Contribution n°108

François BENAIS Conteste le déclassement du secteur UH1c, qui couvrirait le centre-ville et ses abords immédiats, en secteur UH2,

Il s'agit d'un choix fait par la commune sur des critères d'urbanisme et de régulation de la densité.

Contribution n°109

Anonyme OAP 10 voir CG3 et n°28

Contribution n°110 Vincent Targe

OAP 10 voir CG3 et n°28

Contribution n°111 et 112

HINGREZ - MICHEL - BAYON

Demande de reclassement en zone constructible.

Voir CG 1 reclassement pas possible en absence de SCoT « Arve Giffre ».L142-4 & 5 du CU

Contribution n°113

Laugier Me Olivier

Demande de reclassement de la parcelle AY 104 (actuellement A) en UH3p, comme les autres parcelles du lotissement.

Parcelle faiblement concernée par un corridor écologique, *mais concernée quand même.*

Voir CG 1

Dans l'attente du SCoT « Arve Giffre ».Avis défavorable en outre l'étude agricole du PLU a repéré ce terrain pour la "qualité de sa terre"

Contribution n°114

Le Bry Me Olivier Demande de reclassement des parcelles AY 100 et AY 103.

Voir23-24 113 et CG 1

Présence d'un corridor écologique, le manque d'intérêt agricole n'est pas démontré, l'étude agricole du PLU a en outre repéré AY 103 pour la "qualité de sa terre"

Dans l'attente du SCoT « Arve Giffre ».Avis défavorable

Contribution n°115

ALLARD-MORAND Me Olivier. Demande d'un avis favorable au reclassement des parcelles OE 4363, 4361, 1373, 1382, 1383, 1384, 1911, 1912, 1826 et 1828 (classement actuel A) en zone Uh3p.

Voir CG 1 et n° 113 et 114

Dans l'attente du SCoT « Arve Giffre ».Avis défavorable

Contribution n°116

PERINET Quentin REY Sophie

Problèmes relatifs à la construction d'un bâtiment agricole.

J'ai reçu en permanence le pétitionnaire accompagné d'un représentant de la chambre d'agriculture
Voir également n°150, ils ont présenté un dossier bien argumenté.

Je partage l'avis du pétitionnaire sur l'excès de contraintes réglementaires imposées.

Je constate que :

- *D'une part le maintien de l'activité agricole étant un des objectifs majeurs de ce projet, le PLU fait l'objet d'un large consensus sur ce point.*
- *et, que, d'autre part le nombre limité de projets de réalisation de bâtiments à usage agricole pour les prochaines années, devrait permettre une gestion "au coup par coup" et qu'une réglementation trop contraignante ne m'apparaît pas nécessaire.*

En conséquence Avis favorable

Contribution n°117

Anonyme. Le syndicat des copropriétaires du chalet l'Esquinade conteste l'opportunité de l'OAP 3 B.

Ce n'est pas mon avis : l'objet de cette OAP est de :

- *développer la mixité sociale.*
- *promouvoir la mise en oeuvre d'un habitat collectif,*
- *assurer une desserte automobile sécurisée.*

Tout ceci rentre pleinement dans le cadre des objectifs du PADD et des recommandations des services de l'Etat, auxquels je suis favorable..

Contribution n°118

CDMF et MORAND

Le pétitionnaire ne souhaite pas contester la modification du classement de la parcelle n°5265 en zone UH3p, initialement en zone UH3. Mais entend contester les modalités de calcul de l'emprise au sol au Plan Local d'Urbanisme arrêté, et plus précisément des dispositions générales IV.4.

Des remarques ont déjà été présentées quant au calcul de l'emprise au sol. Voir AAMMPB Contribution N° 98. Erreur matérielle confirmée Avis favorable

Contribution n°119

CDMF SARL LLOP

1°La parcelle est actuellement classée pour partie en zone UH2 et en zone agricole :

Au PLU soumis à enquête publique, la parcelle cadastrée à la section BB n°158 est désormais classée en zone UH3 et en zone agricole. Demande le reclassement en zone constructible

Voir CGI

Une partie de la parcelle étant actuellement classée en A, il y aurait,, en cas de reclassement en UH3, augmentation de la consommation d'ENAF an l'absence de SCoT « Arve Giffre ».ceci nécessite une dérogation du Préfet. Avis défavorable en l'état actuel .

2° conteste les modalités de calcul du CES

Voir n°98 et n°118

Contribution n°120

Taib Demande de renseignement.

Les questions sont à poser aux services de la Mairie .

Contribution n°121

Me WALTUCH Jonathan SCI LA FERME DU GRIZZLI

Conteste les « franges de mise en valeur vis-à-vis des autres constructions » autour des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural agropastoral situés dans les secteurs UH2, UH3 et UH3P. *Voir CG5 et proposition de la commune de réduire cette frange pour les bâtiments témoins.*

Contribution n°122

FIDAL avocat Collectif de propriétaires

Observations sur les points suivants

1 Pistes de ski voir CG n°2

2 Augmentation de la taille et de la capacité d'accueil des STECAL à usage de restaurants d'altitude. L'extension autorisée de 500 m2 de surface de plancher est excessive et elle ne permettra pas de garder le cachet original des constructions concernées.

500 m2 c'est effectivement beaucoup, mais les autres articles du règlement pondèrent cette disposition notamment la limitation à 20% maximum pour une extension.

3 Chemins inscrits au PDIPR diverses remarques sur le tracé et l'entretien.

Ne concerne pas le PLU, mais il convient de rappeler que le fait de reporter le tracé sur le plan "zonage et prescription" ne vaut pas autorisation de passage.

4 Proposition de permettre aux alpages classés « Etoile marron », sur les secteurs du domaine skiable et le long des sentiers de randonnées de développer une activité de restauration.

Pas d'objection de principe, mais :

- d'une part chaque demande doit être appréciée en fonction de l'existence de réseaux, il est difficile dans ce cas de faire droit à une telle demande sans études complémentaires sur l'impact global d'une telle disposition.*
- d'autre part il n'entre pas dans les intentions clairement exprimées de la commune de favoriser la multiplication de ce type d'établissements, mais plutôt de pérenniser l'activité de ce qui existe actuellement. **Avis défavorable**, en conséquence.*

5 Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments patrimoniaux)

Voir CG5 (dans la mesure où l'on reproche ici au MO d'être trop limitatif en ce qui concerne la fondation Morand Allard je rappelle qu'elle est située dans le périmètre du projet de PDA).

6 Remarques diverses:

- Revoir la lisibilité de l'identification du tracé « pollution lumineuse » et son impact cumulé avec les autres règles. **Avis favorable***
- Revoir la zone UE pour y inclure tous les parkings publics et les remontées mécaniques. Je ne comprends pas le sens de cette contribution et son rapport avec le PLU.*
- Répertorier l'intégralité des sites d'anciennes décharges municipales. Cela ne relève pas du PLU*

Contribution n°123

FIDAL et Feige : Demande le reclassement en UH3 des parcelles 1 F5608 et F5607. Actuellement en A.

Ce n'est pas envisageable actuellement en l'absence de SCoT « Arve Giffre ».(CU L142-4&5)

*Le PLU n'a pas pour objet de régulariser les infractions. **Avis défavorable***

Contribution n°124

Jean-Luc d'Aura chalet, dénommé Benvenuto puis Mont Roc. «Construction d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature témoin de l'histoire du développement touristique de Megève ».

Conteste le classement. Voir CG5

Contribution n°125 et 174

Proposée par FLON Jean Marie OAP 10 voir CG 3 et n°28 j'attire l'attention du MO sur l'argumentation développée.

Contribution n°126

EARD Louis-Pierre O Barbir

Observation relative à la réduction du périmètre de la zone UH 1 C du PLU actuellement en vigueur et demande de reclassement de parcelles en zone UH 1 (parcelle cadastrée section AN n° 119)

A mon avis, la commune est libre de redéfinir les densités des différents secteurs pour des raisons d'urbanisme, celles ci sont clairement exposées dans le rapport de présentation et dans le PADD.

Contribution n° 127 et 134

MOLINA AVOCATS Doublon 134

Ferme Chatelard demande de possibilité de changement de destination B 1012,1238, 2222 et 2223.

Je ne suis pas défavorable à des changements ponctuels de destination, mais il faut tenir compte des contraintes que cela engendre . De l'avis du MO (qui rappelle qu'un contentieux est en cours) l'accès et les réseaux existants ne le permettent pas.

Contribution n° 128

Jean GURUNLIAN Classement chalet NANOUK Voir CG5

Contribution n° 129

Socquet Clerc J Prend acte que la maison 93 rue Alfred le Renard n'est plus classée

Contribution n° 130

Socquet Clerc J

Demande suppression étoile sur bâtiment 74 chemin des Anes Voir CG 5

Contribution n° 131 et 132 et 133

Anonyme OAP 10 Voir CG3 et 28

Contribution n°135

FNE NB : Le commissaire enquêteur est membre de FNE, mais n'en est plus administrateur depuis plusieurs années.

FNE émet un avis général défavorable, les principaux éléments sont les suivants :

- Avis général sur les orientations et la consommation d'espace. *l'analyse est pertinente, à mon avis, mais il faut convenir que les orientations du PADD et leur traduction dans le règlement vont dans ce sens, même si on peut les juger trop timides.*
- *Pour l'OAP 10 voir CG 3 et n°28.*
- *Pour les zones humides, je pense que la mise à jour demandée par les services de l'Etat a été faite, voir aussi N°19*
- *Pour le Domaine skiable voir CG2*

Contribution n°136

A Garcia Classification de la parcelle section AV, n°0103.

Erreur matérielle probable due à la mauvaise localisation de la zone humide, à vérifier compte tenu du dernier inventaire ASTERS .

Voir s'il y a d'autres contraintes .

Une dérogation au titre du L142-5 reste cependant nécessaire.

Contribution n°137 et 139

Taib Elie Conteste la zone UT1 au pied du Jaillet Voir n°91

Contribution n°141

Anonyme Oap10 voir CG3 et 28

Contribution n°142

Anonyme. Remarque sur les problèmes de desserte de l'OAP 5. *Le MO précise que le terrain est accessible depuis la route du Villaret et par une voie privée existante.*

Contribution n°143

TISSOT Robert Tracé et convention pistes de ski Voir CG 2

Contribution n°144

Mabboux Serge

Demande création d'un STECAL sur OF 6826 pour création d'un bâtiment de restauration.

L'intention de la commune est de ne pas créer de nouveaux restaurants afin de pérenniser les activités existantes . Ceci est clairement exprimé dans le PADD. Avis défavorable

Contribution n°145

Mabboux Serge

Le chalet de Para Javen, situé sur la parcelle N° OE 1801 a été utilisé dans les années 1950 comme colonie de vacances nommée alors "Les Chamois".

Ce chalet a été transformé à cette époque pour recevoir des enfants et n'a plus aucune fonction agricole, mais est devenu un chalet d'habitation.

Souhaiterait le changement d'affectation du Chalet de Para Javen, situé sur la parcelle N° OE 1801. Ce changement est déjà réalisé (colonie de vacances) *.Cette demande de régularisation ne concerne pas le PLU*

Contribution n°146

Rey Sophie Voir n°27

Contribution n°147

BLONDEL Dominique

Estime que la surface de l'ERSP de l'oratoire du Tour est trop importante, demande modification. *Il faudrait effectivement harmoniser les dispositions relatives aux oratoires. Avis favorable*

Contribution n°148

VERONIQUE OAP 10 et front de neige Jailllet Voir CG3 et n°27 et 28

Contribution n°149

Audrey POULEAU-SAIMPONT Oap10 Voir CG3 et n 27 et 28

Contribution n°150

Chambre d'agriculture voir aussi N° 116

Demande d'évolutions complémentaires formulées par la Chambre d'agriculture sur le projet arrêté de révision du P.L.U. de Megève dans le cadre de l'enquête publique.

1. Notamment (voir N°116) le zonage Aa projeté sur le secteur la Chantaz/Plaine Joux demande l'inscription d'un zonage agricole A plus adapté pour permettre l'implantation du projet de bâtiment agricole d'élevage plutôt qu'un zonage Aa d'alpage dont le règlement était plus restrictif.

2. et quelques évolutions du règlement de la zone Agricole.

En ce qui concerne le point 1 (voir n°116) Avis favorable

En ce qui concerne le point 2 je pense qu'une modification plus adaptée et plus personnalisée (compte tenu du faible nombre de demandes potentielles prévisibles) peut être envisagée . Avis favorable

Contribution n°151

Bâtiment situé lieudit Le Fabord, parcelle N BC 207. Il est actuellement composé de quatre appartements occupés en résidence principale. Demande révision du classement en « constructions témoins de l'histoire du développement touristique de Megève », afin de bénéficier de la disposition plus favorable en matière d'isolation extérieure. Naturellement lors de la mise en œuvre de l'isolant, le rendu extérieur restera identique à l'existant."

En outre considérations générales sur les étoiles patrimoniales , demande un inventaire.

Voir CG5 Avis défavorable

Contribution n°152 et 175

SFHM

Le repérage du « chalet Arnod » comme construction d'intérêt patrimonial n'est pas justifié.

Voir CG 5

Contribution n°153

SCP BERENGER BLANC BURTEZ DOUCEDE ET ASSOCIES

La Chaumière 17 rue de la petite taverne , conteste le classement pour intérêt patrimonial. *Voir CG 5*

Contribution n°154

Cabinet de FRESQUET

Parcelles AC 172,174et177 classées A demande le reclassement en zone constructible voir CG 1

En application de l'article CU L 142-4 (absence de SCoT) ceci n'est pas envisageable actuellement Avis défavorable Rappel : Le TAG 38 et la CAA Lyon ont validé le classement en A

Contribution n°155

Victoria Asset Management

Voir N°10 et CG3 comme pour tout ce qui concerne l'OAP N°8

Contribution n°156

PRAZ Vincent

Parcelle F1408 bâtiment classé Patrimoine Agro Pastoral .

Ne conteste pas ce classement, mais demande la possibilité d'un changement de destination.

Je ne suis pas opposé, en principe , aux changements de destination, mais chaque demande doit être appréciée en fonction de l'existence de réseaux il est difficile dans ce cas de faire droit à une telle demande sans études complémentaires sur l'impact global d'une telle dispositions. Avis défavorable, en conséquence.

Contribution n°157

DELTELL JEAN parcelle BB 158 LA MOTTAZ .

Demande reclassement en constructible de BB 158. *Voir CG 1 Pas envisageable en l'absence de SCoT*

Rappel contentieux en cours il faut attendre le jugement.

Contribution n°158

Marie MANIGLIER

OAP 10, mais avec contre proposition d'implantation de l'EHPAD Par exemple,

-les Retornes de l'OAP n°2 et ses 0,40ha à 1,5 km de l'église ;

-ou encore la Contamine OAP 3B avec ses 0,45 ha qui est à 1,4 km / 10m de dénivelé de l'église ; déjà entourés d'immeubles .

Voir CG 3 l'OAP 2 est réalisée et l'OAP 3B est d'une surface insuffisante.

Contribution n°159

Marie MANIGLIER *Front de neige Jaillet Voir 91*

Contribution n°160

EARD OAP n°8 *Voir 10*

Contribution n°161

TULLIEZ Bernard

Demande de reclassement parcelle AX 29 classée A *Voir CG 1 pas possible actuellement (SCoT « Arve Giffre ».et CU L142-4)*

Contribution n°162, 163

BOLSTERLI Claire VARON Alexis OAP 10. *Voir CG3 et 28*

Contribution n°164

Mabboux Alexandre

Demande de constructibilité pour parcelles BA 43 ba 170. *Voir CG 1 Pas possible en l'absence de SCoT*

Contribution n°165

MDR ARCHITECTES

F896 classement Bâtiment d'intérêt architectural. *Voir CG 5*

Contribution n°166

Amis de Megève et de Demi Quartier *Voir 91*

Contribution n°167

MUFFAT-MERIDOL OAP 10 *Voir CG3 et 28*

Contribution n°168

SIBUET Nicolas

Demande la suppression d'un espace à végétaliser sur parcelles AN 69,75,76,71,111 et 112.

Voir 78 erreur matérielle Avis favorable

Contribution n°169

SIBUET Nicolas

Parcelle 0133 classement « Patrimoine Agro-Pastoral » : Voir CG 5

Contribution n°170

GAEC LES ALPAGISTES

Demande de modification des règles de constructibilité pour les bâtiments agricoles.

Voir N°150 avis complémentaire **Chambre d'Agriculture** et contribution N°116.

*Je suis d'avis que le projet de règlement applicable à ce type de construction est trop précis et trop strict et je suis **favorable** à un réexamen en vue de son assouplissement, compte tenu de leur intérêt statégique et du faible nombre de demandes potentielles.*

Contribution n°171

Reboul Contestation de classement bâtiment patrimonial Voir CG 5

Contribution n°172

Vedesi EARD Voir CG6

Contribution n°173

Pinque Méryl **Pétition** OAP 10 Voir CG3

Pétition à joindre au dossier 8369 signatures

Contribution n°174

Flon OAP 10 Voir CG3

Contribution n°175 Voir 152

Contribution n°176 OAP 10 voir CG3

Contribution n°177

Anonyme Remarque sur le front de neige du Jaillet, sans rapport apparent avec le PLU voir n°91

Contribution n°178

Périnet Laura

Demande de reclassement de la parcelle AP 307 en secteur UH2 le classement en UH3 rendant de fait la parcelle inconstructible compte tenu de sa faible surface. *Il ne me semble pas possible de changer le zonage d'une seule parcelle à l'intérieur de la zone UH3.*

Contribution n°179

LAGATTA Demande de conserver l'application du PLU actuel sur nos 2 parcelles renseignées AB n° 150 et 151.NB

J'interprète ceci comme une question pour savoir si la parcelle reste constructible au titre du PLU en cours d'enquête (ce qui est confirmé) mais pas comme une demande individuelle de maintien des dispositions du document actuel.

Pour le reste c'est, à mon sens, un problème de droit privé.

Contribution 180

Blanc Ferme sur parcelles AZ019 et AZ018 habitation depuis plus de 4 ans .

Le classement de la ferme empêche la réalisation d'un garage souterrain.

Voir CG 5

Contribution n°181 et 182

Lerebours Parcelle AL 33 concernée par une construction d'intérêt patrimonial et architectural. Intérêt peu évident de ce classement Voir CG5

Contribution n°183

Pascal Feige(NB la contribution a été envoyée au registre dématérialisé quelques minutes après la clôture, mais j'ai reçu le contributeur en permanence auparavant)

Parcelles 1642 et 87 à la Livraz, 1241 route de la côte 2000. le retrait de 18 mètres (RD) et une servitude non aedificandi de l'autre côté rend la parcelle inconstructible.

Proposition suivante "La solution qui me semblerait la meilleure, serait de créer une agglomération de la "Livraz" avec réduction de la vitesse à 50km/h sur la route"

Cela ne concerne pas directement le PLU, c'est à la Mairie et au Département de savoir si cela est possible

Registre papier Megève

Tissot JP Voir RD n° 140&143

- Problème de droits de passage pistes de ski *Voir CG2*
- Problème étoile bleue *Voir CG 5*

Contributions déposées le 22 janvier non intégrées au RD

Philippe Paris Parcelle A 244

Observation sur la frange urbaine et rurale demande compte tenu de son cas particulier (propriétaire dans la zone A attenante)

- soit de ne pas la faire figurer au droit de sa parcelle A244
- soit de ramener la servitude à 4m.

*En ce qui concerne la frange urbaine et rurale il ne me semble pas possible de la remettre en cause -son fondement réglementaire est incontestable (CU L151-7 7°). En tant que disposition d'une OAP thématique l'on ne peut y déroger à titre individuel. La largeur retenue de 5 m ne me semble pas excessive. **Avis défavorable***

Observation sur le règlement propre aux affouillements. Est d'avis que ce règlement est techniquement inapplicable, compte tenu de l'état du terrain concerné, demande une adaptation du règlement.

***Avis Défavorable** Cette règle existe depuis la modification du PLU en 2023 et n'a pas eu d'incidence sur la délivrance des PC. En outre l'intention clairement exprimée (et que j'approuve) de la Mairie est de réduire l'impact des constructions sur l'environnement limitant la profondeur des terrassements.*

Maillet Contoz E parcelle AD 225 conteste le règlement (bâtiment étoilé)

Voir CG 5

Lagatta

Voir registre dématérialisé n° 179

Courrier non enregistré au Registre dématérialisé.

NB courrier déposé en fin d'enquête qui n'a pu être scanné et joint au Registre dématérialisé)

Marillia C

OAP 10 voir CG3 et N°28

Forlin L.

Le tracé de la zone UH3 coupe la maison en 2, demande rectification tracé UH

Avis favorable Faible superficie concernée.

Association propriétaires fonciers Megève .

Indemnisation pistes de ski voir CG2

Varon A

OAP 10 Voir CG3 et N°28

Hudry (famille)

OAP 10 Voir CG3 et N°28

Socquet Juglad

Parcelle AV93 Classée actuellement en UH3 et reclassée pour moitié en UH3p.
Il s'agit d'une zone largement bâtie et d'une faible superficie. **Avis favorable**

Baptendier

Demande modification PPRP (impasse de la Piolette) **Hors sujet**

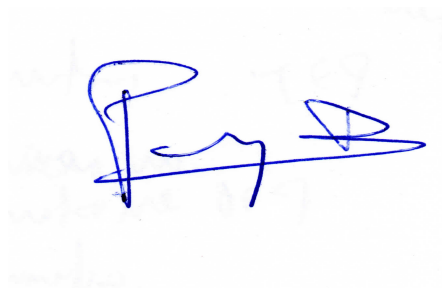
Tissot Marin

Indemnisation pistes de ski Voir CG2

Blanchet F

Indemnisation pistes de ski Voir CG2

Fait à Annecy le 25/02/2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Bruno Perrier', written over a faint, illegible stamp or background.

Bruno Perrier Commissaire Enquêteur

*Commune de MEGEVE

Enquête publique sur : Le projet d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de monuments historiques

r

Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet de PDA .

Exposé préliminaire

Le projet de Périmètre délimité des abords de monuments classés de Megève concerne trois monuments :

- L'église Saint Jean Baptiste
- La maison de M Henri Jacques le Même
- Le Calvaire (ensemble des éléments architecturaux et des monuments le composant)

Les actuels périmètres de protection (rayon de 500m) englobent des secteurs hétérogènes.

Le PDA doit permettre de délimiter avec plus de précision « les parties de la commune présentant un intérêt pour l'intégrité de la présentation des monuments historiques, pour leur conservation et pour leur mise en valeur, ainsi que pour la sauvegarde du caractère du centre ancien du village ».

La commune de Megève a par délibération 2024-110-DEL en date du 2 juillet 2024, approuvé la proposition présentée par l'architecte des Bâtiments de France .

La méthodologie de cette démarche a été présentée dans l'étude jointe au dossier et a été complétée par une note de l'UDAP (en réponse à la contribution N°2).

Les explications apportées par l'UDAP répondent, en tout point, à mon avis, aux préoccupations exprimées.

En conclusion de cette enquête

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants élus et des services de l'État.
- Vu les opinions et dépositions recueillies au cours de l'Enquête (voir le rapport d'Enquête).

Compte tenu :

- De l'intérêt pour la commune de préciser le périmètre où l'avis de l'ABF est requis.
- Que ceci va dans le sens des objectifs du PADD du PLU (Axe 1 et3).

Je donne un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) de monuments historiques de Megève.

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve ni recommandation.

Fait à Annecy le 20/02/2025 par Bruno Perrier Commissaire Enquêteur



Commune de MEGEVE

Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le Projet de révision du PLU

Exposé préliminaire.

- Commune touristique et station de ski, mais qui propose de nombreuses autres activités. Le prestige international de Megève est avéré.
- Sa capacité d'accueil est très importante (38 000 lits), mais son « ancrage territorial » est fort (3000 habitants, une activité agriculture importante, des équipements de proximité).
- Megève est également très attractive en terme d'emplois, mais ceux qui les occupent viennent souvent des communes voisines en raison de la difficulté à se loger (travailleurs permanents et saisonniers).

La commune, consciente de ces enjeux, n'entend pas remettre en cause les orientations du PLU de 2017, mais cherche plutôt à les conforter ou à les réactualiser. Il faudra attendre l'arrêt du SCoT, en cours d'étude, pour mettre en œuvre de nouvelles orientations. Ceci me semble bien compris par les services consultés dont l'avis est joint au dossier.

A cet effet, la Commune de Megève entend (délibération N° 24/16/URB du 25 novembre 2024) : :

- Renforcer le logement permanent et celui des travailleurs saisonniers.
- Soutenir l'économie locale afin de dynamiser l'activité économique de la station.
- Maintenir l'unité architecturale globale de la station.
- Inscrire le projet dans un contexte environnemental renforcé.

En application de ces intentions le PADD a regroupé les objectifs de la commune en 3 axes comportant des thématiques développées en constats et actions à mettre en œuvre.

1. Axe 1 Préservation du cadre de vie (armature écologique, hydrographie, éco-aménagement paysage, morphologie urbaine),
2. Axe 2 Besoins des habitants du territoire (maintenir environ 3000 habitants, production de logements sociaux, hébergement des saisonniers, emplois, pérennité des activités agricoles et forestières, qualité du cadre de vie).
3. Axe 3 Adapter les activités touristiques (recherche du qualitatif, animation, modernisation du domaine skiable, renforcement du tourisme estival, mobilité durable).

Le zonage et le règlement du PLU sont, à mon avis, cohérents avec les objectifs ci dessus exposés.

La répartition zones constructibles et non constructibles du PLU, actuellement en vigueur, est respectée : le tableau des surfaces (rapport de présentation T2 p 105) ne fait d'ailleurs état que des modifications marginales dans la répartition des surfaces.

Le secteur du « nouvel EHPAD » qui constitue la seule exception a fait l'objet, en l'absence de SCoT, de l'application des dispositions dérogatoires de l'article L142-5 du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'aménagement retenu par la commune s'exprime principalement par les OAP.

Les OAP thématiques concernent

- A La trame verte et bleue,
- B les franges urbaines et rurales,
- C les mobilités actives.

Les OAP sectorielles au nombre de 10 correspondent à des secteurs de projets où les orientations d'aménagement sont définies. Elles sont classées en zones 1 AU et un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été établi.

En outre :

- Des modifications ont été apportées au zonage des zones constructibles (changement de zones entraînant des modifications dans les destinations et les densités notamment).
- Des dispositions en faveur de la création de logements (hors résidences secondaires), ainsi que pour les travailleurs saisonniers, ont été apportées au règlement

La compatibilité avec les documents d'ordre supérieurs est à mon avis respectée, ainsi que les orientations du PADD. Rappelons ici que le SCoT « Arve Giffre » n'est pas encore arrêté.

Les avis des personnes publiques associées (PPA) sont favorables avec quelques réserves, qui ne remettent pas en cause, à mon avis l'économie générale du projet de PLU

On notera, par contre, l'importante contribution de l'AAMPMB (Association des Architectes et Maîtres d'œuvre des Pays du Mont Blanc) au titre des personnes consultées.. Outre des contributions, à caractère très technique, portant sur certains points du règlement, cette association fait part de sa réticence concernant les orientations du PADD qui se traduirait par une «réduction drastique des droits à construire».

Je ne partage pas cette analyse pour les raisons suivantes :

- Ces considérations concernant les orientations du PADD (pages 5 et 6) sont, dans leur principe, très contestables et irrecevables dans la mesure où elles sont de nature à porter atteinte à l'économie générale du PLU. Leur prise en compte nécessiterait, en conséquence, la présentation d'un nouveau dossier.
- Il est affirmé que la «réduction drastique» des droits à construire par diverses mesures proposées prévues au PLU « conduira inexorablement à une réduction considérable de l'activité liée à la construction et à l'immobilier ». Ceci est certes envisageable, mais ne saurait constituer un argument recevable, à mon avis.
- En effet si une part très importante de l'activité économique dans les pays du Mont-Blanc, résulte de l'importance de l'activité immobilière (orientée principalement vers la réalisation de résidences secondaires) il n'est pas raisonnable de penser que son maintien à tout prix soit la meilleure option pour assurer l'avenir.
- On ne peut ignorer que les conséquences, non seulement du réchauffement climatique, mais aussi d'autres facteurs limitants tels que l'accès routier, les problèmes de stationnement, la capacité des domaines skiabiles, la pollution, la préservation des terres agricoles et des milieux naturels etc... conduiront à terme à l'épuisement du filon.
- Je pense que le problème ne se limite pas aux seuls cas de la commune de Megève, mais concerne l'ensemble des stations de ski et principalement celles situées en moyenne montagne. Des solutions doivent être recherchées dans le cadre d'une approche globale dépassant la problématique du seul PLU de Megève. De toute façon la «fuite en avant » ne saurait constituer une solution à moyen et long terme.

La remise en cause de l'axe 2 du PADD ne paraît donc pas acceptable, d'autant que les avis des services consultés vont également dans le même sens.

le MO envisage, toutefois, et **avec mon accord**, de procéder à quelques évolutions (voir analyse des dépositions N° 98 de mon rapport). :

Les avis du Public ont été recueillis :

- au cours des permanences effectuées à la Mairie de Megève (66 personnes ou groupe de personnes), elles ont fait pour leur grande majorité l'objet de dépositions écrites (portant sur des points plus précis). .
- Sur le registre papier (4 dépositions)
- Sur le registre dématérialisé : 183 contributions, j'en ai modéré une seule. Les contributions anonymes sont au nombre de 19, mais la plupart sont assorties d'une indication sur la parcelle ou même d'une adresse.

Le registre dématérialisé a fait l'objet de 3462 consultations, et de 1349 téléchargements (en grande majorité les règlements graphiques), mais seulement 97 (soit 8% des visiteurs) ont déposé une contribution .

Des pétitions ont été déposées (4):

- Deux concernent l'OAP 10 (une pétition Internet de 8369 signatures et une pétition papier de 27 signatures jointes à plusieurs dépositions).
- Une concerne la zone UH3P (22 signatures).
- Une à caractère général par les membres du bureau d'une association (les écolibristes).

Les motifs le plus fréquemment évoqués lors des permanences, mais pas forcément reprises dans les contributions sont :

- Les problèmes fiscaux (ISF et droits de succession)
- Les partages (thème récurrent quand la durée du POS a été très longue).
- Une viabilisation existante.
- Le classement en A d'habitations ou de groupes d'habitations existantes.
- La présence d'espaces inconstructibles dans les zones U.
- L'intérêt patrimonial des bâtiments étoilés et des règles applicables dans ce cas.
- L'intérêt agricole contestable de certaines zones classées A (principalement à côté des zones constructibles).

Les contributions déposées sont relatives principalement à :

- Les OAP 8 et 10
- Les demandes de reclassement de zone A ou N en U
- Les étoiles patrimoniales
- les pistes de ski
- Les zones humides (mais concernent principalement l'OAP 10)

La forte affluence constatée lors des permanences, ainsi que le nombre de contributions (parfois rédigées par des professionnels) était prévisible, compte tenu des forts enjeux liés à la constructibilité des terrains dans un contexte foncier tendu.

J'ai remarqué que les dépositaires (parfois accompagnés de leur avocat) étaient bien au fait de l'objet d'un PLU, de sa complexité et de ses contraintes sauf pour les points suivants :

- Le rôle du SCoT « Arve Giffre », en cours d'élaboration et ce qu'il apportera,
- ainsi que les contraintes résultant de son absence notamment le principe de « constructibilité limitée » résultant de l'application de l'article L142-4 du CU, qui interdit de fait tout reclassement de zones naturelles ou agricoles en zone constructible.
- La confusion entre délimitation du domaine skiable et rétribution des droits de passage.

Les enjeux principaux de cette enquête, sont les OAP 8 et 10 ainsi que le classement (par des étoiles) des « bâtiments d'intérêt patrimonial. » Les avis exposés dans mon rapport (voir CGN° 3,5et 6) peuvent être résumés ainsi :

OAP N°8 (CG N°6) Cette zone urbanisée située en plein centre de Megève peut être qualifiée de «Friche» vu son état actuel. Sa rénovation représente un objectif majeur.

La densité prévue de 60 logements/ha doit respecter le règlement de la zone 1AUH2 imposant 35% de logement social. Les opérateurs éventuels soutiennent que ceci est incompatible avec la charge foncière et souhaitent une augmentation de la densité.

Outre le fait qu'il me semble difficile d'accepter que le niveau trop élevé de la charge foncière justifie des dispositions dérogatoires pour une opération particulière, je pense que la priorité réside, conformément aux objectifs du PADD, dans la réalisation des logements sociaux prévus.

Je recommande donc au MO de ne pas valider le projet d'aménagement d'ensemble tant que ce problème n'aura pas été résolu.

OAP N° 10 (CG N° 3) L'emplacement de l'EPHAD actuel est inadapté pour une amélioration de son fonctionnement. La réalisation d'un nouvel EHPAD, sur un terrain actuellement classé A répond à ces besoins. Ceci permettra, en outre (OAP N°12) de réaliser, à la place de l'installation actuelle des logements sociaux.

Le terrain retenu étant actuellement classé en A, la dérogation préfectorale prévue par l'article L142-5 du CU en l'absence de SCoT. a été sollicitée et obtenue.

Ce projet rencontre une forte opposition des riverains (nombreuses dépositions et pétitions).

Certaines contributions développent des arguments relatifs :

- à la nature des terrains (circulation des eaux notamment)
- et aux problèmes d'accès. (je pense qu'il s'agit surtout des accès existants la présence d'un EHPAD n'étant pas, à mon avis, de nature à aggraver l'état existant).

Je conseille au MO de vérifier le bien fondé de ces arguments. Toutefois si cela était avéré il conviendrait, à mon avis, de reconsidérer les perspectives d'urbanisation de l'ensemble du secteur (la zone concernée et ses alentours).

La diminution des surfaces agricoles est compensée. La dérogation préfectorale et l'avis de l'EP chargé du SCoT « Arve Giffre » le confirment. Je pense, à ce propos, que si le MO n'avait pas tenu compte du principe d'urbanisation limitée exposé dans l'article L142-4, et envisagé, en conséquence, de reclasser en zone constructible des terrains agricoles proches d'habitations existantes, les oppositions auraient été très nombreuses.

Les autres problèmes soulevés relèvent, à mon avis, de l'autorisation d'aménagement d'ensemble, prévue par l'OAP N° 10 et du permis de construire.

Les bâtiments étoilés (bâtiments d'intérêt patrimonial CG N°5) Ce type de disposition réglementaire, ayant pour effet de réduire la constructibilité potentielle de parcelles classées en U est d'un usage courant dans les règlements de PLU. Ceci fait toutefois l'objet d'un fort mécontentement de la part des contributeurs.

Les principaux griefs exposés sont :

- La pertinence des choix effectués dans un domaine où la subjectivité tient une grande part et où la contestation est aisée.
- Le rayon d'inconstructibilité qui en résulte, pouvant rendre inconstructible un terrain classé U.

On peut en déduire les deux conclusions antinomiques suivantes :

- soit la présentation faite par le MO dans les pages 144 à 174 n'a pas été suffisamment analysée par les contribuables.

- soit elle est insuffisamment argumentée ou trop absconse (NB il est difficile de prouver le contraire).

Dans la deuxième hypothèse, il convient de rappeler que le rapport de présentation (déjà très épais) ne peut contenir l'intégralité des études et discussions qui ont présidé à son élaboration, ce qui n'exclut pas de le compléter.

Il ne me semble toutefois pas utile de surcharger le dossier par des apports trop importants. Je pense qu'il est possible de mettre, s'ils existent, à la disposition du public d'éventuels documents d'études en sa possession ou des comptes rendus de réunions, par les moyens que le MO trouvera le plus appropriés.

La création d'une OAP spécifique a été proposée, on peut en faire actuellement l'économie, mais elle pourrait être envisagée ultérieurement (d'autres moyens sont également envisageables). Il me semble, de toute façon, important de compléter ultérieurement et dans la plus grande transparence le travail déjà réalisé.

Rappelons, en outre, que le PDA objet de l'enquête conjointe peut répondre, en partie, aux préoccupations exprimées.

.....

J'en conclus que la mise en révision du PLU de Megève ne remet pas en cause les objectifs du document actuel, mais les conforte et les actualise. De nouveaux projets pourront être envisagés quand le SCoT « Arve Giffre ». de la CCMB sera arrêté.

J'ajoute que, dans l'immédiat, toute remise en cause de ce projet aurait pour conséquence :

- un retour en arrière, favorisant une urbanisation incontrôlée
- et compromettrait, pour chaque PC délivré en application du document actuel, la mise en œuvre des objectifs de l'Axe 2 du PADD (Répondre aux besoins des habitants du territoire) en faveur des logements sociaux et saisonniers.

TSVP ----->

En conclusion de cette enquête

- Vu le contenu du dossier,
- Vu les informations recueillies auprès des représentants élus et des services de l'État.
- Vu les opinions et dépositions recueillies au cours de l'Enquête (voir le rapport d'Enquête).
- Vu la réponse qui m'a été adressée, par le Maître d'Ouvrage le 12/02/2025 (PJ n°1),

Compte tenu :

- Que les dispositions réglementaires (règlement graphiques et règlement écrit) traduisent les orientations et actions à mettre en œuvre exposées dans le PADD .
- Que la politique de contrôle du développement de la commune, mise en œuvre dans le document actuel doit être actualisée et poursuivie, dans l'attente de l'arrêt du SCoT « Arve Giffre ».

Je donne un avis favorable au projet de de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MEGEVE .

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve..

Cet avis est complété par les recommandations suivantes :

1. Compléter les informations relatives au classement des « bâtiments d'intérêt patrimonial » et envisager de poursuivre ultérieurement cette démarche dans la concertation et la transparence.
2. N'approuver le programme d'aménagement d'ensemble de l'OAP n°8 (ou la modification éventuelle de l'OAP) qu'après avoir pris les dispositions nécessaires pour assurer la réalisation du quota de 35% de logement social tel que prévu.
3. Adapter, dans le respect de l'insertion paysagère, les dispositions réglementaires applicables aux bâtiments agricoles, compte tenu des contraintes propres à cette activité dont le maintien est prioritaire.
4. Les avis sur les contributions contenus dans mon rapport ont valeur de recommandation.

Fait à Annecy le 20/02/2025



Bruno Perrier Commissaire Enquêteur

**PJ : Synthèse présentée au MO le 29/01/2025
et ses observations reçues le 12/02/2025**

Enquête conjointe sur le projet de PDA et la révision du PLU de Megève

Synthèse des résultats de l'Enquête

NB Mes observations personnelles sont en *italique* et ne préjugent pas de mon avis définitif qui nécessite, au préalable, une réponse du Maître d'Ouvrage (MO) à mes questions et remarques.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des personnes consultées sur le PLU

Avis des services de l'État

Avis favorable avec réserves.

Cet avis porte principalement sur les points suivants :

Parti d'aménagement

Les 3 axes retenus sont rappelés :

1. Préservation du cadre de vie,
2. Répondre aux besoins des habitants
3. Poursuivre l'adaptation des activités touristiques.

Le PLU devra tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011 2021.

Foncier

De 2011 à 2021 25 hectares d'ENAF ont été consommés en majorité sur les espaces agricoles (79%). De 2021 à l'arrêt du PLU 2,30 hectares ont été consommés. En attendant que le SCoT fixe les objectifs en la matière, il est recommandé de contrôler la consommation foncière au moyen des OAP.

Le potentiel foncier du PLU arrêté est passé de 14,65 hectares à 13 hectares. Ce chiffre reste trop élevé en dépit d'un effort important : il faudrait tendre vers les 10 hectares en application de la loi ZAN. Il est conseillé d'en reclasser une partie en A ou en N et une autre partie en 1AU (OAP).

Une dérogation est demandée en l'absence de SCoT pour reclasser en zone constructible 1AU un terrain classé en zone A (projet d'un nouvel EPHAD). Un accord de principe est donné mais il faudra tenir compte de la réserve résultant de l'avis de la CDPENAF (maintien d'une desserte agricole).

Mixité de l'habitat et logements pour les saisonniers.

Le projet présenté fait état de 10,80 hectares dédiés au logement libre soit 74,3% des 14,15 hectares offerts par le PLU.

Le PLH de la CC « Pays du Mont-Blanc » fixe un objectif de 76 logements sur 6 ans :

- 10% de logements aidés soit 53 logements
- 30% de logements libres soit 23 logements

Ceci peut se faire dans le cadre des OAP mais il est recommandé de relever le pourcentage prévu pour les logements sociaux.

Les seuils prévus pour l'obligation de réalisation de logements saisonniers pourraient être réduits.

Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

Des propositions sont faites en ce qui concerne les zones humides, l'extension des habitations existantes en zone A ou N et les aménagements liés à la pratique du ski.

Les services de l'État émettent un **avis favorable** assorti de plusieurs réserves :

- Reclasser en 1AU, en y adjoignant des OAP intégrant du logement social pérenne, et une conditionnalité temporelle sur la possible ouverture à l'urbanisation liée à l'existence d'un SCoT, entre 5 et 7 ha des 11ha constituant les dents creuses de plus de 1500m² identifiées au sein de l'enveloppe urbaine ;

REPONSE COMMUNE

Il n'apparaît pas possible de répondre à l'avis du Préfet qui demande un classement en 1AU de terrains désignés par les services de l'Etat comme « gisement foncier à préserver », dans la mesure où les terrains identifiés soit sont de trop petite dimension pour faire l'objet d'une OAP (moins de 3000 m²), soit sont excentrés et distants des principaux services publics pour servir d'assiette foncière à des projets de logements sociaux, soit ont déjà fait l'objet de permis de construire, ce qui rendrait la mise en place d'une OAP totalement inopérante.

Il est rappelé que la totalité des 10 ha identifiés comme consommant de l'espace, sont des dents creuses totalement ceinturées de constructions, de plus de 1500 m². Ces fonciers, de par leur surface, leur desserte par les réseaux et leur localisation n'ont pas vocation à être classés autrement qu'en zone urbaine, au risque d'une erreur manifeste d'interprétation.

Lorsque du foncier « libre » était encore constructible au contact de espaces agricoles et naturels périphériques dans le PLU approuvé en 2017, ces derniers ont été reclassés en zone agricole ou en zone naturelle.



Exemple de foncier constructible au PLU de 2017 reclassé en zone agricole, puisqu'au contact des espaces agricoles

Il est aussi rappelé que le rythme de consommation d'espace ne peut être maîtrisé que via l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (prescription contenue dans les orientations d'aménagement et de programmation).

Les surfaces en extension comprises dans les 10 ha indiquées dans le dossier sont principalement classées en zone urbaine (donc avec l'impossibilité de mettre en place un échelonnement) pour les raisons citées précédemment.

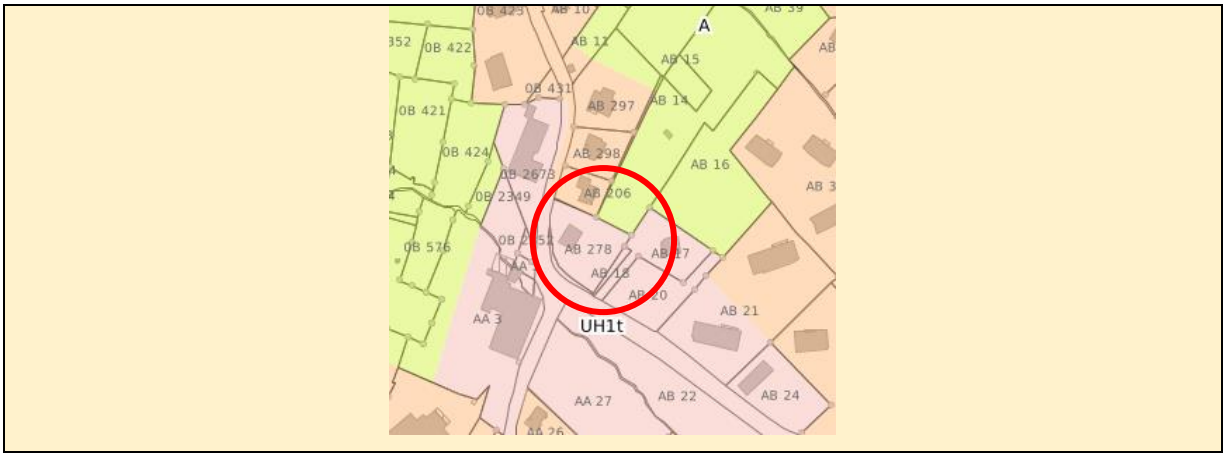
Au regard de ces critères, un seul site a pu être identifié pour un reclassement de U à 1AU avec un échancier d'ouverture à l'urbanisation : Un secteur dans le prolongement de la zone artisanale, d'une surface d'environ 0,30 ha.

Enfin, il convient de rappeler que la répartition de l'effort de réduction de 50% de la consommation d'ENAF sera répartie à l'échelle du SCoT en cours d'élaboration. La règle du jeu n'étant pas encore connue (seuil de prise en compte qui pourrait être à 2500 m², objectif chiffré de réduction par commune, ...), il est prématuré d'avancer plus sur cette question, au-delà de ce qui a déjà été mis en place dans le projet de PLU révisé. Le PLU devra le cas échéant assurer sa comptabilité avec le futur SCoT dans les délais fixés par le Code de l'urbanisme.

- Reclasser en A le chemin d'accès du tènement agricole situé au sud du projet de réalisation du nouvel EHPAD ainsi qu'un chemin d'accès au Nord ;

REPONSE COMMUNE

Voir pour reclasser en A une partie de la parcelle AB 278 (et peut-être AB18) pour aménager depuis la voie communale un accès à l'espace agricole situé au nord.



- Maintenir en A les parcelles non construites du secteur des Poches (sauf si permis déjà accordé).

REPONSE COMMUNE

Des permis de construire ont été délivrés sur les parcelles AV 147 et AV 145. Les 2 permis sont toujours valables. Le chantier sur la parcelle AV 147 a commencé en fin d'année 2024.

Un classement en zone U doit être maintenu pour se conformer à l'usage effectif du sol.

- Restreindre la dérogation pour les déblais/remblais aux seuls services publics ;

REPONSE COMMUNE

Il est en effet pertinent que le règlement écrit assouplisse les dispositions relatives aux exhaussements et affouillements s'inscrivant dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation des berges, protection vis-à-vis d'un risque naturel.

De plus, la disposition prévue en zone N relative à la prise en compte de l'aspect des lieux et visant à ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques sera aussi étendue à la zone A.

- Extensions en zone A réservées aux habitations existantes avec surface de plancher minimale de 50m² ;

REPONSE COMMUNE
Mise en adéquation du règlement de la zone A du PLU avec la doctrine CDPENAF qui mentionne que les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m ² peuvent bénéficier d'une extension de 30% de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m ² de surface de plancher.

- Autoriser les activités de restauration dans les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;

REPONSE COMMUNE
On ne retrouve pas cette demande dans l'avis du Préfet. En ouvrant la possibilité d'aménager des restaurants dans des alpages, cela va faciliter la résidentialisation des alpages. En revanche le Préfet a noté (p14) de venir préciser que le projet de changement de destination d'un bâtiment en zone agricole pour de l'hébergement touristique, ne porte pas atteinte à l'activité agricole et non plus d'indiquer qu'il soit accessoire à l'activité agricole. En effet, si un usage est accessoire à l'usage agricole, il n'y a pas de changement de destination. La rédaction sera donc ajustée comme demandée par les services de l'État.

- Intégrer la dernière version de l'inventaire des zones humides.

REPONSE COMMUNE
La Commune a récupéré les fichiers SIG de cette nouvelle version auprès d'ASTER, et est en mesure de les intégrer dans le futur document.

Commentaire du CE : à mon avis la prise en compte de ces réserves, bien que nombreuses, reste compatible avec le PADD et respecte l'économie générale du projet de PLU.

Avis ARS.

Avis favorable avec observation relatives à :

1. La ressource en eau.,
2. La prise en compte de AP DDT 2020 2036 sur les distances de retrait (isolation acoustique).
3. Éviter certaines espèces végétales.

Avis CCI.

Avis favorable avec observations (demande d'association des professionnels du tourisme).

Avis Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

Avis favorable sur les réserves suivantes :

- Maintien d'un passage agricole voir ses avis services de l'État (EPHAD) ci-dessus
- Reclassement en zone A d'une parcelle Aa secteur de la Plantaz
- Suggestions d'identification des dents creuses de plus de 2000m2

Des évolutions du règlement des zones A et N sont également proposées .

Elles restent compatibles avec le PADD et respectent l'économie générale du projet de PLU.

REPONSE COMMUNE
<ul style="list-style-type: none"> • « <i>Maintien d'un passage agricole voir avis services de l'État (EPHAD) ci-dessus. »</i> Voir réponse au Préfet supra. • « <i>Reclassement en zone A d'une parcelle Aa secteur de la Plantaz. »</i> Avis favorable de la Commune, mais attention toutefois au secteur réellement concerné qui a tendance à évoluer au fil des contributions. Voir en ce sens la contribution de la Chambre d'Agriculture en appui de celle de M Quentin PERINET. • « <i>Suggestions d'identification des dents creuses de plus de 2000 m² »</i> Voir réponse au Préfet supra.

Avis SCoT Mont Blanc

Avis favorable.

- Compatibilité avec le projet de SCoT en cours d'élaboration
- Réduction de l'artificialisation des sols compatible avec les objectifs du SCoT et de la loi « climat et résilience »
- Approbation du projet d'implantation d'un nouvel EHPAD (OAP n°10) rédigé ainsi :
«Il convient de souligner que la consommation d'espace de 0,97 ha pour le nouvel EHPAD est compensée par le reclassement d'environ 2,20 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles ailleurs sur le territoire communal. Cette approche démontre une gestion équilibrée et raisonnée de la consommation d'espace, en accord avec les orientations du SCoT »

Avis RTE .

Avis favorable présente diverses observations et recommandations.

Voir aussi déposition sur registre dématérialisé N°2

Avis INAO

Avis favorable avec **réserves** (suppression des OAP n°2, 3b et 10) pour des raisons de maintien de l'activité agricole.

Avis CDPENAF .

Avis favorable sous réserve (voir avis État ci-dessus)

Avis MRAE.

Note des faiblesses dans le rapport de présentation (état initial de l'environnement dans les OAP, besoins en eau potable, incidences environnementales de l'extension du domaine skiable, production d'un bilan carbone)

*Commentaire CE. L'avis de la MRAE a fait l'objet d'un mémoire en réponse détaillé (43 pages) qui, à mon avis, **répond aux observations** présentées par la MRAE. Les propositions faites par le Maître d'ouvrage dans sa réponse ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.*

REPONSE COMMUNE
En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Association des Architectes et des Maîtres d'œuvre de Megève et du Pays du Mont Blanc (AAMMPMB).

AAMMPMB n'émet pas d'avis mais a présenté une analyse du projet de PLU très complète et bien argumentée.

Commentaire CE :

Les considérations présentées étant pour la plupart très techniques appellent, en conséquence, une réponse détaillée et argumentée de la part du maître d'ouvrage.

Je pense toutefois que les considérations relatives au PADD (pages 5 et 6) sont dans leur principe très contestables et irrecevables dans la mesure où elles sont de nature à porter atteinte à l'économie générale du PLU. Leur prise en compte nécessiterait, en conséquence, la présentation d'un nouveau dossier.

Il est affirmé, en effet, que la réduction drastique des droits à construire par diverses mesures proposées prévues au PLU « conduira inexorablement à une réduction considérable de l'activité liée à la construction et à l'immobilier ». Ceci est certes envisageable, mais ne saurait constituer un argument recevable, à mon avis.

En effet si une part très importante de l'activité économique dans les pays du Mont-Blanc, résulte de l'importance de l'activité immobilière (orientée principalement vers la réalisation de résidences secondaires) il n'est pas raisonnable de penser que son maintien à tout prix soit la meilleure option pour assurer l'avenir.

On ne peut ignorer que les conséquences non seulement du réchauffement climatique, mais aussi d'autres facteurs limitants tels que l'accès routier, les problèmes de stationnement, la capacité des domaines skiables, la pollution, la préservation des terres agricoles et des milieux naturels etc... conduiront à terme à l'épuisement du filon.

Le problème ne se limite pas au seul cas de la commune de Megève, mais concerne l'ensemble des stations de ski et principalement celles situées en moyenne montagne. Des solutions doivent être recherchées dans le cadre d'une approche globale dépassant la problématique du seul PLU de Megève. De toute façon la « fuite en avant » ne saurait constituer une solution à moyen et long terme.

La remise en cause de l'axe 2 du PADD ne paraît donc pas acceptable, d'autant que les avis des services consultés vont également dans le même sens.

Le problème, soulevé par AAMMPMB, de l'incompatibilité des objectifs de production de logements avec les dispositions de la Loi SRU (et de ses évolutions) ne m'apparaît pas pertinent, mais relève de l'appréciation des cours administratives.

L'AAMPMB a également fait une déposition et je me suis entretenu avec son représentant lors d'une permanence. Les autres points de l'analyse jointe au dossier seront analysés dans mes commentaires sur leur déposition (N° 20)

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

Voir les observations sur la contribution n° 98.

En synthèse, voici les éléments qui pourraient faire l'objet d'une évolution :

- Les modalités de calcul du CES seront reprises pour bien exclure les parties enterrées des constructions.
- Des compléments pourront être apportés au glossaire, notamment la définition du terrain naturel en cas de reconstruction.
- Clarification et correction de quelques dispositions dans le règlement écrit
- Préciser que les places extérieures réalisées sur sous-sol peuvent aussi être réalisées en matériaux et procédés perméables.
- Le schéma de recul vis-à-vis des cours d'eau de l'OAP thématique A sera mis en conformité avec la disposition prévue à l'article III.8 des dispositions générales du règlement écrit.

Sur le PDA

J'ai envoyé une LRAR 1A 216 167 9702 3 au propriétaire du bâtiment classé pour obtenir son avis ,
J'ai reçu un retour à l'expéditeur « destinataire inconnu à l'adresse »

J'ai reçu une personne en permanence qui a également déposé une contribution (n°2)

Contribution N° 1

Hors sujet

Contribution N° 2

Anonyme

Conteste le délimitation du PDA et présente (en PJ à sa déposition) une proposition de modification

*Compte tenu des précisions apportées par l'UDAP (ci-dessous) je suis d'avis de ne pas remettre en cause la **pertinence** du PDA.*

En premier lieu, et comme précisé lors de notre échange à l'UDAP, il faut savoir que la création d'un PDA s'établit à la parcelle (et non au quartier, même si la cohérence urbaine compte) ; cela évite notamment les confusions dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Si une partie seulement d'une parcelle est incluse dans le PDA, mais pas l'autre partie contenant le bâtiment, alors si ce bâtiment fait l'objet d'une demande d'autorisation, nos services la recevront de toute façon; c'est pourquoi nous prenons automatiquement la parcelle entière lorsque nous dessinons le périmètre, même si seulement une partie de cette parcelle nous "intéresse".

Cela explique que l'emprise du PDA soit plus importante à l'ouest ; les parties dépassant de l'ancien périmètre de protection sont celles de parcelles pour lesquelles nous étions déjà consultés en avis conforme (covisibilité avec l'église MH). Le nouveau dessin permet de lever l'ambiguïté sur la consultation de nos services.

Pour ce qui est de la "dent creuse", nous avons voulu exclure l'ensemble du lotissement contenu sur une seule et même parcelle (BC 223) pour les motifs cités dans le rapport de présentation, mais également les deux bâtiments à la construction "tardive" à savoir pour leur morphologie pavillonnaire, sans covisibilité ni co-sensibilité avec le monument historique.

A l'est, l'emprise s'avère moins importante pour les raisons également citées dans le rapport de présentation : "absence de covisibilité et de co-sensibilité avec les monuments historiques".

Pour information, les travaux d'entretien et de réparations ordinaires ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme (R421-17 du Code de l'urbanisme).

Cependant, une réfection de toiture, conformément à ce même article tend à modifier l'aspect extérieur du bâtiment, ce qui explique la nécessité d'une autorisation sur le dossier pris en exemple dans le courrier.

Contribution N° 3

Anonyme hors sujet

Contribution N° 4

TISSOT Robert (Déposé aussi dans enquête PLU N°143 ne concerne pas l'Enquête PDA

*Tracé et convention pistes de ski
Voir CG 2*

Contribution N° 5

Lerebours Sylvie

Bâtiment d'intérêt patrimonial.

Ne concerne pas le PDA Voir enquête PLU N° 181 Même dépositaire. Voir CG 5

Sur le PLU

J'ai reçu en permanence 66 personnes dont la majorité ont déposé des contributions.

Le registre dématérialisé fait état de 183 contributions dont 19 anonymes, j'en ai modéré une seule.

Le registre dématérialisé a fait l'objet de 3462 consultations, il a fait l'objet de 1349 téléchargements (en grande majorité les règlements graphiques), mais seulement 97 (soit 8% des visiteurs) ont déposé une contribution.

Des dépositions ont été faites sur le registre papier

Les contributions anonymes sont au nombre de 19, mais la plupart sont assorties d'une indication sur la parcelle ou même d'une adresse.

Des pétitions ont été déposées :

- Deux concernent l'OAP 10 (une pétition Internet de 8369 signatures et une pétition papier de 27 signatures. jointes à plusieurs dépositions).
- Une concerne la zone UH3P (22 signatures).
- Une à caractère général par les membres du bureau d'une association.

Les motifs le plus fréquemment évoqués lors des permanences, mais pas forcément reprises dans les contributions sont :

- Les problèmes fiscaux (ISF et droits de succession)
- Les partages (thème récurrent quand la durée du POS a été très longue).
- La demande de pouvoir construire sur son terrain classé A dans le but de pouvoir rester à Megève
- Une viabilisation existante.
- Le classement en A d'habitations ou de groupes d'habitations existantes.
- La présence d'espaces inconstructibles dans les zones U.
- L'intérêt patrimonial des bâtiments étoilés et des règles applicables dans ce cas.
- L'intérêt agricole contestable de certaines zones classées A (principalement à côté des zones constructibles).

Les contributions déposées sont relatives principalement à :

- Les OAP 8 et 10
- Les demandes de reclassement de zone A ou N en U
- Les étoiles patrimoniales
- Les pistes de ski
- Les zones humides (mais concernent principalement l'OAP 10)

Dans mes observations sur les contributions déposées, je ferai référence à un certain nombre de considérations générales exposées ci-dessous, mais elles ne préjugent pas de ma rédaction définitive qui sera faite quand j'aurai pris connaissance des observations du MO.

CG 1 Demande de constructibilité pour les zones actuellement classées A et N.

Il est rappelé que : pour les communes dont le territoire ne fait pas partie d'un SCoT, ce qui est le cas de Megève, le Code de l'Urbanisme a instauré un principe d'urbanisation limitée.

A cet effet les articles L142-4 et 5 prévoient notamment :

Article L142-4

*Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :
Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;...*

Article L142-5

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

NB Cette procédure (L 142-5) a été appliquée pour l'OAP n°10 (voir avis de la CDPENAF du 4 octobre 2024).

En conséquence, dans l'attente de l'approbation du SCoT, les demandes présentées, dans le but d'obtenir le classement en zones constructibles de parcelles classées actuellement en A ou N, ne sont pas recevables en dehors du cadre de l'application de l'article L 142-5.

En outre :

- Megève étant située en zone de montagne, la constructibilité de parcelles en discontinuité de l'urbanisation existante n'est possible qu'après une étude de discontinuité soumise à la CDNPS ou l'inscription de STECAL (L122-5 à L 122-7 du CU).
- Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre d'une évolution du document prenant notamment en compte : l'application de la Loi Climat et résilience et de l'obligation de s'inscrire dans la trajectoire ZAN à l'horizon 2050.

Par contre les demandes concernant des parcelles, actuellement constructibles, que le présent projet de révision envisage de classer (en tout ou partie en A ou N) restent recevables. Cependant compte tenu des orientations du PADD (Axe 1 p 7 à 21 Synthèse p 47 à 19) ceci devra être d'importance limitée (hors correction d'erreurs matérielles).

L'utilisation, en cours, à usage agricole des parcelles concernées, est certes un élément à prendre en compte, mais ce n'est à mon avis, le seul facteur. Ce classement peut :

- D'une part traduire la volonté de réserver ce terrain à un usage agricole ultérieur.
- Ou, d'autre part, de limiter l'extension de l'urbanisation ; dans ce cas tout autre classement en inconstructible (Zonage N notamment) pourrait aussi convenir.

La contiguïté de zones classées A, sans intérêt agricole apparent, avec des zones constructibles et construites, peut cependant poser des problèmes à l'avenir ouvrant la voie à d'éventuelles contestations. Il serait utile d'y réfléchir.

REPONSE COMMUNE

CG1

« Par contre les demandes concernant des parcelles, actuellement constructibles, que le présent projet de révision envisage de classer (en tout ou partie en A ou N) restent recevables. »

Les termes utilisés sont ambigus dans la mesure où ils laissent croire aux propriétaires concernés que leurs demandes sont recevables, mais que la Commune a choisi le déclassement.

Les termes « restent recevables » peuvent porter à confusion, alors qu'il serait seulement question de rendre compte d'une revendication qui n'est pas discréditée par principe.

Or d'une part il importe de noter que le déclassement en zone A ou N de terrains classés en zone U dans le PLU en vigueur est extrêmement marginal (environ 3 ha ont été reclassés en zone agricole ou naturelle, tandis que moins d'1 ha a été reclassé en constructible pour le futur EHPAD), d'autre part ces déclassements sont imposés par la loi climat et résilience pour réduire la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et aussi les surfaces artificialisées (ZAN). Enfin, il doit être rappelé que dans son avis, le Préfet demande que la Commune décline davantage de terrain.

Les classements (« déclassement ») en A ou N sont pleinement cohérents avec le parti d'aménagement retenu par la Commune qui est exprimé en particulier dans le PADD (qui ambitionne en particulier de « mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre les espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels » – point 4 de l'axe I).

Les demandes ne sont dans ces conditions pas recevables (hors correction d'erreurs matérielles) .

« La contiguïté de zones classées A, sans intérêt agricole apparent, avec des zones constructibles et construites, peut cependant poser des problèmes à l'avenir ouvrant la voie à d'éventuelles contestations. Il serait utile d'y réfléchir. »

Comme exposé supra, le zonage répond aux impératifs issus de la loi climat et résilience et aux directives de l'Etat rappelées par le Préfet.

L'indication suivant laquelle la commune pourrait réfléchir sur des classements en A pour des parcelles qui jouxtent la zone A peut également porter à confusion. La possibilité d'une contestation est toujours possible. Cela ne remet pas en cause le bien-fondé du classement. A plus forte raison dans un contexte où la commune souhaite protéger les terres agricoles (en cohérence avec la loi) et où la réduction de la pression sur la zone A permet de préserver la zone A.

CG 2 Remontées mécaniques et pistes de ski

Rappel

L342-18 Code du tourisme

La servitude prévue aux [articles L. 342-20 à L. 342-23](#) ne peut être établie qu'à l'intérieur des zones et des secteurs délimités dans les plans locaux d'urbanisme. Cette disposition n'est pas applicable aux servitudes instituées en vue de faciliter la pratique du ski de fond ou l'accès aux sites d'alpinisme, d'escalade en zone de montagne et de sports de nature au sens de [L. 311-1](#) du code du sport ainsi que l'accès aux refuges de montagne.

L342 24 et s Code du Tourisme

*La servitude instituée en vertu des [articles L. 342-20 à L. 342-23](#) ouvre droit à indemnité s'il en résulte pour le propriétaire du terrain ou l'exploitant un **préjudice direct, matériel et certain**. Cette indemnité est à la charge du bénéficiaire de la servitude. La demande d'indemnité doit, sous peine de forclusion, parvenir à la commune, au groupement de communes, au département ou au syndicat mixte bénéficiaire de la servitude dans un délai d'un an à compter de la date où le dommage a été causé ou révélé.*

L151-38 CU

*Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. **Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.***

Le règlement graphique comporte deux types de plans

1. Plan de zonage et emplacement réservé où figure un zonage NIs « secteur à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisir de plein air » qui inclut l'ensemble du domaine skiable.
2. Zonage et prescription où figure un zonage domaine skiable très précis avec emprise « **potentielle** » des pistes et remontées mécaniques. Je pense que ceci correspond aux articles L158-38 du CU ainsi que L 342-18 et L342-24 et s du code du tourisme. Il serait utile de le préciser dans la légende et dans le règlement écrit.

Il y a confusion, à mon avis, de la part des contributeurs

- d'une part entre les droits de passage négociés par la commune (ou son exploitant délégué) .
- et, d'autre part entre la servitude pouvant être instaurée dans ce périmètre en application des articles du code du tourisme cités ci-dessus, lesquels ouvrent droit à l'indemnisation prévue aux L342-24 et s., s'il en résulte un préjudice « direct matériel et certain ».

A mon avis les contributeurs pensent surtout au montant des droits de passage accordés, lesquels peuvent évoluer en cas de modification du tracé des pistes ou de l'emprise des remontées mécaniques, mais ne relèvent pas du PLU objet de la présente enquête. Le règlement devra être plus précis sur ce point.

Il convient également de rappeler que les règles relatives aux autorisations avant exécution de travaux et mise en exploitation de remontées mécaniques et aménagements du domaine skiable sont fixées par les articles L. 472-1 à L. 472-5 du code de l'urbanisme. Notons que : la procédure UTN peut éventuellement être applicable.

C'est à ce niveau que sont abordés les problèmes environnementaux ainsi que les droits de passage.

REPONSE COMMUNE

CG2

« Plan de zonage et emplacement réservé où figure un zonage Nls « secteur à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisir de plein air » qui inclut l'ensemble du domaine skiable. »

Le secteur Nls ne concerne pas le domaine skiable mais le golf du Mont d'Arbois.

« Zonage et prescription où figure un zonage domaine skiable très précis avec emprise « potentielle » des pistes et remontées mécaniques. Je pense que ceci correspond aux articles L158-38 du CU ainsi que L 342-18 et L342-24 et s du code du tourisme. Il serait utile de le préciser dans la légende et dans le règlement écrit. »

Le périmètre du domaine skiable a été délimité sur le règlement graphique du PLU en application des dispositions de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme (l'article L. 158-38 ne semble pas exister) : il convient de considérer que le règlement fait application notamment de l'article L. 151-38, qui prévoit que le règlement peut délimiter les zones « qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski » (voir aussi l'article R. 151-48).

Sur cette base : il ne semble pas nécessaire de mentionner les dispositions du code du tourisme ; l'appréciation du CE sur le secteur Nls est bien entachée d'une erreur matérielle (golf) ; la commune ne négocie pas de droit de passage dans son PLU mais elle délimite conformément à ce que permet l'article L. 151-38 CU « les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques » ;

La précision à apporter dans la légende demandée par le commissaire enquêteur paraît pertinente.

« A mon avis les contributeurs pensent surtout au montant des droits de passage accordés, lesquels peuvent évoluer en cas de modification du tracé des pistes ou de l'emprise des remontées mécaniques, mais ne relèvent pas du PLU objet de la présente enquête. Le règlement devra être plus précis sur ce point. »

En accord avec le commissaire enquêteur sur le début de l'avis, mais la conclusion du paragraphe est contradictoire. En effet, le montant des indemnités de piste n'étant pas traité par le PLU, pourquoi et comment le règlement pourrait être plus précis ?

Le rapport de présentation rend compte de la volonté de la Commune de développer le domaine skiable (notamment tome 1 p. 17). On peut aussi mentionner le point 3 de l'axe 3 du PADD (expliqué par le tome 2 du rapport de présentation, notamment p. 19 et 34), qui vise la modernisation du domaine skiable.

Dans ce cadre, l'absence de concordance entre les conventions et l'emprise du domaine skiable qui résulte du projet de PLU s'explique raisonnablement par le caractère prospectif du document ; le fait que la représentation du domaine skiable n'est pas conforme aux conventions signées est inévitable, dès lors que la commune a prévu le développement de ce domaine ; il conviendra le cas échéant de faire évoluer les servitudes et les conventions, avec les conséquences, notamment indemnitaires, que cela peut impliquer.

Sur cette base, il existe bien une confusion de la part des contributeurs ; il importe de dissiper cette confusion dans le cadre de l'enquête, sans qu'il n'y ait lieu d'apporter des modifications au règlement.

CG3 OAP N°10 Nouvel EPHAD.

Le principe de cette opération est de réaliser un nouvel EHPAD répondant aux normes tout en préservant l'espace naturel situé à l'Est du site.

Cette opération est liée à l'OAP N°12 (site de l' EHPAD actuel) où il est prévu de réaliser :

- de l'habitat social pour les résidents permanents,
- des logements pour travailleurs saisonniers
- éventuellement (de manière marginale) quelques lits touristiques.

Le principe de ces opérations s'inscrit dans le cadre du PADD notamment l'Axe 2 . On doit donc, pour évaluer le bilan de l'opération, au regard de l'intérêt général, tenir compte de la **complémentarité** de ces deux opérations et du renforcement attendu en ce qui concerne les besoins des habitants du territoire

En ce qui concerne les aspects environnementaux, on consultera la p 142 du rapport de présentation (T1) et P 17 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE (évaluation environnementale).

Le terrain concerné étant actuellement classé en A, a fait l'objet de la procédure prévue au L 142-5 du CU, permettant, en l'absence de SCoT de reclasser en constructible des terrains agricoles.

Le site retenu étant de grande qualité et servant également de support à des activités touristiques, une forte opposition était prévisible.

De nombreuses contributions ont été déposées, ainsi que deux pétitions :

- une pétition Internet (8369 signatures)
- une pétition papier 27 (signatures) il en résulte évidemment des redondances et des doublons

On peut les synthétiser ainsi (elles sont pour la plupart exposées dans les contributions N°28, 86 et 89) :

1. Destruction de l'harmonie paysagère et touristique,
2. Destruction de zones humides dont certaines n'auraient pas été inventoriées.
3. Conflit avec l'OAP thématique sur les trames vertes, bleues et noires.
4. Conflit avec PR 2012 et PPRN 2024 risques d'inondation, problème de stabilité des terrains constatés sur les constructions avoisinantes
5. Gros problèmes actuels d'accessibilité qui seront aggravés, nécessitant d'importants travaux (s'ils sont réalisables) .
6. Possibilité de réhabilitation de l' EHPAD actuel
7. Interrogation sur le prix des terrains et reste à charge du contribuable (hors sujet à mon avis)

NB Je consulterai le MO sur les points 1 à 6, en lui demandant notamment de me préciser les pages du dossier qui apportent une réponse suffisante.

Au stade actuel de l'Enquête (et en attendant la réponse du MO), mes réflexions sont les suivantes, mais ne préjugent pas de mon avis définitif.

1. Le principe de cette OAP a obtenu la dérogation prévue au CU (L142-4 et 5). Ainsi que l'avis favorable suivant du SCoT Mont Blanc : « *Il convient de souligner que la consommation d'espace de 0,97 ha pour le nouvel EHPAD est compensée par le reclassement d'environ 2,20 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles ailleurs sur le territoire communal. Cette approche démontre une gestion équilibrée et raisonnée de la consommation d'espace, en accord avec les orientations du SCoT* » Sauf éléments nouveaux il n'y a pas de raison de revenir là-dessus (le jugement sur la pertinence de l'opération et sur le respect de la réglementation relevant des cours administratives).

2. S'il y a des éléments nouveaux, ils ne concernent pas le présent dossier et devront être traités dans le cadre d'une modification (ou révision) ultérieure.
3. Il me semble que la plupart des remarques présentées peuvent trouver une réponse dans le cadre de la présentation du document d'aménagement d'ensemble ou de la délivrance des diverses autorisations d'occupation du sol .
4. Des autres emplacements ont été suggérés au cours de l'Enquête (contribution n°158) « ...par exemple, les Retournes de l'OAP n°2 et ses 0,40ha à 1,5 km de l'église ; ou encore la Contamine OAP 3B avec ses 0,45 ha qui est à 1,4 km / 10m de dénivelé de l'église ; déjà entourés d'immeubles »

NB1 Je consulterai le MO sur le point 3 à savoir :

- *ce qui relève du dossier d'aménagement d'ensemble et des autorisations d'occupation du sol nécessaires (PC surtout). Les contributions N°28,86, 89 et 125 me semblant présenter l'essentiel des problématiques exposées.*
- *Ce qui devrait, au titre du PLU, faire l'objet d'études complémentaires.*

NB2 Je demanderai également au MO de répondre sur le point 4.

Contributions concernant l'OAP 10

Contribution n°28 : [Contribution N°16 \(Web\)](#), [Contribution N°29 \(Web\)](#), [Contribution N°33 \(Web\)](#), [Contribution N°34 \(Web\)](#), [Contribution N°35 \(Web\)](#), [Contribution N°42 \(Web\)](#), [Contribution N°44 \(Web\)](#), [Contribution N°48 \(Web\)](#), [Contribution N°50 \(Web\)](#), [Contribution N°51 \(Web\)](#), [Contribution N°52 \(Web\)](#), [Contribution N°55 \(Web\)](#), [Contribution N°56 \(Web\)](#), [Contribution N°61 \(Courrier\)](#), [Contribution N°67 \(Web\)](#), [Contribution N°68 \(Web\)](#), [Contribution N°69 \(Web\)](#), [Contribution N°71 \(Web\)](#), [Contribution N°73 \(Web\)](#), [Contribution N°74 \(Web\)](#), [Contribution N°77 \(Web\)](#), [Contribution N°82 \(Web\)](#), [Contribution N°83 \(Web\)](#), [Contribution N°84 \(Web\)](#), [Contribution N°85 \(Web\)](#), [Contribution N°86 \(Email\)](#), [Contribution N°89 \(Web\)](#), [Contribution N°90 \(Email\)](#), [Contribution N°91 \(Email\)](#), [Contribution N°92 \(Web\)](#), [Contribution N°99 \(Web\)](#), [Contribution N°109 \(Web\)](#), [Contribution N°110 \(Email\)](#), [Contribution N°125 \(Web\)](#), [Contribution N°131 \(Courrier\)](#), [Contribution N°132 \(Courrier\)](#), [Contribution N°133 \(Web\)](#), [Contribution N°138 \(Web\)](#), [Contribution N°141 \(Web\)](#), [Contribution N°148 \(Web\)](#), [Contribution N°149 \(Web\)](#), [Contribution N°158 \(Web\)](#), [Contribution N°162 \(Web\)](#), [Contribution N°163 \(Web\)](#), [Contribution N°167 \(Courrier\)](#), [Contribution N°173 \(Email\)](#), [Contribution N°174 \(Email\)](#), [Contribution N°176 \(Web\)](#)

REPONSE COMMUNE

CG3

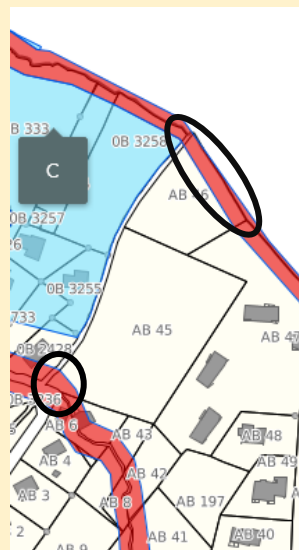
De manière générale, il est possible d'indiquer :

- Concernant l'éventuelle destruction de l'harmonie paysagère et touristique, il est exagéré de dire que le site retenu est de grande qualité. Cette affirmation n'est pas exacte dans la mesure où, si certes le site, par son absence de construction, est agréable, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un champ comme il en existe plusieurs hectares à Megève. De plus, sa mobilisation doit permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, qui a fait l'objet d'un avis favorable du SCoT et du Préfet notamment. Les constructions devront respecter la règle posée par le PLU (secteur UE moyennant certaines dérogations et OAP qui prévoit de protéger et valoriser l'espace naturel existant en limite est).

- Concernant l'éventuelle destruction de zones humides, il est rappelé que l'inventaire mis à jour ne mentionne pas de zone humide sur ce site. De plus, dans le cadre de l'évaluation environnementale, l'OAP localise l'espace naturel existant en limite Est du site, qui devra être protégé et valorisé dans le cadre de l'aménagement du site.
- Concernant le possible conflit avec l'OAP thématique sur les trames vertes, bleues et noires, il n'est pas possible de répondre en l'absence de questions précises, mais on peut relever que le périmètre de l'OAP n° 10 n'est pas concerné par les éléments identifiés dans la carte de l'OAP thématique « trame verte, bleue et noire »).
- Concernant le possible conflit avec le PPRN actuel et le PPRN en cours de révision, il n'en n'existe pas, étant précisé que ce document, qui n'est pas établi par la commune, met en évidence des risques, de sorte que si ceux-ci ne sont pas identifiés sur la parcelle, il y a lieu de considérer qu'ils n'existent pas. Des risques sont toutefois identifiés en marge du terrain, dans des endroits où il n'est prévu aucune construction.

De surcroit, dans le PPRNP en cours de révision, les risques forts sont remplacés par des risques de niveau faible.

PPRNP ACTUEL



PPRNP EN COURS DE REVISION



- Concernant les possibles problèmes de stabilité des terrains constatés sur les constructions avoisinantes, il est rappelé que le règlement prévoit que toute construction, toute installation, toute surface imperméable nouvellement créée (telle que terrasse, toiture, voirie), doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales.
- Concernant les possibles problèmes actuels d'accessibilité qui seront aggravés, nécessitant d'importants travaux – il sera fait application de l'article UE 8 au stade de la délivrance du permis – nécessité d'une desserte dans des conditions qui répondent à l'importance du projet et règles particulières applicables pour les voies nouvelles).
- Concernant la possibilité de réhabilitation de l' EHPAD actuel, la réhabilitation n'a pas été estimée la plus pertinente par la commune, dans un contexte où par ailleurs et comme l'a noté à juste titre le CE, le site de l'actuel EHPAD est retenu pour répondre aux besoins en habitat social (OAP n° 12), ce qui est aussi un des objectifs de la révision.
- Concernant la possibilité de prévoir d'autres emplacements, cela rejoint ce qui a été indiqué quant à la possibilité de réhabiliter l'EHPAD et les alternatives proposées n'ont pas été considérées les plus pertinentes pour des raisons objectives – projet réalisé ou terrain inadapté).
 - L'OAP n° 2 existe déjà dans le PLU actuel, elle est seulement maintenue dans le PLU révisé. Par ailleurs elle est totalement réalisée (bâtiments en cours de construction).
 - Avec ses 0,45 ha, le terrain d'assiette de l'OAP n° 3B est trop petit.
 - Il est aussi rappelé que le site retenu fait suite à une démarche prospective sur plusieurs sites, comme indiqué au chapitre I.2.11 du rapport de présentation tome 2.

Il est rappelé que de nombreux points soulevés seront traités au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme.

CG4 Pétition UH3p

Pétition signée par 22 personnes présentée par Annell1 n°81.

L'objet de cette pétition est de contester le reclassement en UH3p (classées actuellement en UH2 ou UH3) jugé plus contraignant.

On consultera sur ce point la contribution N°91 qui émet une opinion inverse.

Cette pétition traite notamment des points suivants :

1. Non conformité avec la réglementation (respect de la loi SRU en ce qui concerne la densification, notion de continuité, notion de secteur déjà urbanisé, notion d'agrandissement).
2. Critères de classement imprécis.
3. Critères relatifs aux hauteurs abusives comparées à d'autres communes.
4. Perte de valeur vénale.

Commentaire provisoire du CE

- Il s'agit de zones déjà classées constructibles, les L142-4&5 ne s'appliquent donc pas et une éventuelle prise en compte pourrait être faite dans le cadre d'une modification ultérieure.
- Le problème de la densification des zones constructibles est pertinent, à mon avis, mais il me semble plus réaliste d'attendre que le SCoT fixe des objectifs en matière de croissance urbaine.
- Je suis très sceptique sur la validité des appréciations relatives à l'aspect réglementaire (point 1). Ceci relève toutefois de l'appréciation des cours administratives, mais j'attire cependant l'attention du MO sur ce point .
- Le point 3 ne me semble pas constituer une argumentation pertinente, il est de toute façon

- préférable d'attendre le SCoT.
- Le point 4 n'a pas à être pris en compte, une enquête publique devant se prononcer sur l'intérêt public (ou général), mais pas sur des considérations patrimoniales.
- Les imprécisions des critères classement **demandent à être vérifiées par le MO**, invité également à indiquer les pages du dossier qui les concernent.

REPONSE COMMUNE

CG4

Les parcelles de terrains concernées par cette pétition sont classées en zone UH3 au regard du PLU en vigueur.

Dans le futur PLU il est prévu de les classer en secteur UH3p, sauf la parcelle AS 98 dont le positionnement en contact direct avec un vaste espace agricole, s'oppose à son maintien en zone constructible.

Le classement en secteur UH3p est cohérent avec les objectifs poursuivis par la Commune tels que définis par la délibération de prescription de la révision et parfaitement cohérent avec les objectifs du PADD.

Axe 1 : PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE.

Le PADD identifie le secteur concerné comme étant un « espace en périphérie présentant des enjeux paysagers », pour lequel il est prévu de :

- Privilégier le travail sur l'existant plutôt que la construction neuve.
- Maintenir les espaces verts de pleine terre importants.
- Viser des hauteurs de type rez-de-chaussée + 1 étage pour la construction neuve.
- Rechercher un tissu urbain ouvert.

La justification de la zone UH3p est affirmée aussi par le tome 2 du rapport de présentation :

- Page 11 :

« Pour les groupements bâtis hors grandes entités urbaines, le PADD vise à ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole. Cela justifiera notamment la redéfinition des secteurs UH3p dans la traduction réglementaire du PADD »

- Pages 12, 13 :

« Enfin, les autres groupements bâtis moins structurés sont qualifiés « d'espaces en périphérie présentant des enjeux paysagers ». En effet, ils sont situés sur les coteaux et au sein d'espaces à dominante agricole. Il convient de ne pas accroître la pression urbaine sur ces espaces et donc de limiter la densité admissible (20 logements/ha).

Sur toutes les zones urbaines, la réalisation de nouveaux logements en densification peut être possible, dans le respect du règlement. Ce dernier sera toutefois adapté pour que ces nouvelles constructions « au coup par coup » s'intègrent du mieux possible à leur environnement, afin d'assurer l'acceptabilité de cette densification.

- Page 23-24

- Page 25

« Les secteurs UH3p permettent de limiter fortement le développement urbain sur les coteaux au paysage à dominante agricole. C'est notamment le cas sur les secteurs du Planay et du Glapet. Les secteurs UH3p viennent remplacer les secteurs UH3 qui permettraient une densification plus forte. Sur ces secteurs UH3p ... »

- Page 41 :

Le secteur UH3p correspond aux secteurs bâtis pour lesquels les enjeux paysagers priment sur la densification (développement limité)

Le classement en secteur urbain est retenu au regard du caractère urbanisé des secteurs, mais des enjeux particuliers nécessitent d'y limiter fortement le développement. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est limité à 15% et les espaces verts de pleine terre doivent représenter à minima 70% des terrains.

Ces éléments, montrent que les critères du classement ne sont pas imprécis. Les parcelles en cause représentent un ensemble de construction cohérent qui fait incursion au sein d'un espace à dominante agricole. Alors que l'on parle d'une zone qui reste une zone U, le classement en UH3p est pleinement justifié.

Pour ce qui est de l'argument tiré de la « non-conformité » avec la loi SRU, on rappelle que le PLU doit gérer des impératifs contradictoires qui intègrent aussi la préservation des espaces affectés à l'agriculture, la protection des sites et la qualité « urbaine, architecturale et paysagère » (article L. 101-2 CU). Et l'argument des contributeurs tombe à plat avec le raisonnement par l'absurde suivant lequel favoriser la densification des espaces déjà urbanisés ne veut pas dire qu'il est seulement possible d'autoriser des logements collectifs de 14 étages – ce que les contributeurs contesteraient avec la même verve.

La critique qui se fonde sur ce qui est permis ou pas sur le territoire d'autres communes n'est pas pertinente. Il s'agit ici du seul projet de PLU révisé de MEGEVE.

Ainsi, le PLU s'est attaché à la fois à limiter la pression urbaine dans ces secteurs mais aussi vis-à-vis des espaces agricoles. Le zonage UH3 et UH3p ne prévoit pas d'extension urbaine vers les terrains agricoles et naturels. Seuls les grosses dents-creuses peuvent être mobilisées.

CG5 bâtiments étoilés.

Ce type de disposition réglementaire, ayant pour effet de réduire la constructibilité potentielle de parcelles classées en U est d'un usage courant dans les règlements de PLU. Il importe cependant, et c'est un des objectifs d'une enquête publique, qu'elle soit efficace et bien comprise, ce qui ne me semble pas être le cas ici.

1. On peut discuter de la pertinence du rayon d'inconstructibilité, (on peut aussi, se poser la question de savoir si ceci ne constitue pas une mesure superfétatoire avec la délimitation du PDA, objet également de cette enquête conjointe).
2. Mais le plus important, à mon avis, réside dans la pertinence des choix effectués dans un domaine où la subjectivité tient une grande part et où la contestation est aisée.
3. Mon opinion personnelle (peut être contestable, mais c'est la mienne) est qu'il n'y a pas de « patrimoine sans inventaire » et que la méthodologie de cet inventaire doit être connue et expliquée.

S'agissant d'un point du règlement qui concerne les zones U celui-ci peut être facilement modifié, mais je pense que ce travail d'inventaire, s'il ne me semble pas excessif, ne peut cependant n'être mené qu'à moyen terme.

J'en conclus qu'il devrait faire ultérieurement l'objet d'une OAP thématique modifiant le présent document.

REPONSE COMMUNE

CG5

Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

Il est rappelé que :

- selon l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut (...) identifier, localiser et délimiter les (...) immeubles bâtis ou non bâtis (...) à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) » ;
- selon l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : (...) 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs » ;
- la protection du patrimoine d'intérêt est une préoccupation certaine de la révision du PLU (point 5 de l'axe 1 du PADD) et donc, le rapport de présentation explique, en p. 144 et suivantes, les principaux motifs qui ont présidés à l'identification des « bâtiments étoilés » (pour les bâtiments « agro-pastoraux », « emblématique » et « témoins de l'histoire du développement touristique ») qu'il a donc été décidé de protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Il faut aussi noter que :

- en identifiant les constructions qu'elle a estimé d'intérêt, la commune a donc réalisé un inventaire, cela sur les bases indiquées dans le rapport de présentation et que les propriétaires concernés peuvent ne pas (vouloir) comprendre ;
- il n'est que possible de considérer que pour une large part, « l'incompréhension » des propriétaires intéressés procède des effets attachés à l'identification – qui conduit effectivement à ne pas permettre l'altération des constructions repérées ;
- plusieurs contributions sur le sujet formulent des contestations de « pure opportunité », dans la mesure où elles concernent l'identification de constructions qui étaient déjà identifiées par le PLU de 2017.

La révision du PLU a permis de mieux contextualiser les dispositions de protection. En effet, le repérage du PLU de 2017 ne faisait pas la distinction entre les bâtiments à forte valeur patrimoniale des autres bâtiments témoins de l'histoire du développement touristique de Megève. La règle de l'OAP « Patrimoine » était très stricte, en précisant que « l'évolution de ces bâtiments n'est pas souhaitable et ils devraient être maintenus dans leur jus », sans distinction selon leur valeur patrimoniale.

La révision du PLU est l'occasion de remettre à jour et de préciser ce repérage, en distinguant :

- Les constructions emblématiques de l'architecture de villégiature de Megève (principalement d'Henry-Jacques Le Même), et disposant à ce titre de règles particulières de protection.
- Les constructions témoins de l'histoire du développement touristique de Megève, qu'il convient de préserver dans leurs volumes et/ou leur mise en scène depuis l'espace public.
- Les constructions de type agro-pastorales.

Quantitativement, les évolutions par rapport au PLU de 2017 sont les suivantes :

- 17 nouveaux bâtiments « emblématiques », 10 nouveaux bâtiments « témoins » et 7 nouveaux bâtiments « agro-pastoraux » sont ajoutés au repérage par rapport au PLU de 2017.
- 68 bâtiments repérés en protection forte au PLU de 2017 sont reclassés en protection plus souple au PLU révisé (constructions témoins).
- 88 bâtiments repérés en 2017 voient leur repérage supprimé.

Concernant « les franges de mise en valeur vis-à-vis des autres constructions », il semble entendable de mieux prendre en compte la différence entre les catégories de constructions d'intérêt repérées :

- Des repérages de protection « forte » (constructions agro-pastorales, bâtiments emblématiques).
- Des repérages de protection plus « souple » (bâtiments témoins).

Sur ces derniers (bâtiments témoins), les enjeux de mise en scène des abords des constructions étant moins importants, la frange pourrait être ramenée à 7,60 m, ce qui reviendrait (dans l'esprit) à l'application des règles de reculs entre deux constructions de part et d'autre d'une limite séparative.

CG 6 OAP n°8

L'OAP n°8 est une opération de rénovation (ou réhabilitation) urbaine proche du centre de Megève qui génère de nombreuses contraintes, d'autant qu'il est prévu une large part de logements sociaux (35 % comme pour toute la zone 1AUH2).

On notera, en outre, la présence d'une forte déclivité.

Cependant la principale remarque émise par les propriétaires et éventuels opérateurs sur ce projet concerne la densité, compte tenu notamment des contraintes financières dues à une charge foncière très élevée.

Il me semble tout d'abord nécessaire de rappeler que toute augmentation de densité d'une OAP prise isolément (par rapport aux dispositions générales du projet de PLU) pose un problème juridique sérieux, comme toute mesure à caractère individuel pour convenance personnelle (la charge foncière trop élevée pour équilibrer l'opération rentre dans cette catégorie).

Je pense, en outre, que tant que le problème des logements sociaux ne sera pas réglé, l'opération ne pourra être considérée comme prête à démarrer.

La sous-traitance me semblant risquée, la commune devrait, à mon avis, traiter directement avec un opérateur social, pour mettre au point le montage de l'opération et s'assurer de sa prise en compte avec l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le prévisionnel p7 devrait être modifié et l'affaire renvoyée à une modification ultérieure spécifique ce qui réduira le risque juridique évoqué ci-dessus.

Je ne suis pas personnellement défavorable à une augmentation de densité, mais pas dans ce contexte.

Contributions déposées Contribution 10 [Contribution N°15 \(Courrier\)](#), [Contribution N°72 \(Web\)](#), [Contribution N°126 \(Email\)](#), [Contribution N°155 \(Web\)](#), [Contribution N°160 \(Web\)](#), [Contribution N°172 \(Email\)](#)

REPONSE COMMUNE	
Richard	<p>CG6</p> <p>En accord avec l'avis du commissaire enquêteur, si cette OAP doit évoluer, cela se fera dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU, sur la base d'un projet réfléchi, concerté et au regard des objectifs d'aménagement de la collectivité, notamment la réalisation effective de logement social pérenne.</p>

Analyse des contributions du public

Ceci n'est pas une analyse exhaustive, je n'ai retenu, pour la présentation de la synthèse, que les contributions pour lesquelles un commentaire éventuel du MO pourrait être utile.

NB 1 Ceci est une version **provisoire** qui ne préjuge pas de mon avis définitif, qui ne pourra être présenté qu'après avoir recueilli les observations et précisions du MO.

Mes commentaires provisoires sont en italique

NB 2 La numérotation est celle du registre dématérialisé

NB 3 CG renvoie aux considérations générales exposées ci-dessus.

NOTA : d'une manière générale et si cela est envisageable, il serait souhaitable que le CE motive de manière plus circonstanciée ses avis – qu'ils soient favorables ou défavorables. Cela pour permettre au public de comprendre de manière plus évidente les raisons de la position adoptée par le CE sur leurs contributions.

Contribution n°2

Par GUIDONI SOPHIE

RTE a déjà émis un avis joint au dossier. Ce dernier n'appelle pas d'observation de ma part.

Contribution n°3 (Web)

Par GACHET BASTIEN

Demande : la suppression de l'étoile bleue (intérêt patrimonial ou architectural, conteste la frange urbaine et rurale, demande la constructibilité des parcelles 2033,2035,2037 I

- En ce qui concerne la suppression de l'étoile bleue *voir CG6*
- En ce qui concerne la frange urbaine et rurale *Voir n°3 il ne me semble pas possible de la remettre en cause -son fondement réglementaire est incontestable (CU L151-7 7°). En tant que disposition d'une OAP thématique l'on ne peut y déroger à titre individuel. On peut toutefois se réserver, la possibilité limitée de la redessiner partiellement et de réduire la largeur à 4m (cas notamment où le propriétaire serait également celui de la parcelle A ou N voisine), la largeur de 5m peut se réduire éventuellement à 4m, mais au plan général, la largeur de 5 m ne me semble pas excessive.*
- En ce qui concerne la demande de constructibilité des parcelles 2033, 2035, 2037. *Voir CGI avis défavorable sauf erreur matérielle constatée. La superficie demandée est certes faible, mais la somme des demandes pour de faibles superficies est importante à l'échelle de la commune.*

REPONSE COMMUNE

Sur le premier point : renvoi aux observations sur le CG5 (qui est le commentaire que souhaite viser le CE).

Sur le deuxième point : une règle générale est fixée, pour des raisons qui sont expliquées (en pages 61 et 62 des OAP), et il ne convient pas de revenir dessus pour des raisons de convenance personnelle de tel ou tel propriétaire.

Toutefois, la méthode pourrait être précisée : toutes les interfaces entre les coteaux agricoles du Jaillet, du Mont d'Arbois, de Rochebrune, mais aussi les secteurs UH3p font l'objet de cette frange, excepté lorsque cette interface est matérialisée par du domaine public, ce dernier garantissant le maintien de la frange. L'OAP sera complétée avec ces éléments de méthode.



exemple d'interface avec le domaine public de voirie, où la frange urbaine et rurale (périmètre rouge) s'interrompt.

Rappel des objectifs :

- Définir les conditions d'aménagement à proximité des franges urbaines et agricoles en vue de limiter les potentiels conflits d'usage entre les riverains et les agriculteurs, notamment lors de l'utilisation de traitements phytosanitaires,
- Améliorer les transitions paysagères ville/campagne pour une meilleure intégration de l'urbanisation dans les paysages environnants.

Méthode clarifiée dans l'OAP et qui n'appelle pas d'évolution au franges repérées graphiquement :

- La localisation des franges urbaines et agricoles a été déterminée sur les espaces urbains à dominante d'habitat potentiellement mobilisables en limite de parcelles agricoles. Seules les parcelles agricoles hors alpages ont été analysées.
- Au regard des typologies des espaces travaillés par l'agriculture, seules les franges avec les espaces agricoles ouverts sont concernés (hors voiries publiques, masses boisées, ripisylves).

Dans ce cas précis, un accès privé est existant dans la zone agricole. Supprimer la frange permettrait de rapprocher l'urbanisation de l'espace agricole ce qui n'est pas souhaité ici. De plus, il convient de rappeler que cette frange est située dans la zone constructible donc porteuse de CES qui peut être réparti sur le solde du terrain constructible.



Sur le troisième point : en accord avec le CE dans la mesure du caractère défavorable de l'avis, avec pour le surplus un renvoi aux observations sur la CG1 et le constat de ce que les parcelles se rattachent aisément à la terre agricole et que le classement est justifié au regard du parti d'aménagement de la commune.

Contribution n°4

Par Méлина CHATELLARD

Questions diverses sur interprétation du règlement et demande de modification du périmètre du STECAL n°6

Les questions sont à poser au service Urbanisme.

Avis favorable pour le STECAL n°6 (erreur matérielle probable)

REPONSE COMMUNE

Question : « 1° - Zone UT : Alors que l'article 4-1-1 impose un recul par rapport aux voies de 3,80 m, l'article 4-1-3 définit une règle alternative permettant une implantation de certaines constructions et installations dans une marge comprise entre 0 m et 1,80 m.

Que se passe-t-il dans la bande de terrain comprise entre 1,81 m et 3,80 m ? »

Réponse : Il s'agit d'une erreur de frappe, il n'y a aucune raison de créer une règle particulière pour la zone UT qui consisterait à créer une bande de terrain de 2 m de largeur totalement inconstructible.

Dans l'article 4-1-3, remplacer 1,80 mètre par 3,80 mètres.

Question : « 2° - Zone UH2 : Alors que l'OAP n°11 dite « du Potager » renvoie aux dispositions du règlement écrit du PLU applicable en secteur UH2 pour définir le nombre de stationnement imposé aux projets de construction, l'article UH2-7 relatif aux stationnements, ne prévoit aucune disposition spécifique applicable pour cette OAP. »

Réponse : Erreur de rédaction. Dans la mesure où l'OAP contient une disposition qui renvoie au règlement écrit du PLU pour l'application de règles spécifiques en matière de stationnement, il importe que ledit règlement comporte de telles dispositions. Or si des dispositions spécifiques sont bien prévues pour l'OAP n°1, elles ont été oubliées pour la n° 12.

Dans l'article 7-2 du secteur UH2 ajouter : **pour l'OAP n° 11**, il est exigé 0,5 place par lit.

Question : « 3° - Dispositions générales - Modalités de calcul de l'emprise au sol. L'alinéa concernant les parties totalement enterrées et non apparentes des constructions ne devrait pas figurer dans le paragraphe sur les éléments pris en compte mais dans celui énumérant les éléments non pris en compte. »

Réponse : Rédaction de la disposition contraire aux méthodes de calcul du CES issues de la jurisprudence. Corriger

la disposition en excluant les parties totalement enterrées et non apparentes des constructions de l'emprise au sol afin d'éviter de fragiliser le PLU sur le plan juridique.

Question : « 4° - L' article 5.1.6 des différents secteurs énonce que : « Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'extension d'une construction existante, le rapport entre la hauteur telle que définie à l'article 4.4.1 et la longueur de la façade pignon de la construction (hors éléments de débord et contreforts) doit être au maximum de 0,80 ».

L'article 4.4.1 n'est pas la bonne référence de renvoi car ce dernier fixe la hauteur maximum du secteur. En réalité il conviendrait de renvoyer au chapitre IV article 3 des dispositions générales qui explique la méthode de calcul de la hauteur. »

Réponse : Observation pertinente à prendre en compte. L'article 4-4-1 fixe une hauteur métrique mais ne définit pas une méthode de calcul. Il y a bien lieu de renvoyer aux dispositions générales et plus particulièrement au chapitre IV article 3.

Question : «5° Le STECAL n°6 est matérialisé du mauvais côté du bâtiment (sur la remontée mécanique au lieu du restaurant). »

Réponse : Remarque exacte, modifier le positionnement du STECAL sur l'autre partie du bâtiment.

Contribution n°5

Par SOCQUET-CLERC Benjamin

Terrain cadastré section F n° 5981 contentieux en cours pour une éventuelle indemnisation. *Le contentieux en cours ne concerne pas la révision du PLU*

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Contribution n°6

Par Anonyme

Thématiques : changement de zone constructible

Concerne les parcelles BB136 et BB133 classées en UT situées en zone UT du PLU demande de reclassement en UH3

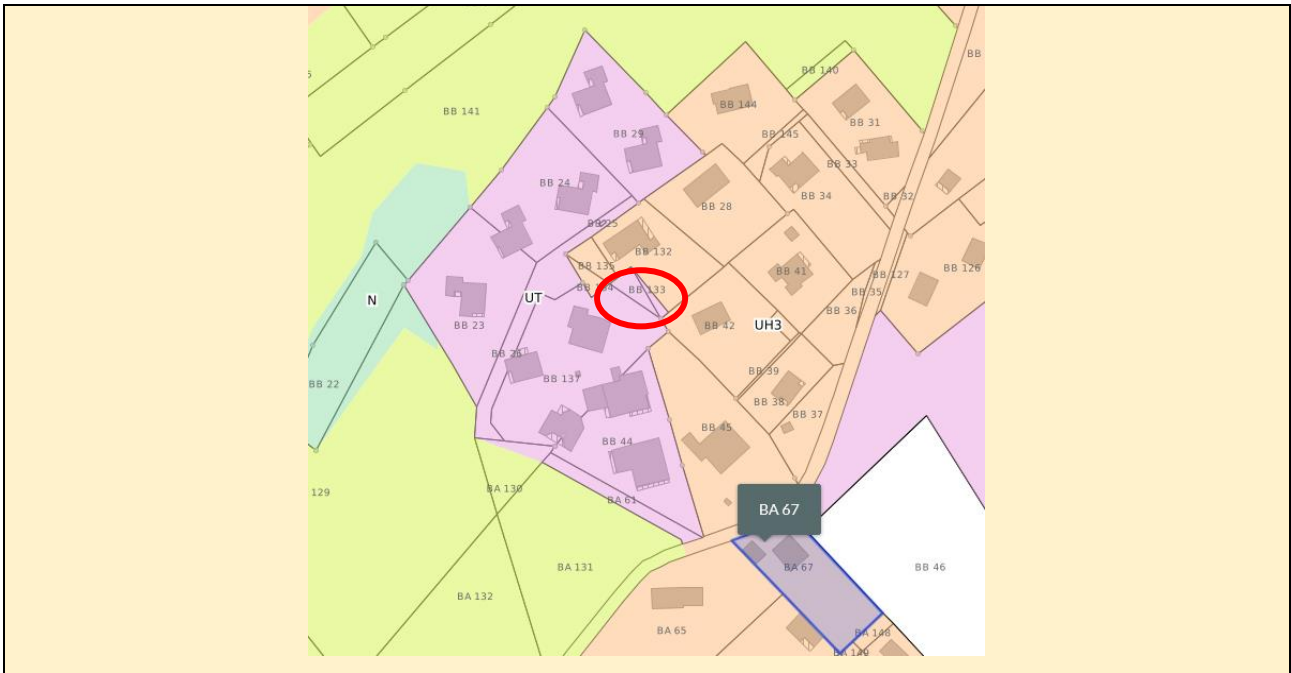
Avis favorable : faible surface concernée. De toute façon la zone UT est constructible et déjà largement urbanisée.

REPONSE COMMUNE

Contribution présentée par Jaime BERGEL (pas anonyme).

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Les 2 parcelles représentent 172 m² en ne présentent plus de lien avec l'hôtel Alpaga. Un classement en secteur UH3 paraît normal.



Contribution n°7 et n°8

Par INDIVISION SOCQUET-CLERC SIMON

Demande reclassement AT87 en zone U. *La parcelle a été reclassée en N suite à la mise à jour de l'inventaire ZH Avis défavorable.*

Le règlement graphique de zone environnante fait état d'un classement en UI ? C'est plutôt UH3

REPONSE COMMUNE
En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.
Il ne s'agit pas d'un classement UI (qui par ailleurs n'existe pas à Megève), mais d'une superposition de 2 étiquettes. L'étiquette désignant l'ER 42 masque en partie celle du zonage, qui est bien UH3.

Contribution n°9 et n°76

Par PERINET Nicolas

Ne contestent pas la pertinence de l'OAP 3b, mais s'inquiètent de la possibilité d'accès à leurs parcelles et proposent des solutions (avec schéma explicatif).

L'OAP prévoit p17 : d'assurer une desserte automobile sécurisée avec liens « modes doux »

Le projet présenté s'il affiche clairement l'intention, n'en précise pas les modalités or il ne me semble pas réaliste d'envisager la mise en œuvre de cette opération d'aménagement si ce problème n'est pas résolu au préalable.

Les propositions présentées par le pétitionnaire (tracé et suggestion de création d'ERSP), recueillent, en conséquence un avis favorable de ma part (sous réserve de considérations techniques à présenter par le Maître d'Ouvrage).

REPONSE COMMUNE
Le classement du terrain en secteur 1AU traduit l'insuffisance de la desserte du terrain par les équipements publics. Toute desserte par le chemin des Anes paraît impossible en raison d'une part de la largeur insuffisante du chemin des Anes, d'autre part de l'absence de passage possible sur la parcelle AB 269.
Les modalités de desserte sont précisées par l'OAP (accès depuis la voie privée au nord qui est elle-

même desservie par la route d'ODIER, laquelle est l'objet d'un ER pour augmenter la chaussée à 8 m). La desserte prévue vise à permettre un accès aux terrains dans des conditions de sécurité, mais nécessite l'obtention de droits de passage sur des propriétés privées. S'agissant d'une opération privée, l'obtention des servitudes de passage incombe au promoteur.

Plusieurs recours contentieux sont pendants, devant la juridiction administrative.

A noter qu'à l'inverse, le chemin des ANES ne présente pas des dimensions adéquates, à plus forte raison au regard de l'opération projetée dans le périmètre de l'OAP et en considérant la présence de neige l'hiver.

En outre et comme le précisent les contributeurs, en l'état, la servitude qu'ils mentionnent dans la plupart de leurs propositions pour la desserte des parcelles n'est pas praticable (« (...) une construction édifiée (...) sur la parcelle AB 269 coupe désormais notre servitude de passage »). Dans ces conditions, les propositions alternatives sur lesquelles le CE souhaite se prononcer par un avis favorable ne sont pas adaptées pour la réalisation du projet prévu dans le périmètre de l'OAP 3b.

A noter enfin que l'ER qui est proposé dans la contribution n° 76 revient à la solution de desserte qui est prévue par l'OAP 3b (utilisation de la voie privée). Il n'est cependant pas possible de prendre en compte cette proposition, car un ER ne peut avoir pour objet de permettre la réalisation d'une voie qui existe déjà.

Contribution n°10 et 11

Par MOREU JEAN CLAUDE

Demande d'augmentation de la densité prévue concernant l'OAP N°8

Voir CG 6

L'OAP n°8 est une opération de rénovation (ou réhabilitation) urbaine proche du centre, ce qui entraîne de nombreuses contraintes, d'autant qu'il est prévu une large part de logements sociaux (35 % comme pour toute la zone 1AUH2).

On notera, en outre, la présence d'une forte déclivité.

Cependant la principale remarque émise par les propriétaires et éventuels opérateurs sur ce projet concerne la densité, compte tenu notamment des contraintes financières dues à une charge foncière très élevée.

Il me semble tout d'abord nécessaire de rappeler que toute augmentation de densité d'une OAP prise isolément (par rapport aux dispositions générales du projet de PLU) pose un problème juridique sérieux, comme toute mesure à caractère individuel pour convenance personnelle (la charge foncière trop élevée pour équilibrer l'opération rentre dans cette catégorie).

Je pense, en outre, que tant que le problème des logements sociaux ne sera pas réglé, l'affaire ne pourra être considérée comme prête à démarrer.

La sous-traitance me semblant risquée, la commune devrait, à mon avis, traiter directement avec un opérateur social, pour mettre au point le montage de l'opération et s'assurer de sa prise en compte avec l'opération d'aménagement d'ensemble.

Le prévisionnel p7 devrait être modifié et l'affaire renvoyée à une modification ultérieure spécifique ce qui réduira le risque juridique évoqué ci-dessus.

Je ne suis pas personnellement défavorable à une augmentation de densité, mais pas dans ce contexte.

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur. Voir CG6

NOTA :

- **absence de mention des commentaires des contributions 12 et 14. Les contributions 12 à 14 concernent une demande de « reclassement », en l'occurrence d'une parcelle pour laquelle le projet reconduit un classement en A préexistant – observations sur CG1, sachant que la**

demande va complètement à rebours de la configuration que présente la parcelle et du parti d'aménagement de la commune.

- **Contribution n°13 : voir partie dénommée registre papier Megève.**
- **Contribution n°15 (la même que les contributions n° 10 et 11) : voir CG6**

Contribution n°16

Par Marie MANIGLIER

OAP 10 Voir CG3 et n°28

NB L'avis du CE doit porter sur le dossier présenté Si une nouvelle zone humide est délimitée, suite à un nouvel inventaire cela relèvera d'un dossier ultérieur.

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur (observations sur CG3).

Contribution n°17

Par Anonyme

Posent le problème de la saturation de la station.

Le PADD me semble répondre à la préoccupation du contributeur.

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

En effet, le PLU révisé vise entre autre à limiter la densification en périphérie du village, qui se fait essentiellement sous forme d'habitat en résidence secondaire, ce qui accroît notamment la saturation des axes de circulation et augmente la pression sur les ressources.

Contribution n°18

Par Frédérique Massoneau

Demande de classement en zone constructible (A actuellement).

Voir CG1 voir n°25.

Pas possible compte tenu de l'absence de SCOT

REPONSE COMMUNE

Certes en l'absence de SCOT il est difficile d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, mais de toute façon la loi climat et résilience (ZAN) va dans le sens d'une réduction de la consommation d'espace et non dans celui d'une ouverture.

Le parti d'urbanisme retenu vise à limiter l'extension périphérique sur les espaces agricoles et naturels (donc hors mobilisation des grosses dents-creuses interstitielles) aux seuls projets présentant un intérêt général (logement social, logements pour actifs, équipements → Axe 1 orientation n°4 du PADD).

Il est donc ici question de reconduire un classement, sachant que la parcelle ouvre sur la terre agricole et en présente elle-même les caractéristiques, et que le classement est résolument placé dans l'axe du parti d'urbanisme qui est retenu par la commune dans le cadre de la révision.

Contribution n°19

Par Perrin Bruno

Frange urbaine et rurale, OAP, Piste de ski, Zone humide ZH

- En ce qui concerne la frange urbaine et rurale *Voir n°3 il ne me semble pas possible de la remettre en cause -son fondement réglementaire est incontestable (CU L151-7 7°). En tant*

que disposition d'une OAP thématique l'on ne peut y déroger à titre individuel. On peut toutefois se réserver, la possibilité limitée de la redessiner partiellement et de réduire la largeur à 4m (cas notamment où le propriétaire serait également celui de la parcelle A ou N voisine), la largeur de 5m peut se réduire éventuellement à 4m, mais au plan général, la largeur de 5 m ne me semble pas excessive.

- En ce qui concerne l'OAP 10 Voir CG3 et n°28
- En ce qui concerne les pistes de ski Voir CG2 pour l'affaire particulière du déposant, je rappelle que s'il y a superposition avec notamment les règlements de zone, c'est le plus restrictif qui s'applique. Pas de problème avec les remontées mécaniques en cas de survol. Par contre, implanter un pylône est moins évident.
- En ce qui concerne les zones humides des précisions pourraient être apportées, mais s'il s'agit de faire un nouvel inventaire, celui-ci devra être pris en compte dans un document ultérieur.

REPONSE COMMUNE

1^{er} point :

- Aucune justification n'est avancée pour expliquer les raisons de réduire la frange agricole à 4 m alors que l'OAP thématique dénommée « franges urbaines et rurales » explique le choix de la Commune en pages 61 et 62 des OAP.
- une règle générale est fixée, pour des raisons qui sont expliquées, et il ne convient pas de revenir dessus pour des raisons de convenance personnelle de tel ou tel propriétaire.

2^{ième} et 3^{ième} points : En accord avec le commissaire enquêteur.

4^{ième} point : ASTER a effectué le dernier inventaire fin 2024. Ses résultats seront pris en compte dans le PLU révisé afin d'être le plus à jour possible.

D'une manière générale, il est possible de repréciser les conditions de motivation des OAP thématiques A et B dans le rapport de présentation. Pour l'OAP B « franges urbaines et rurales », voir réponse apportée à la contribution n°3.

Pour l'OAP A, la bande de vigilance autour des zones humides pourrait faire l'objet d'une cartographie dans l'OAP pour plus d'opérationnalité.

Le rapport de présentation (voire aussi l'OAP) sera complété pour mieux expliciter l'intérêt de protéger la bonne alimentation des zones humides par des bandes tampon :

- L'objectif de ces bandes tampons est de préserver l'espace de bon fonctionnement des zones humides (EBF) afin de limiter les impacts indirects que pourraient engendrer des aménagements sur ces secteurs (modification des écoulements qui alimentent la zone humide, apports d'eaux eutrophes, perturbation de la continuité écologique, introduction d'espèces envahissantes...).
- Ne pouvant pas délimiter précisément l'EBF de chaque zone humide, il a été décidé d'appliquer un tampon autour des polygones des zones humides.
- Bien que les inventaires de terrain réalisés ces dernières années aient permis de confirmer la présence de zones humides sur tous les polygones identifiés dans le PLU (couche mise à jour à l'automne 2024), la grande échelle des prospections n'a pas permis de fixer les contours de chaque zone avec la même précision qu'une étude d'impact aurait pu le faire. La mise en place d'une bande tampon permet également de prendre en compte cette incertitude et de corriger les secteurs où les surfaces auraient pu être sous-estimées.

La disposition de l'OAP thématique sera complétée (en italique souligné) :

- De plus, dans les zones urbaines situées dans une bande de 15 m autour des zones humides :
 - Aucune nouvelle construction ne sera autorisée. En revanche, l'extension limitée des constructions existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve de ne pas minorer le recul actuel du bâti vis-à-vis de la zone humide concernée.
 - Aucun nouvel aménagement ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.

Nota : les dispositions relatives à la gestion de ces bandes tampons ne s'appliquent pas au-delà d'une voirie existante qui serait elle-même implantée dans cette bande tampon.

Contribution n°20

Par AAMMPMB

voir N°98

Contribution n°21

Par Anonyme

Plusieurs demandes:

En ce qui concerne la piste de ski : *Voir CG2. Une erreur matérielle est possible, il n'est en effet pas facile de reporter une emprise de piste de ski sur une réduction cadastrale.*

Si ce n'est pas le cas, le fait qu'un secteur soit classé piste de ski peut indiquer simplement qu'il s'agit d'un emplacement potentiel, mais qui n'est pas actuellement utilisé comme piste de ski, dans ce cas, ceci est affaire de négociation d'un droit de passage, sauf instauration de la servitude prévue au L342-18 du code du tourisme.

En ce qui concerne la création sur la parcelle OE 1899 d'une petite zone STECAL 50M2 pour l'implantation d'un petit chalet restauration vente à emporter pour les pratiquants du ski nordique".

*Emplacement à définir en concertation " **Avis favorable.***

En ce qui concerne la modification du périmètre du STECAL sur OF 5921

***Avis favorable** autorisant une extension limitée.*

En ce qui concerne la liaison " le chemin du Moutely" parcelle OF 6632-33-(34) -5921-7004

***Avis favorable** avec création si besoin d'un ERSP.*

Demande de mise à jour du cadastre suite à l'arrêté municipal du 30/12/1994 concernant l'autorisation de mise en exploitation de l'ancien télésiège du Schuss, la cabane de celui-ci actuellement utilisée par l'ESF n'est pas cadastrée, demande de mise en conformité (Parcelle OF 7004-7002).

Transmise au MO pour rectification d'erreur matérielle

REPONSE COMMUNE

Au préalable, contribution est de M. Nicolas COTTIN DESCURY (donc pas anonyme)

1°) La question des indemnités de piste de ski ne relève pas du PLU.

Après approbation du PLU, vérifier avec le service foncier s'il existe une discordance entre le tracé de l'emprise de ski défini par le PLU et l'emprise de ski indemnisée, et le cas échéant recalculer le montant de l'indemnité.

2°) La création d'un STECAL à la demande pour construire un restaurant est contraire aux objectifs définis par la Commune. En effet, tous les STECAL ont été mis en place pour permettre aux restaurants existants

d'évoluer et donc d'être pérennisés. En aucun cas, il est souhaitable de permettre de nouvelles constructions ex nihilo en montagne en réponse à des demandes privées.

3°) L'activité du restaurant étant développée vers le sud, la demande visant à étendre le STECAL vers le nord n'est pas justifiée et n'est pas argumentée. Par ailleurs l'extension demandée aurait pour conséquence d'empiéter et de réduire un secteur agricole exploité.

4°) La création d'une liaison routière sur les parcelles F n° 6632 – 6633 et 6634 pour desservir le restaurant situé sur les parcelles F n° 5921 et 7004 apparaît fantaisiste. En effet cela reviendrait à aménager une voie de circulation automobile dans un espace agricole, dans le seul intérêt de l'exploitant du restaurant.

De surcroît, le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans laquelle ne figure pas ce projet. Si cette demande devait recevoir un avis favorable, les données de l'évaluation seraient remises en question, et par voie de conséquence, la sécurité juridique du PLU.

5°) La représentation d'une cabane sur les plans du cadastre ne relève pas du PLU. Inviter le propriétaire à se rapprocher des services du cadastre.

Contribution n°22 (Web)

Par FANARA Jean Marc

Demande de changement de destination : pas d'extension, ni de transformation, des surfaces et façades du bâtiment existant F6660.

Avis favorable au changement de destination sous réserve du maintien de la qualité patrimoniale et architecturale.

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur dans la mesure où cette demande est déjà intégrée dans le PLU soumis à enquête.

Contribution n°23

Proposée par Marcalbert.

Demande de constructibilité des parcelles OF1369,3386 et 5671 actuellement en zone Agricole.

Voir CG 1 Pourrait être considéré comme extension d'un hameau, mais n'est pas compatible avec le principe de constructibilité limité en absence du SCoT. Avis défavorable

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur, étant précisé que, indépendamment du SCOT et des implications de la loi climat et résilience, la demande concerne des parcelles précédemment classées en zone A, qui se rattachent aisément à l'espace agricole et dont le classement est pleinement cohérent avec le parti d'urbanisme de la commune (voir au surplus les observations sur CG1).

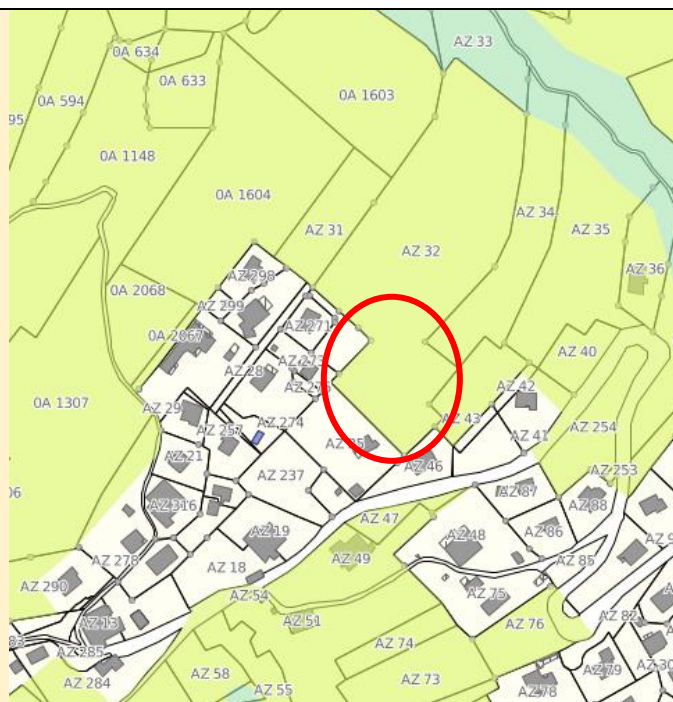
Contribution n°24

Par Corinne Gavard

Demande de reclassement en zone constructible, fait état d'une "partie décrochée de 2.000m2 entièrement entourée d'habitations," *Pas de discontinuité au titre des articles 122-5 et s. du CU : erreur matérielle possible. Quel est le classement actuel de cette zone ?*

REPONSE COMMUNE

Dans le PLU actuel le terrain est classé en zone agricole. Cette demande doit être traitée comme toutes celles classées sous la désignation CG1.



Pour rappel, en dehors de l'espace préférentiel de densification, les enjeux agricoles priment et le parti d'urbanisme ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine en périphérie, excepté projet d'intérêt général (logement social, logements pour actifs). De plus, ces parcelles étaient précédemment aussi classées en zone A, et se rattachent aisément à l'espace agricole. Le classement est donc pleinement cohérent avec le parti d'urbanisme de la commune (voir au surplus les observations sur CG1).

NOTA : absence de mention de la contribution 25 – concerne une demande de « reclassement » d'une parcelle dont le classement en A est reconduit, demande qui ne tient pas pour des raisons analogues à celles qui sont précisées notamment en réponse aux contributions n° 23 et 24 ci-dessus et dans les observations sur CG1

Contribution n°26

Hingrez Bayon Avocat

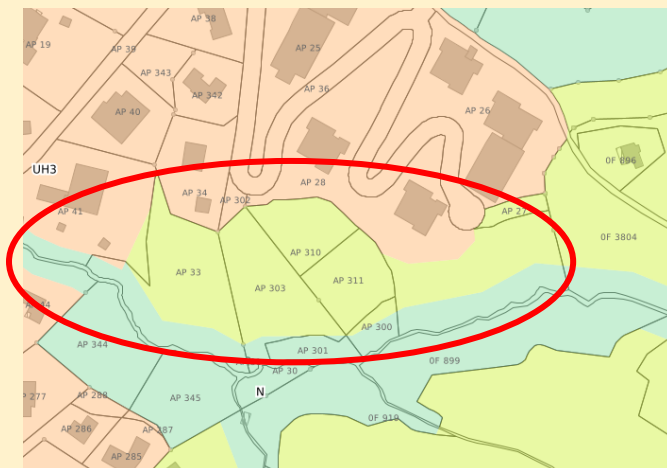
Demande de classement de la parcelle AP 310 en constructible (actuellement A) .Serait classée en espace préférentiel de densification .*Voir CGI*

Difficile d'interpréter la P 50 du PADD. La page 95 du rapport de présentation tome 2 indique le contraire, mais ce n'est pas facile à lire. Le PADD n'indique pas, à mon avis, qu'il soit prévu d'étendre la zone UH3.

(NB : la piètre qualité graphique ne facilite pas la lecture des pages 25 et 50 du PADD).

Avis défavorable au reclassement en zone constructible, incompatible avec le principe d'extension limitée (I142-4). Toutefois un reclassement du secteur, tout en maintenant son inconstructibilité, pourrait être, éventuellement, envisagé dans le but d'éviter les controverses sur l'intérêt agricole du secteur.

En accord avec le commissaire enquêteur.



La parcelle (précédemment classée en A, non construite, en marge de l'enveloppe urbanisée, ouvrant sur un espace vierge de construction) ne présente pas une configuration fondamentalement différente de celle d'autres parcelles qui ont été (comme il convenait) classées en A.

On renvoie sur ce point aux observations précédentes (en particulier sur les contributions n° 23 et 24 et sur CG1).

Sur le caractère flou du schéma du PADD, il convient de rappeler que les cartographies PADD n'ont pas vocation à être zoomées, puisqu'elles n'ont pas vocation à remplacer le zonage. Le découpage ne rentre pas dans la finesse du zonage à la parcelle, ce n'est pas sa vocation.

L'objectif de cette carte PADD reste ici uniquement de montrer les grandes masses spatiales des espaces à densifier ou non. De plus, il convient aussi de rester compatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et aussi de maintenir « les espaces agricoles interstitiels qui, bien que contraints par l'urbanisation, participent à l'image agricole du territoire » (p34 du PADD).

Toutefois, même avec le caractère flou du schéma que comprend le PADD (qui au besoin sur ce point mérite une interprétation conforme à son texte), sachant que même si les choses ne sont pas absolument claires, le schéma du PADD p. 35 incline pour sa part à estimer que la parcelle fait partie de la zone au sein de laquelle il convient de « préserver les espaces agricoles stratégiques :



En conscience de la possibilité d'un recours éventuel (aucun n'a été entrepris dans le cadre du PLU de 2017 qui classe donc la parcelle en A), et indépendamment des définitions que le CU donne respectivement à la zone N et à la zone A, la Commune n'est pas favorable à reclasser en l'état une partie de la parcelle en N car :

- 1- ce n'est pas ce qui est demandé par le contributeur ;
- 2- classement précédent en zone A ;
- 3- possibilité d'estimer que la parcelle est visée dans le schéma ci-dessus reproduit du PADD p. 35.

Contribution n°27

Par Rey Sophie

Proposition de réduction de la zone front de neige du Jaillet avec notamment le reclassement des parcelles AA37 et AA38 en zone UH3 pour préserver une continuité paysagère harmonieuse et prendre en compte des éléments écologiques et sociaux.

Sans objet le secteur est reclassé.

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur

Contribution n°28

Par Rey Sophie

Observations concernant le projet d'OAP n° 10- équipement-construction d'un nouvel EHPAD. (Pièce 64 : OAP N°10 le nouvel EHPAD extension transformation d'un espace agricole avec zone humide en nouvelle zone d'équipement 1AUe pour un futur EHPAD, création d'une route d'accès, d'un parking 50 places et d'un bâtiment comprenant un rez-de-chaussée +2 ou 3 étages + combles, pour 80 lits.)

***Voir CG3** Le principe de cette opération est de réaliser un nouvel EHPAD répondant aux normes tout en préservant l'espace naturel situé à l'Est du site.*

Cette opération est liée à l'OAP N°12 (site de l' EHPAD actuel) où il est prévu de réaliser :

de l'habitat social pour les résidents permanents, des logements pour travailleurs saisonniers et éventuellement des lits touristiques marchands .

Le principe de ces opérations s'inscrit dans le cadre du PADD notamment l'Axe 2 . On doit donc, pour évaluer le bilan de l'opération tenir compte de la complémentarité de ces deux opérations et du renforcement attendu en ce qui concerne les besoins des habitants du territoire

En ce qui concerne les aspects environnementaux, on consultera la p 142 du rapport de présentation (T1) et P 17 du mémoire en réponse à l'avis de la MRAE (évaluation environnementale).

Le terrain concerné étant actuellement classé en A a fait l'objet de la procédure prévue au L 142-5 du CU, permettant, en l'absence de SCoT de reclasser en constructible des terrains agricoles.

Le site retenu étant de grande qualité et servant également de support à des activités touristiques, une forte opposition était prévisible.

De nombreuses contributions ont été déposées, il en résulte évidemment des redondances et des doublons

On peut les synthétiser ainsi (elles sont pour la plupart exposées dans cette contribution.

- 1. Destruction de l'harmonie paysagère et touristique,*
- 2. Destruction de zones humides dont certaines n'auraient pas été inventoriées.*
- 3. Conflit avec l'OAP Thématique sur les trames vertes, bleues et noires.*
- 4. Conflit avec PR 2012 et PPRN 2024 risques d'inondation, problème de stabilité des terrains constatés sur les constructions avoisinantes*
- 5. Gros problèmes actuels d'accessibilité qui seront aggravés nécessitant d'importants travaux (s'ils sont réalisables).*

6. Possibilité de réhabilitation de l'EPHAD actuel

7. Interrogation sur le prix des terrains et reste à charge du contribuable (hors sujet à mon avis)

NB Je consulterai le MO sur les points 1 à 6, en lui demandant notamment de me préciser les pages du dossier qui apportent une réponse suffisante.

Au stade actuel de l'Enquête (et en attendant la réponse du MO), mes réflexions sont les suivantes, mais ne préjugent pas de mon avis définitif.

1. Le principe de cette OAP a obtenu la dérogation prévue au CU (L142-4 et 5). Ainsi qu'un avis favorable du SCoT Mont Blanc.

Sauf éléments nouveaux il n'y a pas de raison de revenir là-dessus (le jugement sur la pertinence de l'opération et sur le respect de la réglementation relevant des cours administratives).

2. S'il y a des éléments nouveaux, ils ne concernent pas le présent dossier et devront être traités dans le cadre d'une modification (ou révision) ultérieure.

3. Il me semble que la plupart des remarques présentées peuvent trouver une réponse dans le cadre de la présentation du document d'aménagement d'ensemble ou de la délivrance des diverses autorisations d'occupation du sol (PC surtout).

NB Je consulterai le MO sur le point 3 à savoir :

- Ce qui relève du dossier d'aménagement d'ensemble et des autorisations d'occupation du sol nécessaires (PC surtout).
- Ce qui devrait faire, au titre du PLU, faire l'objet d'études complémentaires.

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur + voir CG3

NOTA : absence de mention de la Contribution n°29 → voir CG3

Contribution n°30

Par Xavier Gauduel

Demande de procéder au reclassement de l'intégralité de la parcelle AB 297 en zone UH3.

Compte tenu de l'avis des services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture, la délimitation prévue ne me semble pas relever d'une erreur matérielle, mais plutôt de la volonté de maintenir l'activité agricole dans ce secteur.

Voir CG1 Avis défavorable

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur.

Contribution n°31

Par Cornet F

AS98 Reclassement en constructible de zones A ou N et proximité de zones constructibles

Erreur matérielle possible. Avis MO demandé

REPONSE COMMUNE

Pas d'erreur matérielle commise. La parcelle AS 98 s'ouvre sur un vaste espace agricole, qui justifie son déclassement de zone UH à A.

Par ailleurs, ce déclassement s'inscrit parfaitement dans les objectifs ZAN de la loi climat et résilience et répond aux observations formulées par le Préfet dans son avis.



Il est aussi précisé que la parcelle AS 98 concernée par la demande se situe dans le même secteur que la parcelle AS 135 qui a aussi donné lieu à une contribution infondée portant sur le même objet (contribution n° 25). Ce qui montre que des réponses positives à ce type de demandes doivent inexorablement conduire à la réduction de la zone A qu'il importe au contraire de préserver.

Contribution n°32

Par Lapallus CDMF Avocat
Voisinage de l'OAP 9

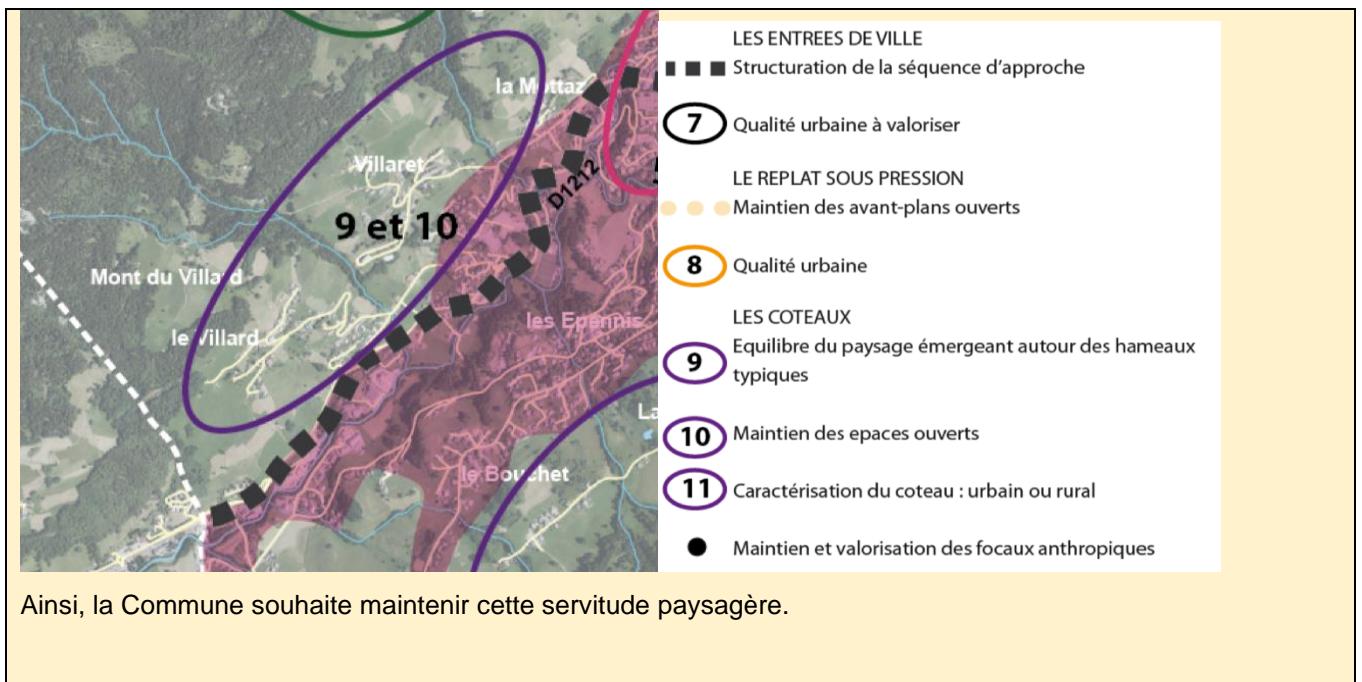
*Pas très clair. Quid p87 du règlement écrit ? **Demande de précision pour donner un avis.***

*Le voisinage d'une OAP peut-il justifier une inconstructibilité de fait, peut-être , mais il faudrait le motiver, **à vérifier.***

REPONSE COMMUNE

Cette servitude paysagère vise à « structurer la séquence d'approche du centre depuis Praz sur Arly » (p18 du PADD).

Les enjeux paysagers du diagnostic visent à maintenir les espaces ouverts dans cette séquence d'approche. C'est la raison pour laquelle une trame paysagère a été définie.



NOTA : Absence de mention des Contributions n° 33 – 34 - 35 → voir CG3

Contribution n°36

RM Megève.

Demande de prise en compte d'un projet d'aménagement du domaine skiable (les Etudiants).

Voir CG 2Avis favorable

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

Contribution n°37

Durr

Questions diverses

Il n'est pas possible de répondre à cette question en l'absence d'indications plus précises quant à la localisation.

Les questions sont à poser aux services de la Mairie.

Pour le stationnement, chaque zone a sa règle (chapitre 7 ex UH2 7, UH3-7), pour les sous-sols, cela dépend de beaucoup de facteurs. Le plus simple, à mon avis, serait de demander un certificat d'urbanisme.

REPONSE COMMUNE

Hors sujet de l'enquête. Les questions semblent porter sur un projet particulier, mais sans précision il n'est pas possible d'y apporter une réponse.

Questions à traiter dans le cadre d'un rendez-vous avec un agent du service urbanisme hors enquête publique.

Par ailleurs, et pour les difficultés alléguées d'accès au dossier, il est rappelé que le dossier était accessible par différents canaux, dans le respect des textes applicables.

NOTA : absence de mention

- *De la contribution n°38 (demande d'une personne pour rencontrer le CE en dehors de la période de permanence).*
- *De la contribution n°39 (contribution qui rejoint la contribution n° 36).*

Contribution n°40

Ducrot Avocat.

Conteste un projet de piste de ski sur la parcelle OE 1804 (la Fley)

Argumentation peu convaincante. L'adaptation au changement climatique contraint à redéployer le domaine skiable vers les secteurs les mieux enneigés . Or ce secteur est situé au-dessus de 1500m et est orienté N NE .Une zone humide est signalée ainsi que des boisements, mais le problème peut être traité dans le cadre des procédures d'autorisation de Remontées mécaniques et pistes de ski . Voir CG2

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

Contribution n°41

SACERDOTI Antoine

Parcelles BC 149,150,152,312 zone UH3.

Demande un dépassement des hauteurs prévues pour une extension hôtelière.

*Voir Axe 3 PADD le développement de l'activité hôtelière doit être favorisé, mais je m'interroge sur le fait de savoir si le projet a été fait pleine connaissance des règles du PLU. **Demande de précisions au MO .***

voir si problème avec ER 43

REPONSE COMMUNE

A priori pas de problèmes liés à l'ER n°43, mais avec toutes les autres dispositions du règlement du PLU très certainement (par exemple : rapport longueur / largeur – interdiction de démolir un bâtiment repéré – aspect des toitures, marges de recul etc...).

L'axe 3 du PADD prévoit certes le développement de l'activité hôtelière, mais pas n'importe comment. En tout état de cause il ne semble pas possible de modifier les dispositions d'un secteur UH3 pour permettre la réalisation d'un projet hors normes.

Le fait pour le PADD de prévoir le développement de l'activité hôtelière n'implique en rien de permettre la réalisation de projets hors normes. En tant que de besoin, c'est au projet particulier de se conformer à la

règle d'urbanisme et pas l'inverse.

A noter pour le surplus que la question de l'ER 43 n'est pas soulevée par le contributeur. Ce dernier souhaite « seulement » une bonification des « règles de hauteurs et d'emprise au sol pour les projets hôteliers », pour mener à bien son projet que le PLU révisé ne permet pas.

De plus, sur ce secteur, le zonage a été défini en fonction d'enjeux paysagers clairement affichés au PADD (p17).

NOTA : absence de mention de la contribution n° 42 (voir CG3)

Contribution n°43

anonyme

Demande le reclassement de 15 parcelles (secteur le Maz et le Sommard) en constructible

Voir CG 1.

Avis défavorable sauf correction d'erreurs matérielles.

REPONSE COMMUNE

Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle – En accord avec l'avis du commissaire enquêteur

Il est aussi fait référence en tant que besoin à ce qui a été indiqué par ailleurs (en particulier observations en réponses aux contributions ° 23 et 24 et observations sur CG1) et qui normalement conduit à relever qu'au regard de leur configuration et du parti d'aménagement retenu, le classement des parcelles en cause, dont il ressort de la contribution qu'il est reconduit par le projet de PLU révisé, n'est pas entaché d'une erreur matérielle.

NOTA : absence de mention de la contribution 44 (voir CG3)

Contribution n°45

Gachet Samuel

Demande reclassement en constructible des pièces : 6905 6899 3923

Voir 43 Voir CG 1.

Avis défavorable sauf correction d'erreurs matérielles

REPONSE COMMUNE

Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle – En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Voir au besoin les observations sur la contribution n° 43.

NOTA : absence de mention de la contribution 46 (la même que les contributions n° 47 et 49 ci-dessous) ?

Contribution n°47 n°49

Anonyme doublon 49

Demande de constructibilité de terrain classé A

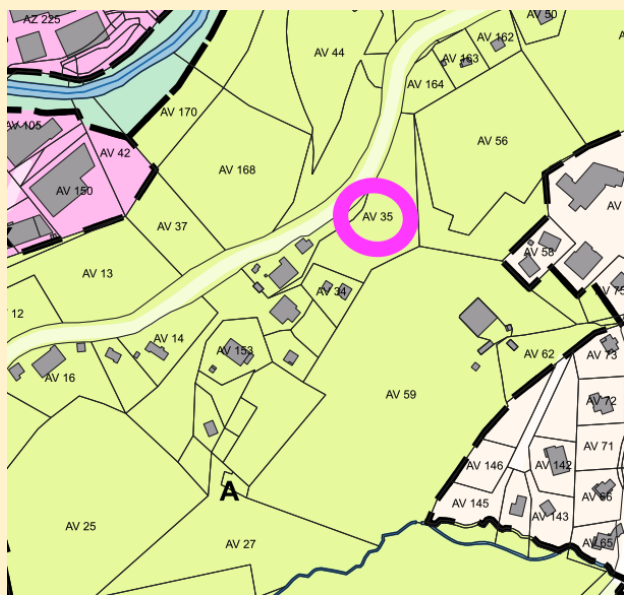
Voir CG1 Avis défavorable sauf erreur matérielle

REPONSE COMMUNE

Contribution de Mme Céline CHAUDEUR (pas anonyme).

Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle – En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Voir ce qui a été indiqué par ailleurs (en particulier observations en réponses aux contributions ° 23 et 24 et observations sur CG1) et en observant spécialement que la parcelle est classée en A au PLU de 2017 et que plusieurs « bâtiments d'exploitation agricole » sont identifiés dans le secteur (voir en tant que de besoin le règlement graphique 3_3_a).



Ainsi, il convient de ne pas augmenter la pression urbaine au voisinage de bâtiments agricoles (principe de réciprocité).

NOTA : absence de mention des Contributions n° 48 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 (voir CG3).

Contribution n°57

Bellorgey Tollet

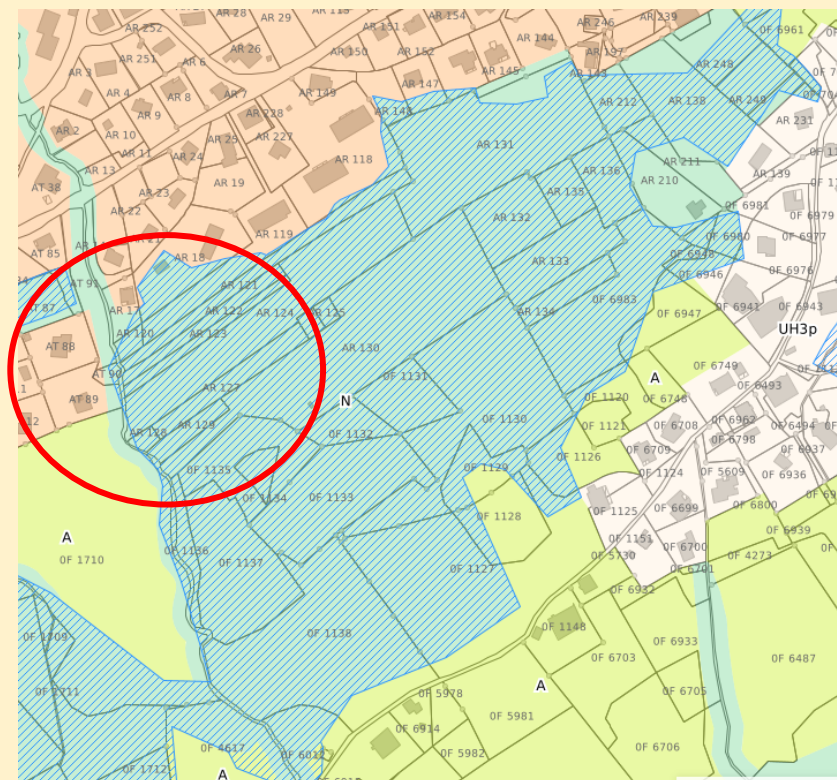
Demande classement partiel en constructible de AR 126

Concerne l'ensemble AR 126,124,122,153,155127 153,159 l, Avis défavorable il ne me semble pas possible de revoir ce classement actuellement (pas de SCoT et L142-4), mais pourrait être envisagé ultérieurement.

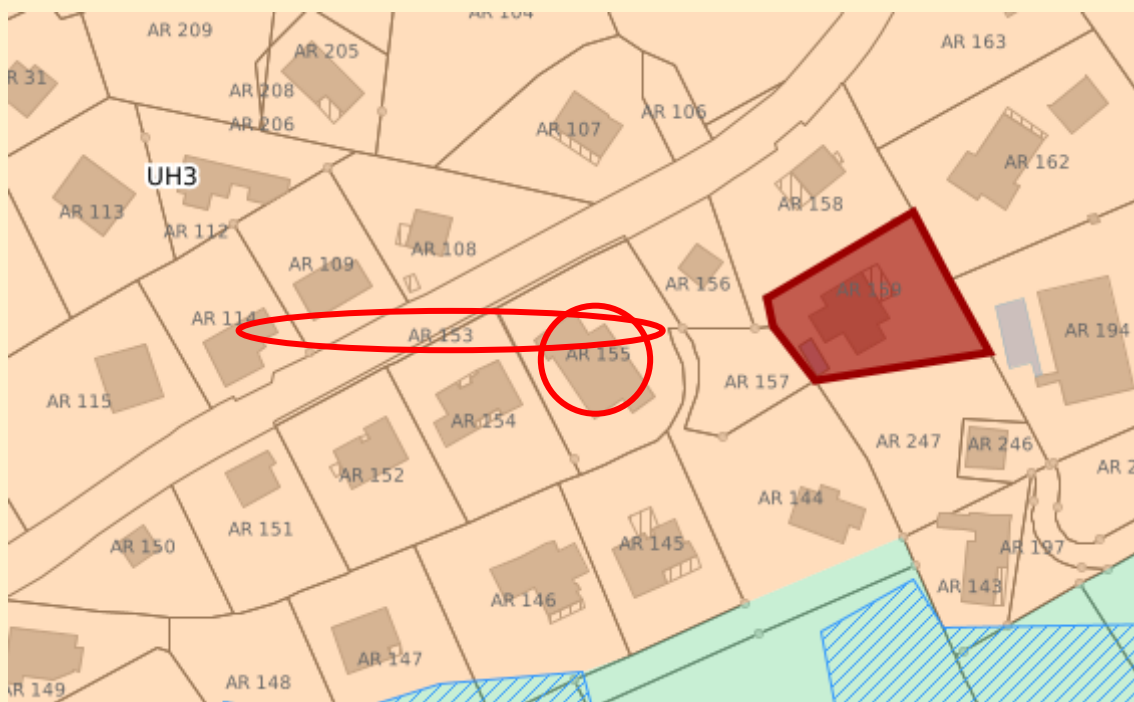
REPONSE COMMUNE

A noter que la contribution n° 57 en notre possession concerne un autre sujet : demande de M. Julien TOLLET de rencontrer le CE en dehors de sa permanence (même contribution que la n° 38).

Les terrains mentionnés étant classés au sein d'une vaste zone humide, il n'est pas possible de laisser croire à M TOLLET que ses terrains ont une chance de devenir constructibles dans l'avenir.



En ce qui concerne les parcelles AR 153 – 155 et 159, la demande paraît plus confuse dans la mesure où ces terrains sont classés en zone UH3



Contribution n°58

Anonyme

Demande de renseignement sur la constructibilité de la parcelle BC 304 (UH3), compte tenu des problèmes d'accès.

Si, à mon avis une zone est classée constructible, elle doit l'être effectivement, sinon il faudrait la reclasser.

Toutefois la question posée relevant moins du code de l'urbanisme que du droit privé, je pense que ceci dépasse le cadre de l'Enquête publique.

Je pense que la mesure appropriée serait de demander un certificat d'urbanisme (même remarque en ce qui concerne la parcelle A 91).

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Les questions posées sont des demandes de renseignements et ce n'est pas l'objet de la présente procédure de les délivrer.

Contribution n°59

Richalet Chaudet

Parcelle AV35

Demande de constructibilité parcelle AV 35 (sur le Meu).

Voir CGI et continuité loi Montagne Avis défavorable

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

Cette observation concerne la demande objet des contributions n° 46, 47 et 49 avec d'autres éléments. On reprend donc les éléments par ailleurs produits dans ce type de situation (observations en réponses aux contributions ° 23 et 24 et observations sur CG1) + la parcelle est classée en A au PLU de 2017 et plusieurs « bâtiments d'exploitation agricole » sont identifiés dans le secteur (voir en tant que de besoin le règlement graphique 3_3_a).

Il convient de ne pas augmenter la pression urbaine au voisinage de bâtiments agricoles (principe de réciprocité).

Contribution n°60

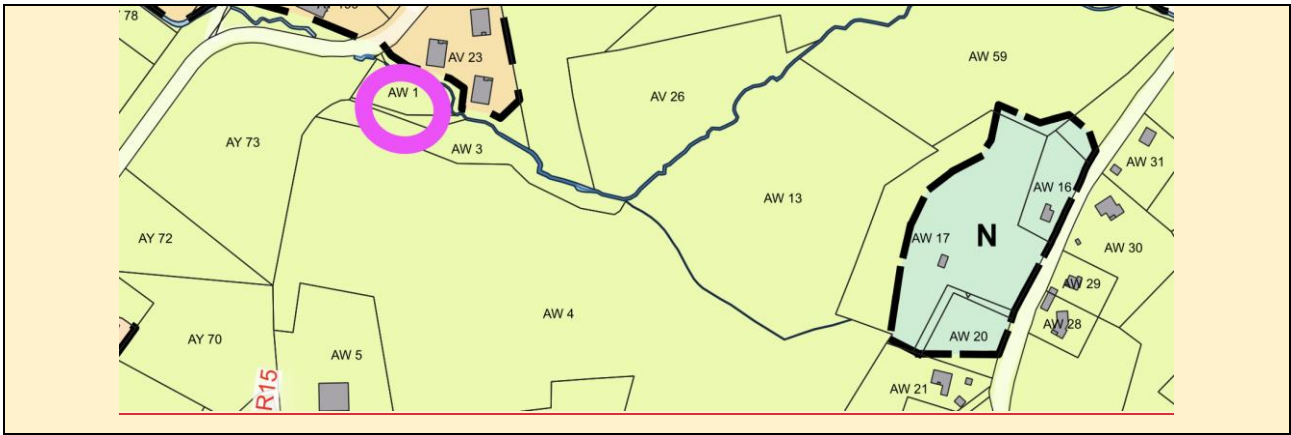
L Deleville

Demande reclassement AW1&3 en constructible (zone A actuellement).

Voir CGI et continuité Loi Montagne. Avis défavorable.

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur, toujours pour les raisons exposées à de nombreuses reprises (observations en réponses aux contributions ° 23 et 24 et observations sur CG1) concernant ces parcelles qui étaient déjà classées en A au PLU de 2017.



NOTA : absence de mention de la contribution n° 61 : voir CG3

Contribution n°62 et 66

Contribution n°66

Par CRESPELLE Raphaël

Demande de classement de la parcelle AS155 en zone UH.

Voir CG1 Il s'agit effectivement d'une incursion de la zone A dans la zone UH3. Un reclassement pourrait peut-être être envisagé aux conditions prévues par L142-4&5. Dans l'attente avis défavorable

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur, pour les raisons exposées à de nombreuses reprises (observations en réponses aux contributions ° 23 et 24 et observations sur CG1) concernant cette parcelle qui était déjà classée en A au PLU de 2017.

En tant que de besoin, il est possible de considérer que c'est la parcelle n° AS 152, qui supporte une construction et se situe à proximité immédiate de la parcelle n° AS 155, qui constitue une incursion de la zone urbanisée sur la zone agricole et naturelle.

Contribution n°63

Par Famille MAGNIN Monique

Demande le reclassement partiel de AZ 32 (classé A en 2017) limité à la partie Ouest entourée de constructions sur 3 côtés. Voir CG1 Pas envisageable pour l'instant (L142-4) mais possibilité d'une erreur matérielle.

REPONSE COMMUNE

Même demande que la contribution n° 24.

Dans le PLU actuel le terrain est classé en zone agricole. Cette demande doit être traitée comme toutes celles classées sous la désignation CG1.



Contribution n°64 (Courrier)

Par M et Mme TULLIEZ

Remarques sur le tracé proposé pour le corridor écologique. Parcelles AC215 et AC16 . Le tracé est effectivement bizarre, demande à être justifié.

*Demande suppression du classement étoilé d'intérêt agro-pastoral attribué à la Ferme des Retornes et à sa grange. **Demande à être justifié** , voir problématique générale des étoiles patrimoniales. Remarque sur le classement du terrain en dessous de la Ferme des Retornes : Parcelles AC 215 et AC 16 ,alors que cette constructibilité avait été envisagée pour le nouvel EPHAD*

REPONSE COMMUNE
<p>1/ La grande faune ne circule pas forcément en ligne droite, et cela explique sans doute le tracé qualifié de « bizarre ». On observe que la mise en place du corridor est expliquée, notamment en p. 68 du rapport de présentation (tome 2), et que l'emprise de celui qui est critiqué représente un ensemble continu qui se déploie sur une pluralité de parcelles non construites. Il n'est pas douteux que la présence d'une bande identifiable non construite permet à des animaux de circuler dans une commune de montagne, et cela n'est pas remis en cause par l'indication d'un « choix de tracé en angle droit, alors que les déplacements des animaux suivent généralement des lignes naturelles ». Il n'existe d'ailleurs pas d'angle droit et celui qui a sans doute été identifié présente une superficie de l'ordre de 50 m².</p> <p>Le corridor écologique suit le talweg boisé, plus propice aux déplacements de la faune que les grands espaces ouverts.</p>



2/ En accord avec le commissaire enquêteur concernant la suppression du repérage de la ferme.

3/ Le projet d'EHPAD a fait l'objet de plusieurs variantes sur différents terrains, dont celui de M et Mme TULLIEZ aux Retornes, avant d'être écarté. Pour le classement en zone A des parcelles AC 215 et AC 16, l'EHPAD n'est donc pas prévu sur ces parcelles et le classement en A est justifié (CG1 et observations sur les contributions n° 23 et 24).

4/ Pour la demande de suppression de l'ER 13 ou l'incompréhension sur l'ER 36 :

Elle n'est pas argumentée et ne tient pas.

5/ Pour la demande d'étendre la zone constructible à la parcelle n° AX 29 :

Elle ne tient pas (CG1 et observations sur les contributions n° 23 et 24).

Contribution n°65

Par Consorts SOCQUET-JUGLARD

Demande constructibilité partielle de BB141 A et BB58 (UH3 déclassé partiellement en N Voir CG1

Pour BB141 pas possible actuellement (L142-4)

Pour BB58 la réduction est inférieure (calcul personnel) à 1000m2 et reste raisonnable. Avis défavorable

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

En tout état de cause la parcelle BB 141 est déjà classée en zone agricole dans le PLU en vigueur. Renvoi pour le surplus aux observations qui précèdent sur ce sujet (notamment observations en réponses aux contributions ° 23 et 24 et observations sur CG1).

Quant à la réduction du prix de vente de la parcelle BB 58, il apparait difficile de faire une zone dotée d'un règlement spécial pour permettre une meilleure transaction financière.

NOTA : absence de mention de la contribution n° 66 : voir réponse apportée à la contribution n°62

Contribution n°67

Pas d'observation ??? – contribution qui **concerne l'EHPAD donc se rapporte au CG3.**

NOTA : absence de mention aux contributions n°68 et n°69 (voir CG3)

Contribution n°70

Par GACHET PONNAZ Gaelle

Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°53, N°69

« A mon grand étonnement, il semblerait que dès que nous touchons une corde sensible et que nous osons poser des questions nous sommes censurés. (cf contribution 53) Quel est l'intérêt de demander un avis si la liberté d'expression n'est pas respectée? »

Je modère ce que je pense devoir modérer.

REPONSE COMMUNE
Sous la responsabilité du commissaire enquêteur.

NOTA : absence de mention à la contribution n°71 (voir CG3)

Contribution n°72

Roth Philippe Complément à la contribution n°15 - OAP n°8

Voir CG6 et n°10

REPONSE COMMUNE
En accord avec l'avis du commissaire enquêteur (voir CG6). Si cette OAP doit évoluer, cela se fera dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU, sur la base d'un projet réfléchi, concerté et au regard des objectifs d'aménagement de la collectivité, notamment la réalisation effective de logement social pérenne.

NOTA : absence de mention à la contribution n°73 (voir CG3)

Contribution n°74

Les Vaches de Megève

OAP 10. Voir CG 3 et N°28

*J'en suis à ce jour à 42 demandes de reclassement de zone agricole en zone constructible.
Avis des vaches SVP*

NOTA : voir CG3 en tant que de besoin

Contribution n°75

Anonyme

Demande de reclassement en zone constructible des parcelles n°826, 6901 et 7011.

Voir CG1 ,mais compatible , à mon avis, avec le principe de continuité Loi Montagne.

Reclassement envisageable après approbation du Scot ou application du CU L 142-5

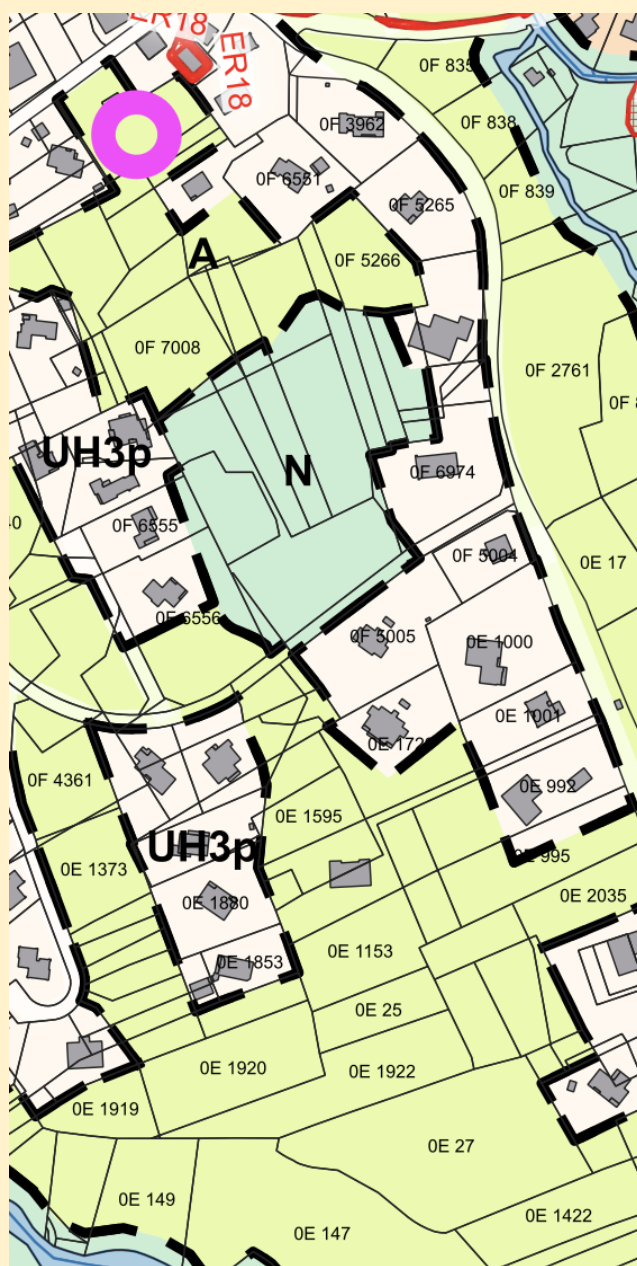
REPONSE COMMUNE

Il paraît risqué d'affirmer que cette demande est compatible avec le principe de continuité loi montagne sans aucun élément d'analyse. La jurisprudence est abondante et pas toujours claire en la matière et invite à la prudence.

Cette demande reprend partiellement ce qui est demandé par la contribution n° 43 sur laquelle le CE a émis un avis défavorable.

En outre et en posant qu'une compatibilité avec la loi montagne existe, ce qui n'est pas démontré (ni d'ailleurs revendiqué par les contributeurs), cela n'implique pas une obligation pour la Commune de retenir un classement en U.

Pour ce qui est de l'erreur d'appréciation que suggèrent les contributeurs, elle n'existe pas selon la commune pour les raisons qui ont été abordées là encore à de nombreuses reprises (notamment observations en réponses aux contributions n° 23 et 24 et observations sur CG1). Les parcelles en question étaient précédemment classées en A et elles intègrent un ensemble cohérent de parcelles non construites. En outre, le secteur en cause, où l'urbanisation est dispersée lorsqu'elle existe, n'est pas un secteur pour lequel il est prévu une densification.



Contribution n°76

PERINET Nicolas

Ne conteste pas la pertinence de l'OAP 3b, mais s'inquiète de la possibilité d'accès à leurs parcelles et proposent des solutions (avec schéma explicatif).

L'OAP prévoit p17 : .."d'assurer une desserte automobile sécurisée avec liens « modes doux »"

Le projet d'OAP présenté s'il affiche clairement l'intention, n'en précise pas les modalités or il ne me semble pas réaliste d'envisager la mise en œuvre de cette opération d'aménagement si ce problème n'est pas résolu au préalable.

*Les propositions présentées par le pétitionnaire (tracé et suggestion de création d'ERSP), recueillent, en conséquence un **avis favorable** de ma part (sous réserve de considérations techniques à présenter par le Maître d'Ouvrage).*

REPONSE COMMUNE

Le classement du terrain en secteur 1AU traduit l'insuffisance de la desserte du terrain par les équipements publics. Toute desserte par le chemin des Anes paraît impossible en raison d'une part de la largeur insuffisante du chemin des Anes, d'autre part de l'absence de passage possible sur la parcelle AB 269.

La desserte prévue dans le cadre de l'OAP permet un accès aux terrains dans des conditions de sécurité, mais nécessite l'obtention de droits de passage sur des propriétés privées. S'agissant d'une opération privée, l'obtention des servitudes de passage incombe au promoteur.

Plusieurs recours contentieux sont pendants devant la juridiction administrative.

Il est aussi précisé pour rappel que :

- Les modalités de desserte dans le cadre de l'OAP sont précisées par l'OAP (accès depuis la voie privée au nord qui est elle-même desservie par la route d'ODIER, laquelle est l'objet d'un ER pour augmenter la chaussée à 8 m). Par ailleurs, une servitude qu'il appartiendra au promoteur de négocier peut permettre cet accès.
- A l'inverse, le chemin des ANES ne présente pas des dimensions adéquates, à plus forte raison au regard de l'opération projetée dans le périmètre de l'OAP et en considérant la présence de neige l'hiver.
- En outre et comme le précisent les contributeurs, en l'état, la servitude qu'ils mentionnent dans la plupart de leurs propositions pour la desserte des parcelles n'est pas praticable (« (...) une construction édifiée (...) sur la parcelle AB 269 coupe désormais notre servitude de passage »). Dans ces conditions, les propositions alternatives sur lesquelles le CE souhaite se prononcer par un avis favorable ne sont pas crédibles pour la réalisation du projet prévu dans le périmètre de l'OAP 3b.
- A noter enfin que l'ER qui est proposé dans la contribution n° 76 revient à la solution de desserte qui est prévue par l'OAP 3b (utilisation de la voie privée). Il n'est cependant pas possible de prendre en compte cette proposition, car un ER ne peut avoir pour objet de permettre la réalisation d'une voie qui existe déjà.

NOTA : absence de mention à la contribution n°77 (voir CG3)

Contribution n°78

Sibuet Nicolas

Sollicite la suppression de cet espace végétalisé à valoriser en tant qu'il porte sur les parcelles AN n°69, 75, 76, 111 et 112.

Je note que le règlement parle d'espace végétalisé à valoriser et non d'espace "à végétaliser".

*L'argumentation est donc **recevable sous réserve de vérification par le MO.***

REPONSE COMMUNE

Même contribution que la n° 78.

La Commune confirme qu'il s'agit d'une erreur matérielle dans la mesure où l'espace en question ne présente aucune qualité permettant de le qualifier d'espace part à valoriser.
--

NOTA : absence de mention aux contributions 79 et 80 (mêmes contributions que la n° 169, concerne un sujet qui se rapporte au CG5 – « bâtiment étoilé ») ?

Contribution n°81

Anneli

Demande de limitation de l'urbanisation "impasse de la combe"

En ce qui concerne l'impasse de la Combe voir également N°15 et 18.

La pétitionnaire s'oppose (contrairement à 15 et 18) à l'extension de l'urbanisation du secteur sur des terrains classés actuellement en A. Cette extension n'est actuellement pas possible (CU L142_4 et 5). Voir CG1 .

La frange urbaine et rurale va dans le sens de cette demande de protection.

En ce qui concerne la pétition sur la zone UH3p. Voir CG 4

REPONSE COMMUNE

Attention il s'agit de la contribution n° 25 et non 15.

Sinon en accord avec le commissaire enquêteur.
--

Renvoi aux observations sur CG4.

NOTA : absence de mention aux contributions n°82 à n°85 (voir CG3)

Contribution n°86

Gaubert OAP 10 Voir CG3 et n°28

NB Argumentation bien développée.

REPONSE COMMUNE

Avis personnel du commissaire enquêteur non partagé par la Commune.

Pour ce qui concerne d'une manière générale la question de l'EHPAD, il convient donc de se reporter aux observations sur CG3.

Contribution n°87

Association loi 1901 "les Ecolibristes"

Présenté comme pétition signée par les membres du bureau de l'association

Plusieurs observations:

- Problème des zones humides, inventaire à compléter. *Rectifications possibles, mais si nouvel inventaire il devra être pris en compte dans un document ultérieur.*
- Propositions relatives aux trames (noire verte et bleue) , et corridor écologique de Cassioz. *Favorable à priori **demande avis MO***
- Installations photovoltaïques *des dispositions éventuelles seraient difficiles à intégrer dans le présent dossier, mais pourraient l'être dans une modification ultérieure.*
- Remarques sur la signalétique et la RN 1212 . *ne concerne pas l'enquête en cours*
- Avis général sur le développement de la construction. *Le PADD va, à mon avis, dans le bon sens , chacun est libre de le trouver trop timide.*

REPONSE COMMUNE

- Problème des zones humides, inventaire à compléter. *Rectifications possibles, mais si nouvel inventaire il devra être pris en compte dans un document ultérieur.*

La Commune va intégrer le dernier inventaire fait par ASTERS de fin 2024.

- Propositions relatives aux trames (noire verte et bleue) , et corridor écologique de Cassioz. *Favorable à priori **demande avis MO***

La mise en place de panneaux routiers indiquant la présence d'animaux ne dépend pas du PLU.

L'éclairage nocturne fait l'objet d'une OAP.

- Installations photovoltaïques *des dispositions éventuelles seraient difficiles à intégrer dans le présent dossier, mais pourraient l'être dans une modification ultérieure.*
- Remarques sur la signalétique et la RN 1212 . *ne concerne pas l'enquête en cours*
- Avis général sur le développement de la construction. *Le PADD va, à mon avis, dans le bon sens , chacun est libre de le trouver trop timide.*

Pour le reste en accord avec le commissaire enquêteur.

La prise en compte (réelle) par la commune de la plupart des considérations que défend l'association est exposée notamment dans les OAP (trame verte, bleue, noire) et dans les dispositions réglementaires qui ont été prises pour donner une consistance à l'axe I du PADD dont l'objet est de « préserver notre cadre de vie, l'atout majeur de notre territoire ».

NOTA : absence de mention de la contribution n°88 (contribution qui concerne une demande de suppression de la zone front de neige JAILLET – voir observations sur la contribution n° 91, étant précisé que la position qui est retenue dans la présente contribution révèle une appréciation tronquée de ce qui est permis par le PLU révisé – exemple de la remarque portant sur les difficultés de logements pour les habitants à l'année : c'est une des préoccupations majeures du document soumis à enquête que de répondre à cela, comme le PADD permet de le constater)

Contribution n°89

SARL Grande Dolce Vita

OAP 10 Voir CG3 .NB argumentation bien développée.

REPONSE COMMUNE

Avis personnel du commissaire enquêteur non partagé par la Commune.

NOTA : absence de mention de la contribution n°90 (voir CG3)

Contribution n°91 et 166

Poujade, association (agrée) des « Amis de Megève et Demi-Quartier”

L'association prend acte de la prise en compte de ses observations lors de la phase d'élaboration du projet de PLU (CES, hauteurs, reculs, stationnements, imprécisions du règlement...).

Elle émet un avis globalement favorable assortis de remarques sur les points suivants :

- 1. Zones de front de neige Uht1 contestable (voir N° 27 et 88)*
- 2. Recommandations relatives à la hauteur sur plusieurs OAP.*
- 3. Contestation de l'OAP 10 (voir CG 3 et N°28)*
- 4. Demande de précisions à apporter sur les bâtiments d'intérêt patrimonial (étoiles) voir CG5*

Avis favorable pour le point 1

Demande de complément d'information au MO pour les points 2,3,4

REPONSE COMMUNE

1. Zones de front de neige Uht1 contestable (voir N° 27 et 88)

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur ce point n°1, mais on ne sait pas ce qui est validé dans la mesure où l'association se limite à livrer un constat partisan d'une situation. Cet avis favorable n'est effectivement pas expliqué et le renvoi à la réponse à la contribution 27 n'est pas éclairante (il est seulement relevé que des parcelles qu'il est demandé de classer en UH3 le sont déjà), tout comme le renvoi à la contribution n° 88 (qui n'a en l'état pas donné lieu à une appréciation du document du CE).

Le PLU révisé vient justement réduire de façon importante de secteur UH1T du front de neige.

En tout état de cause il n'y a pas de risque que cette zone de front de neige soit un prétexte à une densification du secteur dans la mesure où il ne reste qu'une seule parcelle à construire (AB 20). La parcelle AB 22 appartient à la Commune et est utilisée comme parking public.

En outre :

- le secteur UH1t, qui correspond à un espace préférentiel de densification pour les fronts de neige (en l'occurrence, celui du JAILLET), répond au parti d'urbanisme qui a été retenu par la commune dans le cadre de la révision (voir en ce sens le rapport de présentation – tome 1 p. 17 et tome 2 notamment p. 19, 26, 27, 33 (retrouver une intensité touristique), 41 et 108, ainsi que le PADD, notamment p. 21, 39 et 48) ;
- il existe donc un risque juridique à suivre la volonté des contributeurs sur cette question ;
- en outre, on est dans une continuité par rapport à ce qui était prévu par le PLU en 2017 (avec cependant une réduction de l'emprise de la zone UH1T).

Il convient pour le CE de prendre position.

2. Recommandations relatives à la hauteur sur plusieurs OAP.

La Commune a bien conscience de cette problématique liée à la hauteur des projets immobiliers, dans la mesure où la limitation des gabarits est l'un des objectifs de cette révision.

3. Contestation de l'OAP 10 (voir CG 3 et N°28)

Rien à ajouter concernant cette OAP 10.

4. Demande de précisions à apporter sur les bâtiments d'intérêt patrimonial (étoiles) voir CG5

Voir réponses apportées dans CG5

NOTA : absence de mention à la contribution n°92 (voir CG3)

Contribution n°93

Alain Bonnot

Remarques diverses sur les objectifs à atteindre. Ceci me semble correspondre au PADD .

REPONSE COMMUNE
Cette contribution n'appelle aucun commentaire.

Contribution n°94

ICDMF Tapponier

Il est prévu de reclasser en UH3 les parcelles AR 41, 43, 44 et 45, actuellement classées UH 2.

Les parcelles AR n°44 et 47 étant identifiées comme « construction d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature témoin de l'histoire du développement touristique de Megève » ceci compte tenu du recul de 20m imposé a pour conséquence de rendre quasiment inconstructible les parcelles précitées appartenant à l'Indivision TAPPONNIER.

1. Il est fait état d'un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de division en vue de construire en date du 24 février 2023
2. L'intérêt patrimonial de la construction sur AR44 est contestée photo à l'appui.
3. Ceci n'aurait pour but que de rendre inconstructibles ces parcelles en contradiction avec le rapport de présentation.
4. Une telle disposition réglementaire, élaborée dans un objectif de protection des éléments patrimoniaux de la Commune de MEGEVE peut également être remise en cause, notamment s'agissant de son efficacité et de son bien fondée.

Voir CG5

Ce type de disposition réglementaire, ayant pour effet de réduire la constructibilité potentielle de parcelles classées en U est d'un usage courant. Il importe cependant, et c'est un des objectifs d'une enquête publique qu'elle soit efficace et bien comprise, ce qui ne me semble pas être le cas ici.

1. On peut discuter de la pertinence du rayon d'inconstructibilité, (on peut aussi, dans d'autres cas, se poser la question de savoir si ceci ne constitue pas une mesure superfétatoire avec la délimitation du PDA, objet également de cette enquête conjointe).

2. Mais le plus important, à mon avis, réside dans la pertinence des choix effectués dans un domaine où la subjectivité tient une grande part et où la contestation est aisée.

3. Mon opinion personnelle (peut être contestable, mais c'est la mienne) est qu'il n'y a pas « de patrimoine sans inventaire » et que la méthodologie de cet inventaire doit être connue et expliquée.

S'agissant d'un point du règlement qui concerne les zones U celui-ci peut être modifié, mais je pense que ce travail d'inventaire, s'il ne me semble pas excessif, ne peut cependant être fait qu'à moyen terme.

J'en conclus qu'il devrait faire ultérieurement l'objet d'une OAP thématique modifiant le présent document. D'autres solutions sont également envisageables

REPONSE COMMUNE

Il conviendrait de renvoyer à la CG 5 dans la mesure où cette contribution porte sur le repérage des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Alors que pour les besoins de sa cause le propriétaire se borne à affirmer que son bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial, le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

NOTA : absence de mention de la contribution 95 – même contribution que les n° 106, 111 et 112 (contribution qui concerne une demande de « reclassement », en l'occurrence d'une parcelle pour laquelle le projet reconduit un classement en A préexistant – sous réserves de plus amples développements à produire le cas échéant, voir notamment observations sur CG1 et les observations sur les contributions n° 23 et 24)

Contribution n°96

BARDELAYE ROGER

Proposition de vente à la commune.

Le problème d'un achat éventuel par la commune ne concerne pas la présente Enquête Publique

REPONSE COMMUNE

En tout état de cause ce terrain ne présente aucun intérêt pour y construire du logement social (trop éloigné des lieux de travail et des services publics ce qui générerait des déplacements pendulaires – absence de réseaux publics suffisants – zone agricole – emprise du domaine skiable.

Le PADD décrit dans l'Axe 2 orientation n°2 les principes de localisation des programmes de logement social. Le terrain proposé ne correspond pas à ces principes.

Contribution n°97

Aguettant, Me Ballaloud

Conteste le classement en Construction d'intérêt patrimonial ou construction architecturale agropastorale »

Voir CG n°5

REPONSE COMMUNE

L'erreur de repérage semble être pertinente ici. Notamment, on peut noter l'absence de soubassement pierre. Il peut être assimilé aux exemples de bâtiments ayant fortement évolués (décrits p 163 du rapport de présentation) et dont la suppression du repérage paraît justifiée.

Contribution n°98

NOTA : la restitution par le CE des demandes de l'AAMOE se fonde exclusivement sur la synthèse de l'AAMOE (contribution n° 98), laquelle ne rend pas compte de l'ensemble des (nombreuses) critiques que l'association a formulées à l'encontre du document (contribution n° 20). En tant que de besoin, la commune se tient à la disposition du CE pour préciser plus avant sa position sur des points que l'AAMOE n'a pas repris dans la synthèse.

AAMMPMB

L'AAMPMB (Association des architectes et Maîtres d'œuvre des Pays du Mont Blanc) a présenté un avis sur le projet de PLU cet avis est joint au dossier d'enquête au titre des PPA et des personnes consultées.

Il figure également au registre dématérialisé N° 20

Je me suis également entretenu avec leur représentant en permanence

A ma demande une synthèse a été présentée, sous forme de liste, N°98

Chaque point de la liste est complété par mes commentaires (*en italique*) :

1 Le rapport de présentation et le diagnostic n'a pas fait l'objet de concertation et n'a été rendu public qu'au stade de l'enquête public.

Commentaire CE : ce n'est, à ma connaissance, pas obligatoire.

REPONSE COMMUNE

En effet, aucune disposition n'implique la réalisation d'une concertation sur le rapport de présentation (donc le diagnostic). Aucune disposition n'est d'ailleurs citée par l'AAMOE. Les modalités de la concertation qui ont été déterminées par la délibération prescrivant la mise en révision du PLU ont clairement permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations. Ces modalités de la concertation ont été scrupuleusement respectées. Les éléments versés au dossier d'enquête le démontrent.

On notera aussi que la position retenue par l'AAMOE dans sa contribution n° 20 concernant le rapport de présentation ne tend pas à critiquer le fait qu'aucune concertation n'a été réalisée sur le rapport de présentation. La critique de synthèse de la contribution n° 98 est une critique nouvelle.

Au stade de ses premières observations, l'AAMOE voulait critiquer le fait que le rapport de présentation n'aurait pas fait l'objet de modification depuis l'approbation du PLU de 2017. C'est inexact. Il semble que l'AAMOE a construit sa critique en prenant en compte le rapport de présentation du PLU de 2017, dont des passages sont cités dans la contribution n° 20. L'AAMOE n'a donc pas pris en compte le rapport de présentation du projet de PLU révisé pour construire sa critique sur ce point.

2- Le PADD ne prend pas en compte dans son analyse de l'activité économique liée au bâtiment et à la construction. Des mécanismes d'incitations à la rénovation et une densité raisonnée auraient pu faciliter la transition.

Commentaire CE Voir sur ce point mon commentaire dans l'avis des PPA et personnes associés.

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur, qui consiste à indiquer que les considérations relatives au PADD de l'AAMOE en p. 5 et 6 de la contribution n° 20 sont dans leur principe très contestables dans leur principe. Elles reviennent sur le parti d'aménagement qui a été retenu par la commune dans le cadre de la révision de son PLU.

Il est encore utile de rappeler que le PLU révisé, comme tout document de ce type, répond à une pluralité d'objectifs dont certains sont contradictoires. Il est à ce propos très contestable de critiquer certaines règles en isolant une partie seulement du PADD. C'est pourtant ce que fait l'AAMOE.

Identiquement, il est vain pour l'AAMOE de critiquer le document sur le thème : « les modalités de développement retenues iraient à l'encontre de la densification prévue par la loi. L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit en effet viser à atteindre plusieurs objectifs qui sont, là encore, contradictoires – parmi lesquels la recherche d'un équilibre entre la lutte contre l'étalement urbain et la sauvegarde des ensembles urbains, ou encore la recherche d'une qualité « urbaine, architecturale et paysagère » (article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

Il n'appartient pas à l'AAMOE de proposer de revenir sur la politique d'urbanisme qui a été décidée par la commune et ses représentants élus.

3- Emprise piste de ski non conforme à la définition de domaine skiable et aux conventions. Suppression de l'emprise du domaine skiable sur le plan .*Commentaire CE Voir CG 2*

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur sur le renvoi à la CG 2

4- Prise en compte de la volumétrie existante en cas de reconstruction après sinistre.

Commentaire CE Accord de principe sous réserve avis MO.

REPONSE COMMUNE

Point vu en réunion Personnes Publiques Associées et Personnes Consultées. Répondu favorablement dans l'article III-4 du chapitre III de la partie I (DISPOSITIONS GENERALES)

« III-4 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT.

La reconstruction à l'identique nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, d'un bâtiment démolit depuis moins de 10 ans est interdite (article L. 111-15 du C. Urba).

Si la reconstruction est autorisée, elle devra se conformer aux dispositions du présent règlement, et notamment de sa partie II (dispositions particulières).

Toutefois, en cas de sinistre d'une construction régulièrement édifiée (donc hors cas de démolition volontaire), la reconstruction à l'identique dans le volume existant est autorisée dans un délai de 10 ans. »

5- Dérogation aux règles de volumétrie : indiquer 20 cm par façades et 40 cm en toiture pour être plus conforme aux réglementations thermiques.

Commentaire CE : ceci pouvant avoir une incidence sur la constructibilité potentielle il me paraît plus réaliste d'attendre les objectifs fixés par le SCoT

REPONSE COMMUNE

Le PLU prévoit, à titre dérogatoire, la mise en place d'une isolation extérieure en façade de 30 cm, qui est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 152-5 précisé sur ce point par l'article R. 152-6).

Concernant l'isolation extérieure des toitures, la réduction de l'épaisseur à 30 cm est le résultat d'une erreur matérielle. Dans sa version en vigueur le PLU permet 40 cm, sans que la Commune n'ait manifesté

sa volonté de la réduire à 30 cm. Ce point pourrait être corrigé (cela n'est pas le sens de la dérogation prévue par le CU dont l'article en cause du règlement du PLU précise faire application, mais il sera alors plus question pour le PLU de poser une règle que de rendre compte de la dérogation prévue par le CU).

On note que l'AAMOE ne justifie aucunement ses demandes, en ce sens que l'on cherchera vainement pour quelle raison les modifications proposées permettraient d'être plus conforme à la réglementation thermique.

6- Hauteur : Ne pas prendre en compte les éléments techniques (type cheminée) en toiture pour le calcul de la hauteur. Cette mesure est contraire au DTU.

Commentaire CE : D'accord sous réserve avis MO

REPONSE COMMUNE

Les cheminées ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. En effet, selon le point IV.3 des dispositions générales du projet de règlement :

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur :

- Les ouvrages techniques en toiture tels que les souches de cheminée, paratonnerres, antennes, dispositifs de ventilation et de climatisation, autres superstructures légères, notamment celles liées aux techniques d'utilisation des énergies renouvelables des constructions autorisées à condition que leurs dimensions unitaires soient inférieures à 2 mètres par 2 mètres et que leur hauteur ne dépasse pas 0,50

mètre au-dessus du faitage.

Seuls les édicules de grandes dimensions (surface supérieure ou égale à 2 m x 2m), et dépassant le faitage de 50 cm sont pris en compte. Cette disposition devrait permettre l'évacuation des fumées conformément au DTU.

L'indication suivant laquelle la « mesure est contraire au DTU » est un peu navrante en l'absence de précision. Il n'est pas possible de tenir pour vrai une critique qui n'est pas démontrée. A plus forte raison lorsque la critique est intéressée, ce qui est le cas en l'occurrence.

7- Emprise au sol : Ne prendre que la projection des constructions. Prendre les éléments type escaliers, soutènements n'est pas adapté vu la complexité des calculs et la réduction du CES présenté dans le document.

Commentaire CE : D'accord sous réserve avis MO

REPONSE COMMUNE

Erreur matérielle qui sera corrigée.

8- Ne pas indiquer de dimension minimum de stationnement car cela ne relève pas du PLU.

Commentaire CE : D'accord sous réserve avis MO

REPONSE COMMUNE

Le cadre juridique du stationnement dans le règlement des PLU est prévu par les articles L. 151-30 à L. 151-37 et R. 151-44 à R. 151-46.

Pour ce qui concerne la remarque de l'AAMOE (il n'est pas possible pour le règlement de prévoir le dimensionnement des places de stationnement), on observe que l'article R. 151-45 du code de l'urbanisme prévoit que « Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut (...) En préciser (...) les principales caractéristiques ».

On pourra donc rejoindre le GRIDAUH pour considérer que ces dispositions autorisent les auteurs du règlement à réglementer les dimensions des places de stationnement (fiche 4 – stationnement, sous-fiche 2 – l’encadrement normatif du paragraphe 4 de la sous-section 4 du règlement du PLU : « Le règlement peut (...) préciser (...) leurs « principales caractéristiques ». (...) Probablement, cela peut-il comprendre leurs dimensions (...) »). Au demeurant, cette lecture est également retenue par la doctrine (G. RICARD (magistrat administratif), jurisclasseur construction – urbanisme, fascicule 7-51 : PLU – contenu légal, point 61 : « Le règlement du PLU peut encore encadrer l’emplacement des espaces de stationnement (...), et aussi les caractéristiques techniques des places, leurs dimensions et la possibilité de créer des places « commandées » (...) »).

La commune entend donc maintenir ce qu’elle a prévu dans son projet.

9- Dans toutes les zones remplacer la notion d’« affouillement » par « dernier niveau du sous-sol » pour éviter que les éléments techniques (fondations, fosses d’ascenseur, regards, etc...) , ne soient prise en compte dans le mode calcul.

REPONSE COMMUNE

L’un des objectifs de cette révision est de réduire l’impact des constructions sur l’environnement en limitant la profondeur des terrassements nécessaires (impact sur le site mais aussi circulation des camions vers des sites de décharges etc...).

Aucune modification allant dans un sens inverse ne semble possible sans remettre en cause la révision elle-même.

10- Prendre en compte dans la limite d’affouillement la pente du terrain pour plus d’équité. Passer à 5m pour les terrains entre 5% et 15% et 6m au-delà de 15%.

Commentaire CE : pour 9et 10 D'accord sous réserve d'une limitation des surfaces ainsi créés et avis MO

REPONSE COMMUNE

Cette proposition de règle paraît trop compliquée et repose sur des éléments que la Commune ne peut pas vérifier, ni au moment du dépôt du dossier de permis de construire ni au moment de la construction.

Par ailleurs en créant une règle d’application variable sur le territoire, la modification proposée n’aboutit pas à plus d’équité, mais à une forme de discrimination.

De plus, l’approche discriminante qui est proposée peut inciter à rechercher un accommodement avec la règle.

11- Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d’autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L’acrotère pourrait être portée à 8 mètres.

Commentaire CE : avis favorable sous réserve avis MO

REPONSE COMMUNE

Il pourrait aussi être envisagé de réduire la largeur de la porte à 4 m. Ce qui permet quand même de laisser le passage à de belles voitures et de résoudre le problème de la tenue des terres.

12- Calcul des espaces verts de pleine terre : L’ajout d’une règle sur une règle avec 50% d’un seul tenant complique considérablement l’élaboration de projet en milieu urbain.

Commentaire CE : avis favorable sous réserve avis MO

REPONSE COMMUNE

La disposition visant à maintenir 50% d'un seul tenant a pour objectif de garantir la présence d'espaces verts suffisamment dimensionnés pour être fonctionnels et assurer leur rôle de régulation climatique et de maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Cette remarque relève de la simple appréciation et la règle en cause ne semble pas de nature à complexifier à l'excès l'élaboration de projets, en particulier en milieu plus urbain où la règle demeure assez permissive (la règle « quantitative » de l'article 6-2 n'est pas applicable en secteur UH1ca et pour le secteur UH1cc, elle prévoit que (seulement) 20 % minimum du tènement est à réaliser et espaces verts de pleine terre, dont 50 % d'un seul tenant).

13- Stationnement pour les habitations : La règle ne prend pas en compte les petites unités construites inférieures à 200 m². De 100 m² à 200m² proposer 2 places intérieures + 1 place extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place extérieure.

REPONSE COMMUNE

Si tant est qu'une maison de 200 m² puisse être qualifiée de petite, la demande ne repose sur aucune justification.

14- Privilégier 4 mètres de chaussée pour respecter les servitudes de 5 mètres.

REPONSE COMMUNE

Avis favorable, proposition qui s'inscrit en outre dans la réduction de l'impact des routes dans l'environnement.

15- Zone UH3 : Après plusieurs simulations, le coefficient d'espace vert de pleine terre est trop élevé. Un coefficient de 40 % serait plus adapté aux terrains de montagne.

REPONSE COMMUNE

Les « simulations » ne sont pas produites et l'on ne sait en quoi le CEVPT serait « trop élevé », ce qu'il n'est normalement pas, concernant une zone qui doit recevoir une « densification modérée ».

La Commune considère que ce qui est proposé viendrait renforcer la bétonnisation des espaces périphériques, et émet un avis défavorable à cette proposition.

De plus, il convient de faire le parallèle avec le CES qui est lui-même limité à 25%.

16- Zone UH3p: Après plusieurs simulations, le coefficient d'espace vert de pleine terre est trop élevé. Un coefficient de 50 % serait plus adapté aux terrains de montagne.

Commentaire CE : pour 13,14,15 et 16 demande avis MO

REPONSE COMMUNE

Idem et voir les observations sur le point 15 ci-dessus.

De plus, il convient de faire le parallèle avec le CES qui est lui-même limité à 15%

17- Zone UX : L'artisanat et le commerce de détail sont interdits. Cette interdiction interdit toute mixité et devrait plutôt être conditionnée. *Commentaire CE : avis favorable*

REPONSE COMMUNE

Les zones UX étant ex centrées quel intérêt d'y installer du commerce et de l'artisanat alors que ces 2 destinations sont possibles presque partout ailleurs et qu'il existe peu de foncier encore disponible en secteur UX.

L'objectif des zones UX est de conserver un foncier pour les activités productives. Les commerces ont vocation à être réalisés dans la centralité urbaine. La Commune émet donc un avis défavorable à cette proposition.

18- Les proportions de façades ne devraient pas être applicables aux bâtiments de type artisanaux.

Commentaire CE : avis réservé demande avis MO

REPONSE COMMUNE

Pourquoi les bâtiments artisanaux ne devraient pas respecter des règles esthétiques destinées à assurer leur insertion dans le site ? Rappelons que les paysages et l'architecture des bâtiments constituent une partie des richesses de Megève qu'il importe de ne pas sacrifier en permettant des constructions « exotiques » de nature à porter atteinte aux sites. Les bâtiments artisanaux ne doivent pas faire exception : avis défavorable à cette proposition.

19- Permettre pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural la modification de la hauteur pour l'isolation extérieure dans la zone A.

Avis favorable sous réserve de prendre des garanties réglementaires pour conserver l'intérêt architectural

REPONSE COMMUNE

En accord avec l'avis du commissaire enquêteur.

20- Dispositions particulières intérêt patrimonial : suppression des classements n'ayant pas fait l'objet d'un inventaire. Cette protection pourrait être proposée dans le cadre d'une OAP thématique une fois l'inventaire réalisé.

Commentaire CE : Voir CG5 l'OAP thématique me semble constituer une bonne solution, mais nécessité, à mon avis, d'un inventaire.

REPONSE COMMUNE

Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

Voir les observations sur CG5.

De surcroit les dispositions du CU sur la base desquelles les constructions ont été identifiées et sont protégées concernent le règlement – et pas une OAP thématique (voir pour mémoire les articles L. 151-19 et R. 151-41 CU).

21- En cas de maintien des classements des bâtiments d'intérêt, suppression des reculs de protections contraires à la lettre de l'Article L151-19. 22- En cas de maintien des classements des bâtiments d'intérêt, permettre l'extension des bâtiments sur des volumes non émergents, et permettre la démolition de certains éléments sous-réserve d'une reconstruction à l'identique.

Commentaire CE Avis favorable

REPONSE COMMUNE

En préalable, on relève que l'article L. 151-19 permet d'identifier des immeubles à protéger et mettre en valeur et à définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation. L'article R. 151-41 précise quant à lui que pour assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut identifier les constructions à protéger et mettre en valeur « et définir s'il y a lieu les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs » (sous-entendu de protection et de mise en valeur). Or le fait pour le recul d'être une prescription qui permet de protéger et mettre en valeur les constructions identifiées est difficilement contestable.

La suppression totale des reculs de protection ne semble pas possible sans remettre en cause l'économie générale du PLU, mais une réduction à 7,60 m pour les bâtiments « témoins » (donc à protection plus souple) est proposée, ce qui renvoie, dans l'esprit, à un doublement des règles de retrait vis-à-vis des limites de propriété.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli est une utopie. Les techniques et savoirs faire de l'époque de la construction sont incompatibles avec les techniques et moyens économiques déployés aujourd'hui pour une opération immobilière.

Pour la demande qui est de permettre l'extension des bâtiments sur des volumes non émergents elle implique bien un risque opérationnel et semble devoir appeler ensuite d'autres interventions non compatibles avec la préoccupation de protection des constructions d'intérêt qu'il convient avant tout de préserver. La mesure n'est donc pas souhaitable.

23- Suppression de recul lié aux zones humides en zone urbaine. Pas de cohérence sur la méthodologie employée. Cette protection pourrait être proposée dans le cadre d'une OAP thématique une fois l'inventaire réalisé.

Commentaire CE Avis favorable dans le cadre d'une OAP Thématique

REPONSE COMMUNE

La suppression totale des reculs de protection ne semble pas possible sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Voir réponse apportée à la contribution n°19.

24- Suppression des franges urbaines et rurales. Pas de cohérence sur la méthodologie employée. Cette protection pourrait être proposée dans le cadre d'une OAP thématique une fois l'inventaire réalisé.

Commentaire CE D'accord là aussi pour une OAP future mais maintien, dans l'attente du projet actuel.

REPONSE COMMUNE

La mesure est une application de l'article L. 151-7 (que le CE a eu l'occasion de qualifier de « fondement réglementaire (...) incontestable »). On retrouve le dispositif dans le rapport de présentation (tome 2, p. 83 et 84) et le PADD (point 4 de l'axe 1).

On ne voit pas en quoi il conviendrait de substituer un inventaire à celui qui a été nécessairement réalisé par la commune dans le cadre de la construction de son projet de PLU et que l'on retrouve clairement exposé dans les documents graphiques du règlement (3_3).

Le renvoi à une OAP thématique interroge concernant un sujet qui est là encore traité par les OAP (OAP thématique B en l'occurrence).

La méthode inscrite dans l'OAP sera clarifiée mais n'appelle pas d'évolution au franges repérées graphiquement :

- La localisation des franges urbaines et agricoles a été déterminée sur les espaces urbains à dominante d'habitat potentiellement mobilisables en limite de parcelles agricoles. Seules les parcelles agricoles hors alpages ont été analysées.
- Au regard des typologies des espaces travaillés par l'agriculture, seules les franges avec les espaces agricoles ouverts sont concernés (hors voiries publiques, masses boisées, ripisylves).

NOTA : Absence de mention de la contribution 99 → voir CG3

Contribution n°100

VERNAZ FRANCK Entrepreneur du BTP sur Megève. Demandes relatives aux exhaussements de sol et le traitement des déchets inertes. *Compatibilité avec le PADD Axe 1 p 14 à vérifier*

REPONSE COMMUNE

Si comme le demande cet entrepreneur, la disposition est limitée aux terrains plats, autant la supprimer dans la mesure où il en existe très peu à Megève.

L'un des objectifs de cette révision est de réduire l'impact des constructions sur l'environnement en limitant la profondeur des terrassements nécessaires (impact sur le site mais aussi circulation des camions vers des sites de décharges etc...).

Aucune modification allant dans un sens inverse ne semble possible sans remettre en cause la révision elle-même.

Contribution n°101

MDR Conteste le classement en bâtiment patrimonial *Voir CG 5*

REPONSE COMMUNE

Même contribution que la n° 165.

Renvoi en tant que de besoin au « CG5 ».

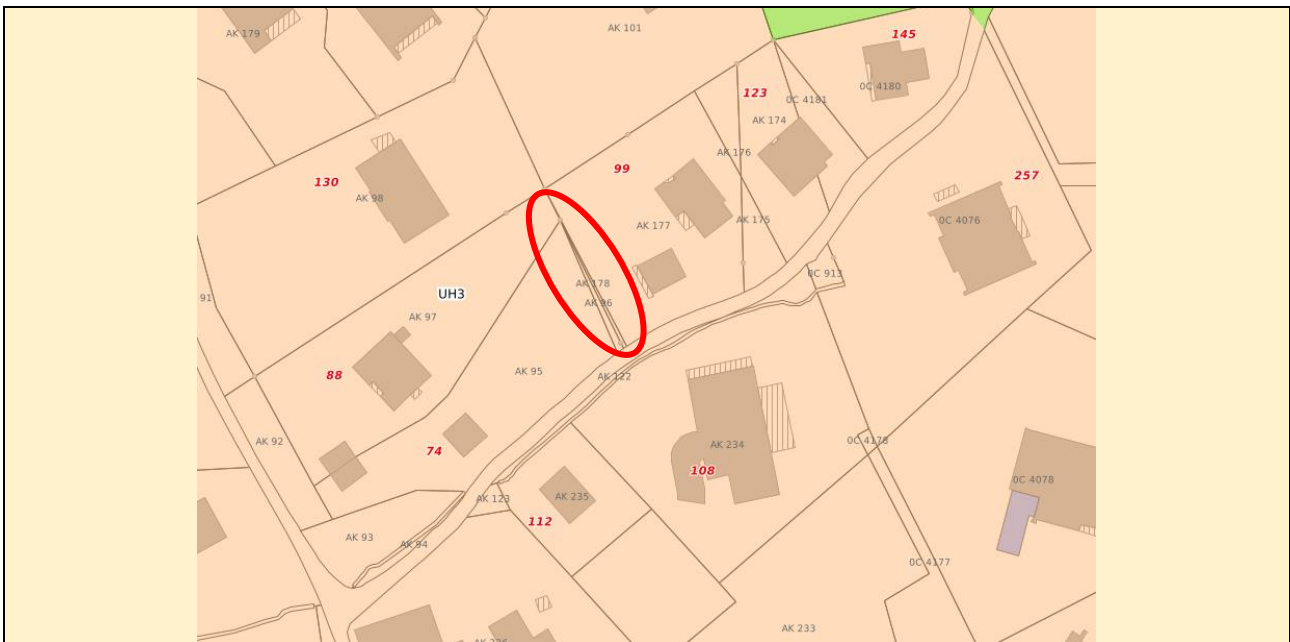
Contribution n°102

Mathilde Morand Demande de réexamen par le maître d'ouvrage concernant la classement des parcelles AK 78 et 96 *Avis favorable*

REPONSE COMMUNE

Cette demande concerne t'elle la parcelle AK 178 dans la mesure où la parcelle 78 n'appartient pas à Mme MORAND ?

Si tel est le cas la demande est sans objet dans la mesure où les parcelles sont classées en secteur UH3. Vu leur situation géographique et leurs dimensions aucun autre classement ne semble possible.



Si la demande concerne les parcelles AK 78 et 96, l'avis favorable du CE est difficile à comprendre. Le PLU ne classe pas en constructible les parcelles concernées dans une zone à risque. Il n'est donc pas possible de « réévaluer » la situation comme demandé.

Contribution n°103

cdmf MOSCA

Les parcelles AD 330, 333, 348, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371 et 372 appartenant à la SAS VILLA ERALDO seront classées en zone UH3 (UH2 actuellement),

Le règlement de la zone UH3 du projet de PLU limite le nombre de piscines par tènement soit une seule piscine .

De l'avis du pétitionnaire le terme « tènement » manque de précision il souhaite une modification du règlement prévoyant de « limiter le nombre de piscines en se basant sur l'unité d'habitation individuelle existante à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme », plutôt que de fonder cette règle sur cette notion de tènement. *Avis défavorable la multiplication des piscines ne me semble pas faire partie des priorités du PADD*

Le pétitionnaire fait également remarquer que le projet de PLU « ne s'appuie sur aucune étude ni donnée chiffrée qui serait susceptible de démontrer que la ressource en eau de la Commune de MEGEVE serait insuffisante » *Demande de précision sur ce point au MO.*

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur, la multiplication des piscines privées irait à l'encontre des objectifs poursuivis par cette révision.
La modification proposée ne répond effectivement pas à la volonté de la commune.
Les compléments sur la disponibilité de la ressource en eau ont été apportés dans le mémoire en réponse aux observations de la MRAE.
Les annexes sanitaires montrent bien une tension sur la ressource, ce qui justifie aussi la limitation fixée au règlement.

Contribution n°104

CONCEPCION BURETA SAIZ

Observation concernant le manque d'information sur le changement de zonage des parcelles

J'ai vérifié que la procédure avait respecté les modalités de concertation prévues Voir délibération du 28/06/2024 p 8 à 24

Contribution n°105

Ferouelle

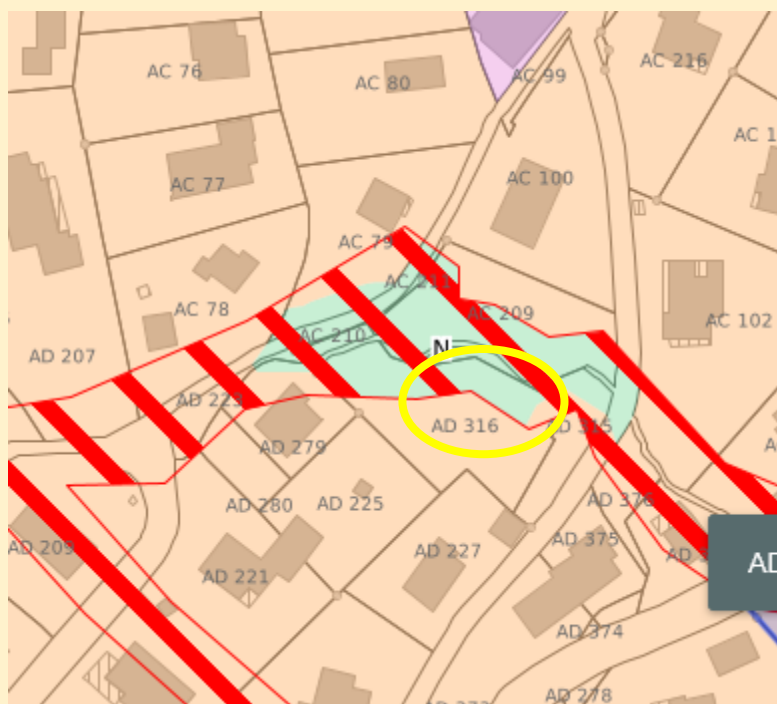
La présente demande porte sur la modification du zonage N sur les parcelles section AD numéros 315 et 316 afin d'en réduire le périmètre et de limiter ce zonage à la délimitation retenue dans le cadre du projet de PPR.

Il serait logique de retenir le périmètre du PPR actuellement applicable.

Erreur matérielle possible, mais CU L142-4 et 5 applicable, en l'espèce, la zone étant déjà en N

REPONSE COMMUNE

Erreur matérielle confirmée. Une petite partie de la parcelle AD n° 136 et AD n° 135 comprise dans la zone rouge du PPRNP a été oubliée en zone UH3 alors qu'elle doit être classée en N. Merci au propriétaire pour sa vigilance.



A noter que le contributeur demande aussi des modifications du règlement qui ne sont pas mentionnées par le CE :

- reprendre la règles des espaces verts de pleine terre pour les parcelles qui sont traversées par une zone N (position qui implique de préciser à l'excès la règle d'urbanisme donc la commune – qui pourrait réfléchir à un classement de la totalité des parcelles en N comme précédemment ? – n'est pas favorable) ;
- critique de la prise en compte des parties totalement enterrées des constructions dans le calcul du CES (voir réponse déjà apportée sur la contribution n°98) ;
- demande de prévoir une règle alternative pour le recul des constructions par rapport aux voies pour concerner des constructions « historiquement » placées aux abords des voies (la question étant réglée en application de la jurisprudence SEKLER et par l'application permise par le PLU de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande) ;
- critique le recul de 20 m compté à partir des constructions identifiées – franges de mise en valeur (voir réponse déjà apportée sur la contribution n°98).

Contribution n°106

Roux Hingrez Demande de reclassement d'une parcelle en A

Voir CG 1 reclassement pas possible en absence de SCoT L142-4 et 5 Code de l'Urbanisme.

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

Même contribution que les contributions n° 95, 111 et 112.

Renvoi aux observations sur le CG1 et les contributions n° 23 et 24.

Contribution n°107

François BENAIS

Concerne la zone UT Terrasse de restaurant demande les mêmes dispositions que UH1CA et UH1CC.

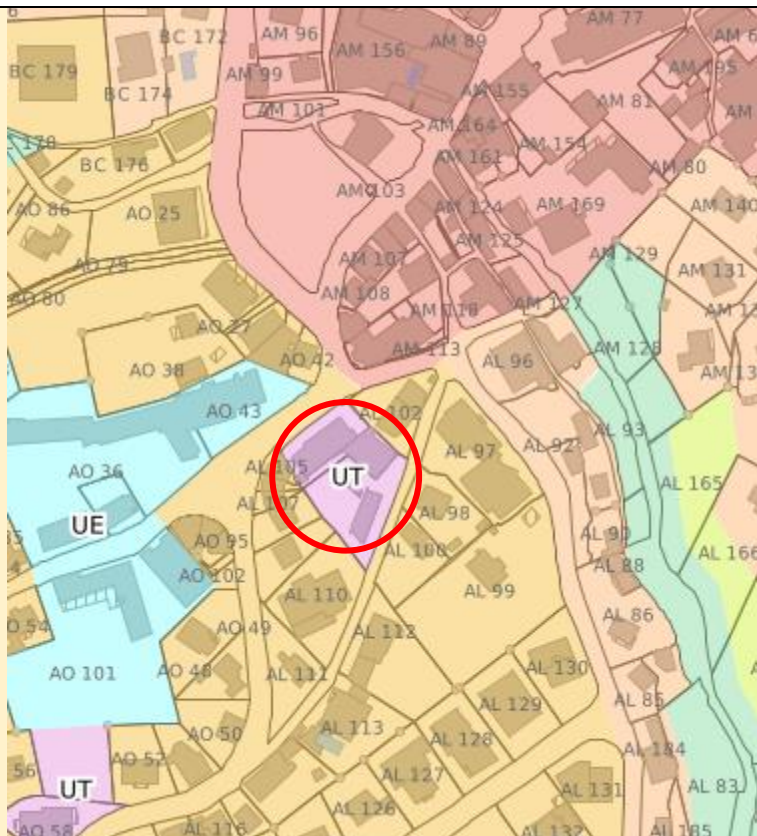
Implantation des constructions le long de la voie publique : demande la modification suivante du règlement « Les constructions et installations, y compris les constructions et installations enterrées, doivent respecter un recul minimum de 1,80 mètre par rapport aux emprises publiques et aux voies»

*Favoriser l'activité hôtelière, relève d'une bonne intention, mais il faut prendre en considération d'autres facteurs. **Souhaite recueillir l'avis du MO***

REPONSE COMMUNE

Les dispositions prévues pour permettre la construction de terrasses closes et couvertes sur le domaine public doivent être limitées au centre-ville (UH1ca – UH1cc). Elles n'ont pas vocation à s'étendre à d'autres secteurs de la Commune.

L'hôtel de Monsieur Benais n'est pas situé en centre-ville et ne peut donc bénéficier de ces dispositions. Un rattachement de l'hôtel à la zone UH1ca ne paraît pas logique sur le plan géographique, mais surtout induirait l'application de dispositions réglementaires moins adaptées à l'activité hôtelière que celles des secteurs UT.



Pour ce qui est de l'argument tiré de ce que la règle alternative prévoit une implantation possible entre 0 et 1,80m, il a été constaté que cela procède d'une erreur de frappe (observations sur la contribution n° 4).

Contribution n°108

François BENAIS Conteste le déclassement du secteur UH1c, qui couvrait le centre-ville et ses abords immédiats, en secteur UH2,

Il s'agit d'un choix fait par la commune sur des critères d'urbanisme et de régulation de la densité.

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

NOTA : absence de mention aux contributions 109 et 110 (voir CG3)

Contribution n°111 et 112

HINGREZ - MICHEL - BAYON Demande de reclassement en zone constructible.

Voir CG 1 reclassement pas possible en absence de SCoT L142-4 & 5 du Code de l'Urbanisme

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

Même contribution que les contributions n° 95 et 106.

En tant que de besoin envoi aux observations sur le CG1 et les contributions n° 23 et 24.

Contribution n°113

Laugier Me Olivier Demande de reclassement de la parcelle AY 109 (actuellement A) en UH3p ,
comme les autres parcelles du lotissement.

Parcelle faiblement concernée par un corridor écologique.

Voir CG 1

*S'agissant d'une parcelle faisant partie d'un lotissement, dont l'intérêt agricole n'est pas évident
l'argumentation est recevable.*

*Toutefois la conjoncture actuelle (absence de SCoT et application des articles L142-4 et 5 du CU)
ne permet pas de faire droit à cette demande. Dans l'attente du SCoT avis **défavorable***

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur concernant son avis défavorable.

Nota : La demande porte sur la parcelle AY n°104 et non n° 109.

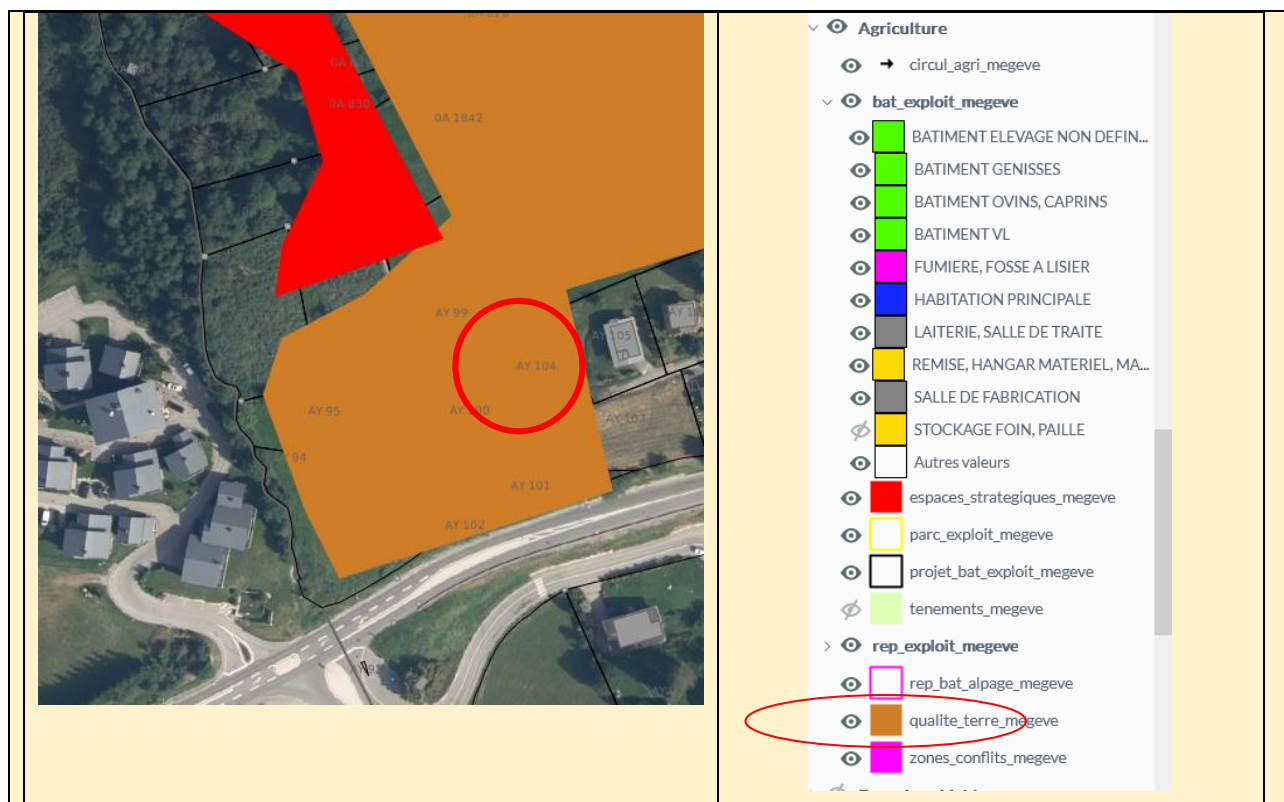
Comme l'indique le conseil du propriétaire lui-même, le lotissement a été approuvé en 1964. Cela ne peut donc pas être pris en considération dans l'analyse de la situation actuelle.

La parcelle est impactée par un corridor écologique permettant à la grande faune de circuler entre les secteurs du Villard et ceux de Rochebrune. Il importe d'éviter de refermer ce lieu de passage vital à cette faune.

Par ailleurs il est hasardeux de dire que l'intérêt agricole de la parcelle n'est pas évident sans élément d'analyse. La vue aérienne montre au contraire que cette parcelle fait partie d'un vaste ensemble agricole et naturel qui se développe à la sortie de Megève côté Praz-sur-Arly.

L'étude agricole menée dans le cadre de l'élaboration du PLU (2017) repère même ce terrain pour la qualité de sa terre.





Contribution n°114

Le Bry Me Olivier Demande de reclassement des parcelles AY 100 et AY 103.

Voir 113 et CG 1

S'agissant d'une parcelle, faisant partie d'un lotissement, dont l'intérêt agricole n'est pas évident l'argumentation est recevable. Toutefois la conjoncture actuelle (Absence de SCoT et application des articles L142-4 et 5 du CU) ne permet pas de faire droit à cette demande.

Dans l'attente du SCoT avis défavorable

REPONSE COMMUNE

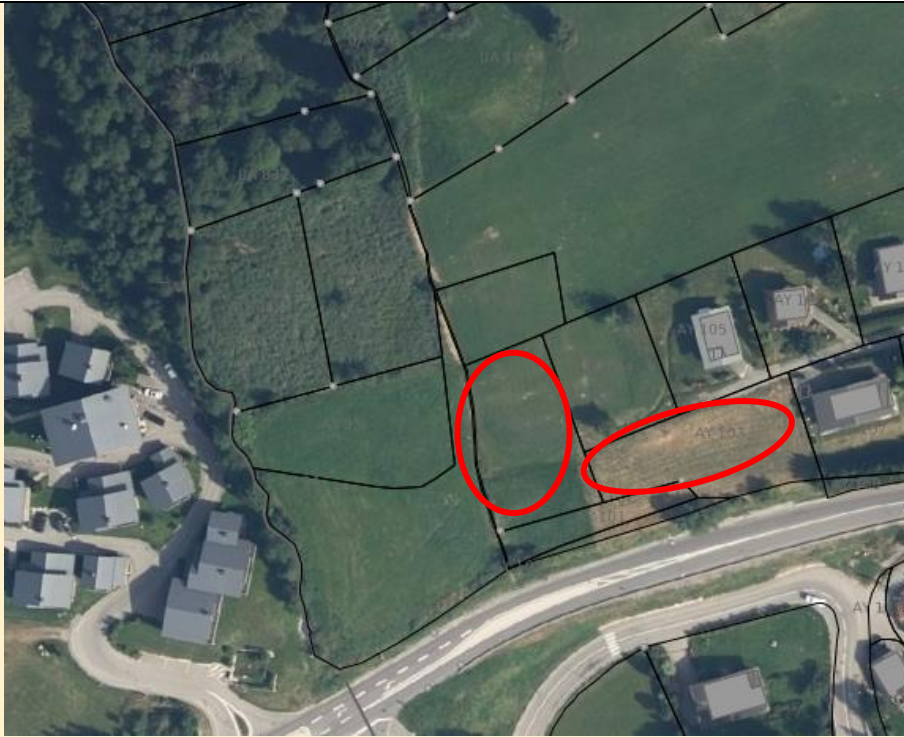
En accord avec le commissaire enquêteur concernant son avis défavorable.

Comme l'indique le conseil du propriétaire lui-même, le lotissement a été approuvé en 1964. Cela ne peut être pris en considération dans l'analyse de la situation actuelle.

La parcelle AY 100 est totalement impactée par un corridor écologique permettant à la grande faune de circuler entre les secteurs du Villard et ceux de Rochebrune. Il importe d'éviter de refermer ce lieu de passage vital à cette faune.

Par ailleurs il est hasardeux de dire que l'intérêt agricole de la parcelle n'est pas évident sans élément d'analyse. La vue aérienne montre au contraire que cette parcelle fait partie d'un vaste ensemble agricole et naturel qui se développe à la sortie de Megève côté Praz-sur-Arly.

Il ressort des photographies jointes à la demande qu'il semble que la parcelle n° AY 103 est utilisée pour une activité agricole. L'étude agricole menée dans le cadre de l'élaboration du PLU (2017) repère même ce terrain pour la qualité de sa terre.



- ☑ Agriculture
- ☑ → circul_agri_megeve
- ☑ bat_exploit_megeve
 - ☑ BATIMENT ELEVAGE NON DEFIN...
 - ☑ BATIMENT GENISSES
 - ☑ BATIMENT OVINS, CAPRINS
 - ☑ BATIMENT VL
 - ☑ FUMIERE, FOSSE A LISIER
 - ☑ HABITATION PRINCIPALE
 - ☑ LAITERIE, SALLE DE TRAITE
 - ☑ REMISE, HANGAR MATERIEL, MA...
 - ☑ SALLE DE FABRICATION
 - ☑ STOCKAGE FOIN, PAILLE
 - ☑ Autres valeurs
 - ☑ espaces_strategiques_megeve
 - ☑ parc_exploit_megeve
 - ☑ projet_bat_exploit_megeve
 - ☑ tenements_megeve
- > rep_exploit_megeve
 - ☑ rep_bat_alpage_megeve
 - ☑ qualite_terre_megeve
 - ☑ zones_conflits_megeve

Contribution n°115

ALLARD-MORAND Me Olivier. Demande d'émission d'un avis favorable au reclassement des parcelles OE 4363, 4361, 1373, 1382, 1383, 1384, 1911, 1912, 1826 et 1828 (classement actuel A) en zone Uh3p.

Voir CG 1

S'agissant d'une parcelle, faisant partie d'un lotissement, dont l'intérêt agricole n'est pas évident l'argumentation est recevable.

*Toutefois la conjoncture actuelle (Absence de SCoT et application des articles L142-4 et 5 du CU) ne permet pas de faire droit à cette demande. Dans l'attente du SCoT **avis défavorable***

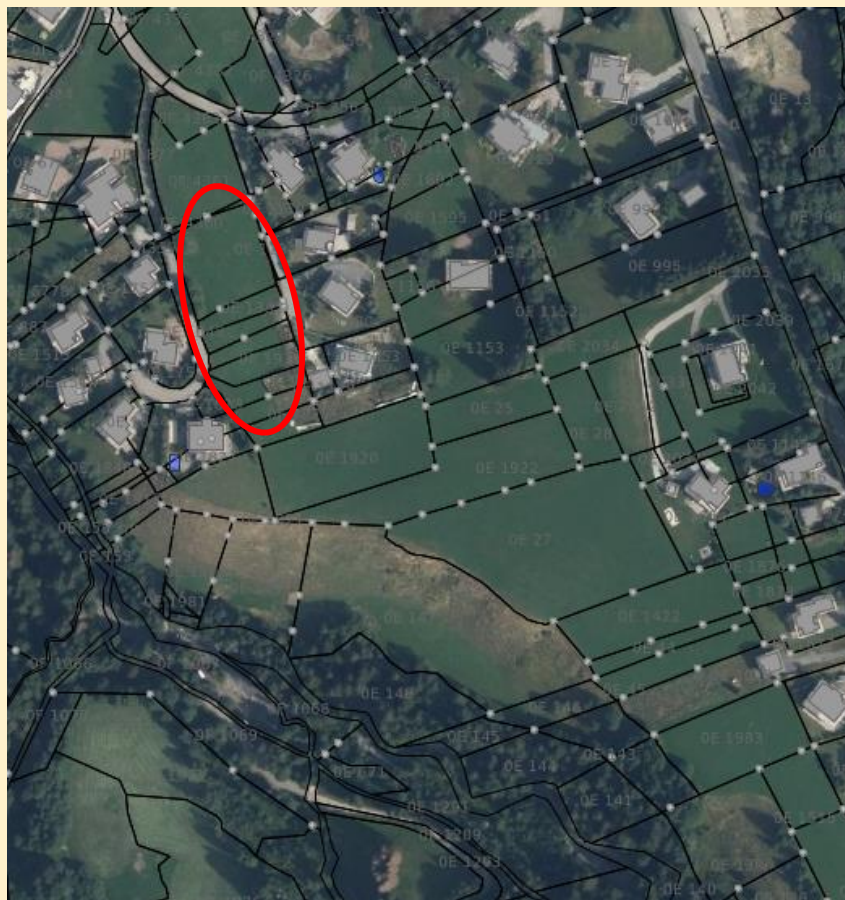
REPONSE COMMUNE

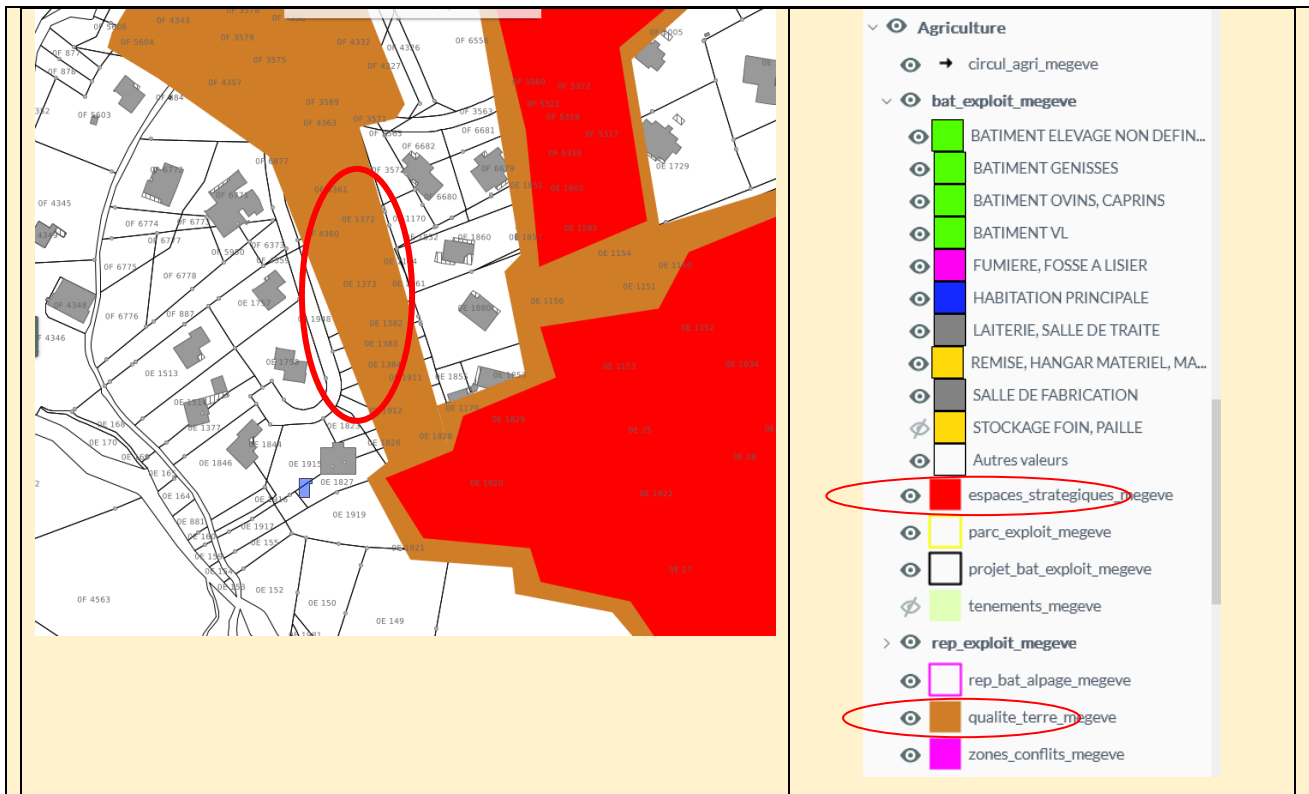
En accord avec le commissaire enquêteur concernant son avis défavorable.

Se référer au besoin aux observations sur CG1 et contributions n° 23 et 24.

Par ailleurs il est hasardeux de dire que l'intérêt agricole des parcelles n'est pas évident sans élément d'analyse. La vue aérienne montre au contraire que cet ensemble de parcelles fait partie d'un vaste ensemble agricole.

L'étude agricole menée dans le cadre de l'élaboration du PLU (2017) repère même ce terrain pour la qualité de sa terre et son ouverture sur des espaces stratégiques.





Contribution n°116

PERINET Quentin REY Sophie

Problèmes relatifs à la construction d'un bâtiment agricole.

J'ai reçu en permanence le pétitionnaire accompagné d'un représentant de la chambre d'agriculture, ils ont présenté un dossier bien argumenté.

Je partage l'avis du pétitionnaire sur l'excès de contraintes réglementaires imposées.

Je constate que :

- *D'une part le maintien de l'activité agricole étant un des objectifs majeurs de ce projet, le PLU, fait l'objet d'un large consensus.*
- *et, que, d'autre part le nombre limité de projets de réalisation de bâtiments à usage agricole pour les prochaines années, devrait permettre une gestion "au coup par coup" et qu'une réglementation trop contraignante ne m'apparaît pas nécessaire.*

En conséquence Avis favorable

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

Contribution n°117

Anonyme

Le syndicat des copropriétaires du chalet l'Esquinade conteste l'opportunité de l'OAP 3 B.

Ce n'est pas mon avis : l'objet de cette OAP est de :

- *développer la mixité sociale.*
- *promouvoir la mise en œuvre d'un habitat collectif,*
- *assurer une desserte automobile sécurisée.*

Tout ceci rentre pleinement dans le cadre des objectifs du PADD et des recommandations des services de l'Etat, auxquels je suis favorable.

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur.

Contribution n°118

CDMF et MORAND

Le pétitionnaire ne souhaite pas contester la modification du classement de la parcelle n°5265 en zone UH3p, initialement en zone UH3. Mais entend contester les modalités de calcul de l'emprise au sol au Plan Local d'Urbanisme arrêté, et plus précisément des dispositions générales IV.4.

Des remarques ont déjà été présentées quant au calcul de l'emprise au sol. Voir AAMMPB N° 98. Je demande l'avis du MO sur ce point très technique.

REPONSE COMMUNE
La Commune confirme l'erreur matérielle. Une correction sera apportée de façon à exclure les constructions enterrées et non apparentes de l'emprise au sol.

Contribution n°119

CDMF SARL LLOP

1°La parcelle est actuellement classée pour partie en zone UH2 et en zone agricole :

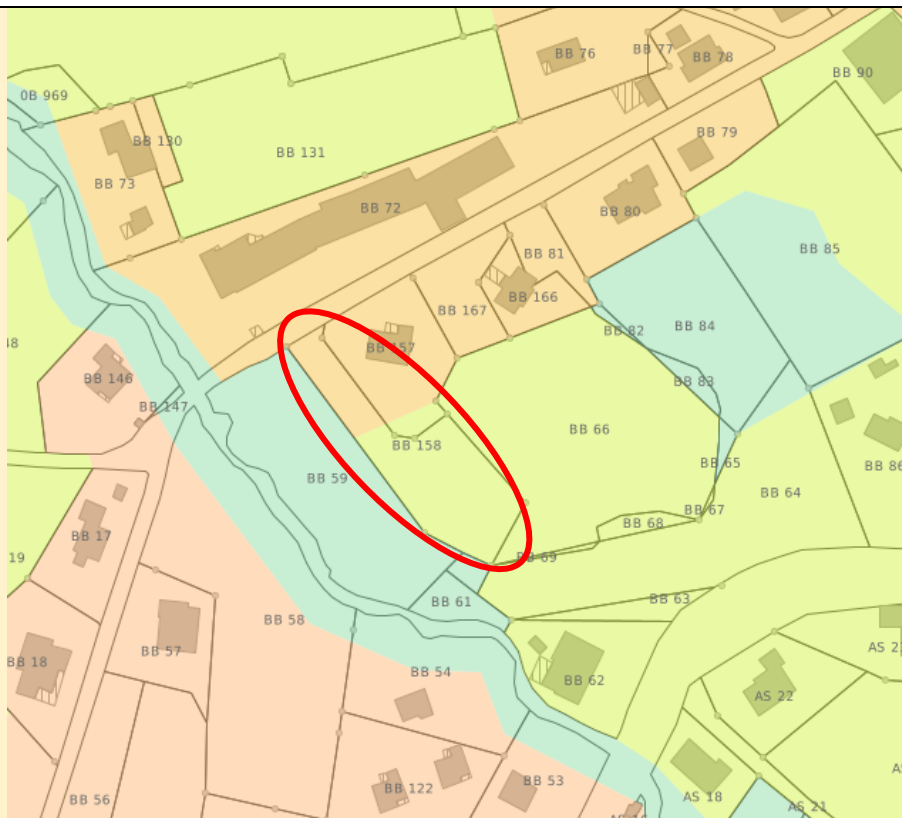
Au PLU soumis à enquête publique, la parcelle cadastrée à la section BB n°158 est désormais classée en zone UH3 et en zone agricole. Demande le reclassement en zone constructible

Voir CGI

S'agissant d'une parcelle actuellement constructible, les L142-4et 5 ne s'appliquent pas.

En l'absence de démonstration convaincante de l'intérêt agricole de ce classement en A et sous réserve des observations du MO . Avis favorable.

REPONSE COMMUNE
Dans le PLU en vigueur, la partie sud de la parcelle BB 158 est déjà classée en zone agricole. Le classement intégral de la parcelle en zone UH3 entrerait par conséquent dans la consommation d'ENAF qui, en l'absence de SCOT, doit faire l'objet d'une dérogation Préfectorale. Les dispositions des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme trouvent parfaitement application.
PLU EN VIGUEUR



De surcroît cette partie de la parcelle est clairement en extension périphérique en direction des espaces agricoles, et hors espace préférentiel de densification.

A noter que le classement est contesté aussi par la contribution n° 157 et que le juge administratif est saisi de la régularité du classement réalisé par le PLU de 2017 que le projet de PLU révisé reconduit (instance n° 2304847).

Le classement est régulier pour les raisons qui ont été invoquées à plusieurs reprises (voir les observations sur le CG1 et les contributions n° 23 et 24, notamment).

2° conteste les modalités de calcul du CES Voir n°98 et n°118

REPONSE COMMUNE

La Commune confirme sur ce point l'erreur matérielle. Une correction sera apportée de façon à exclure les constructions enterrées et non apparentes de l'emprise au sol.

Contribution n°120

Taib Demande de renseignement.

Les questions sont à poser aux services de la Mairie

REPONSE COMMUNE

Hors sujet enquête publique.

Contribution n°121

Me WALTUCH Jonathan SCI LA FERME DU GRIZZLI

Conteste les « franges de mise en valeur vis-à-vis des autres constructions » autour des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural agropastoral situés dans les secteurs UH2, UH3 et UH3P. Voir CG5

REPONSE COMMUNE

Voir effectivement la réponse CG5

Il est rappelé ce qui a été indiqué en réponse à la position de l'AAMOE sur le sujet :

- l'article L. 151-19 permet d'identifier des immeubles à protéger et mettre en valeur et à définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
- l'article R. 151-41 précise que pour assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut identifier les constructions à protéger et mettre en valeur « et définir s'il y a lieu les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs » (sous-entendu de protection et de mise en valeur) ;
- le recul est une prescription qui permet de protéger et mettre en valeur les constructions identifiées ;

il a été précisé qu'une réduction de cette frange pour les bâtiments « témoins » est proposée par la Commune.

Contribution n°122

FIDAL avocat Collectif de propriétaires

Observations sur les points suivants

1 Pistes de ski voir CG n°2

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point.

2 Augmentation de la taille et de la capacité d'accueil des STECAL à usage de restaurants d'altitude. L'extension autorisée de 500 m² de surface de plancher est excessive et qu'elle ne permettra pas de garder le cachet original des constructions concernées.

500 m² c'est effectivement beaucoup **Demande avis MO**

REPONSE COMMUNE

Le seuil de 500 m² correspond au seuil des UTN locales.

Par ailleurs cette disposition ne doit pas être prise de façon isolée, mais doit être combinée avec les autres règles de l'article.

« > Dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), correspondant aux restaurants d'altitude existants :

- Sont autorisées les extensions des restaurants d'altitude existants dans les conditions cumulatives suivantes :
 - o D'assurer une bonne intégration à l'environnement (voir dispositions de l'article 4-4).
 - o Que cette extension reste limitée (jusqu'à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU).
 - o Dans la limite d'une surface de plancher totale de ladite extension de 500 m² maximum sous réserve :
 - que cette extension soit autorisée plus de 10 ans après la déclaration d'achèvement des travaux du restaurant existant,
 - ou que la surface de plancher totale existante et légalement édifiée additionnée à celle projetée ne dépasse pas 500 m² de surface de plancher. »

Les projets d'extension d'une surface de 500 m² respectant toutes ces règles seront extrêmement limités. Lorsque ce cas se présentera, la Commune aura toujours la possibilité de s'assurer de sa bonne intégration dans l'environnement.

Dans tous les cas de figure, l'extension ne pourra être que limitée (20% maximum).

3 Chemins inscrits au PDIPR diverses remarques sur le tracé et l'entretien.

Ne concerne pas le PLU, mais il convient de rappeler que le fait de reporter le tracé sur le plan "zonage et prescription" ne vaut pas autorisation de passage.

Proposition de permettre aux alpages classés « Etoile marron », sur les secteurs du domaine skiable et le long des sentiers de randonnées de développer une activité de restauration.

Pas d'objection de principe,

REPONSE COMMUNE

Le PDIPR ne dépend pas de la Commune mais du Département. Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, le Département a demandé à la Commune de reporter le tracé des itinéraires de randonnées dans son PLU.

En tout état de cause, le PDIPR ne figure pas en tant que prescription, mais seulement en tant qu'information sur les documents graphiques.

La possibilité de transformer un alpage en restaurant doit être étudiée en fonction de l'existence des réseaux et non de façon générale.

La Commune a repéré un certain nombre de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une telle évolution sur la base de critères objectifs explicités dans le rapport de présentation. Permettre à tous les alpages situés à proximité de pistes de ski ou de sentiers de randonnées d'être transformés en restaurant, serait contraire aux objectifs de préservation de la montagne fixés par les lois et rappelés par le Préfet dans son avis.

Par ailleurs il est rappelé que la transformation d'un alpage ne peut être autorisée qu'après avis de la CDPENAF.

4 Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments patrimoniaux)

Voir CG5 en ce qui concerne la fondation Morand Allard je rappelle qu'elle est située dans le périmètre du projet de PDA.

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point (renvoi aux observations sur le CG5).

La contribution permet de remarquer que si certains estiment que la commune est allée trop loin dans l'identification des constructions, d'autres estiment au contraire qu'elle n'est pas allée assez loin.

Cela est de nature à conforter la position qui a été retenue par la commune et qui est expliquée par le rapport de présentation.

5 Remarques diverses:

- Revoir la lisibilité de l'identification du tracé « pollution lumineuse » et son impact cumulé avec les autres règles.

Avis favorable

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point.

- Revoir la zone UE pour y inclure tous les parkings publics et les remontées mécaniques. *Je ne comprends pas le sens de cette demande.*

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point.

- Répertorier l'intégralité des sites d'anciennes décharges municipales. *Vérifier si cela relève du PLU*

REPONSE COMMUNE

La contribution demande sur ce point de répertorier « d'anciennes décharges municipales à risque » et de « faire respecter les DP ou permis accordés sur la quantité des décharges à terre, comme par exemple, lors des travaux autorisés sur le JAILLET de la part du SIVU ».

Pour ce qui concerne le premier point, le contributeur ne précise pas quel fondement juridique aurait impliqué de répertorier les « anciennes décharges municipales ». Il n'est pas non plus indiqué quelles sont les décharges qu'il aurait convenu de répertorier. Le code de l'urbanisme ne comprend pas le terme « décharge » au sens qui est indiqué et aucune disposition de ce code n'implique de répertorier des sites d'anciennes décharges. Il n'y a donc pas lieu pour la commune de faire droit à la demande du contributeur sur ce point.

Pour ce qui concerne le second point, l'autorité compétente a vocation à relever les éventuelles méconnaissances, par leur bénéficiaire, des autorisations d'urbanisme. Cela est indépendant du PLU. Il n'y a donc pas lieu non plus pour la commune de faire droit à la demande du contributeur sur ce point.

Contribution n°123

FIDAL et Feige : Demande le reclassement en UH3 des parcelles I F5608 et F5607. Actuellement en A.

Ce n'est pas envisageable actuellement en l'absence de ScoT (CU L142-4&5)

REPONSE COMMUNE

Le PLU n'a pas vocation à favoriser la régularisation d'infractions.

Il conviendra de se reporter en tant que de besoin aux observations sur le CG1 et les contributions n° 23 et 24, concernant ces parcelles qui étaient classées en A et dont l'artificialisation est issue au moins en partie de constructions qui ont été réalisées sans autorisation. Le demandeur a par ailleurs été condamné à démolir cette construction irrégulière.

Pour le surplus, les parcelles en cause se rattachent aisément à la zone agricole qu'il convient de préserver.

Contribution n°124

Jean-Luc D'AURA chalet, dénommé Benvenuto puis Mont Roc. « Construction d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature témoin de l'histoire du développement touristique de Megève ». Conteste le classement. *Voir CG5*

REPONSE COMMUNE

Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

Renvoi aux observations sur le CG5 concernant cette construction qui a été de l'aveu du contributeur réalisé par LE MEME en 1928.

Contribution n°125 et 174

Proposée par FLON Jean Marie *OAP 10 voir CG 3 et n 28*

Argumentation bien étayée.

REPONSE COMMUNE

Se référer à la CG3

Contribution n°126

EARD Louis-Pierre O Barbir

Observation relative à la réduction du périmètre de la zone UH 1 C du PLU actuellement en vigueur et demande de reclassement de parcelles en zone UH 1 (parcelle cadastrée section AN n° 119)

A mon avis la commune est libre de redéfinir les densités des différents secteurs de la commune pour des raisons d'urbanisme, celles-ci sont clairement exposées dans le rapport de présentation et dans le PADD.

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point.

Il est de l'objet même d'une procédure de révision de faire évoluer la règle d'urbanisme et la parcelle concernée reste classée en zone urbaine (et dans ce qui demeure un espace préférentiel de densification identifié par la commune).

Contribution n° 127 et 134

MOLINA AVOCATS Doublon 134

Ferme Chatelard demande de possibilité de changement de destination B 1012,1238, 2222 et 2223.

Demande avis MO

REPONSE COMMUNE

Le secteur d'implantation du projet ne possède aucun réseau public (eau potable et assainissement) et la voie de desserte est étroite est pentue. L'aménagement d'une résidence dans la ferme est par conséquent impossible.

Par ailleurs un contentieux est engagé devant le juge administratif pour faire censurer la décision d'opposition prise par la Commune sur cette demande de changement de destination. Il est nécessaire d'attendre la décision du juge.

De plus, ce secteur est à dominante agricole et le classement est cohérent avec le parti d'urbanisme (observations sur CG1).

Il conviendrait pour le CE de prendre position.

NOTA : Absence de mention de la contribution 128 (contribution qui concerne un sujet qui se rapporte a priori au CG5)

Contribution n° 129

Socquet Clerc J Prend acte que la maison 93 rue Alfred le renard n'est plus classée Voir CG 5

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point, mis à part le fait que le renvoi à la CG5 n'est pas évident.

NOTA : Absence de mention

- *de la contribution 130 (contribution qui concerne un sujet qui se rapporte au CG5)*
- *des Contributions 131 à 133 : voir CG3*
- *de la Contribution n° 134 : voir n°127*

Contribution n°135

FNE

NB : Le commissaire enquêteur est membre de FNE, mais n'en est plus administrateur depuis plusieurs années.

FNE émet un avis général défavorable, les principaux éléments sont les suivants :

- *Avis général sur les orientations et la consommation d'espace. L'analyse est pertinente, mais il faut convenir que les orientations du PADD et leur traduction dans le règlement vont dans ce sens, même si on peut les juger trop timides. Pour l'OAP 10 voir CG 3 et n°28.*

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point, étant précisé que le PLU a vocation à assurer la poursuite de plusieurs objectifs dont certains sont contradictoires.

- *Pour les zones humides, je pense que la mise à jour demandée par les services de l'Etat a été faite, mais je demande au MO de vérifier.*

REPONSE COMMUNE
La Commune a récupéré les fichiers SIG du dernier repérage des zones humides effectué par ASTERS fin 2024, pour les intégrer à son PLU.

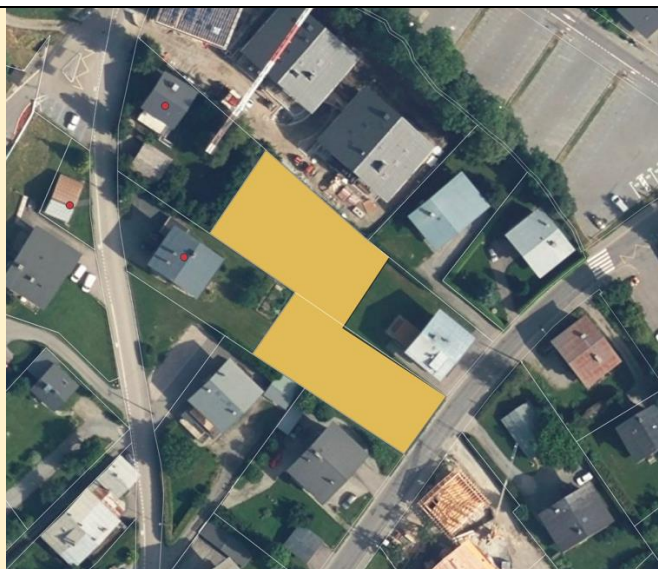
- *Pour le Domaine skiable voir CG2*

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur sur ce point.

Contribution n°136

A Garcia Classification de la parcelle section AV, n°0103.

Erreur matérielle probable due à la mauvaise localisation de la zone humide, classement partiel envisageable



En revanche, les terrains en question sont reclassés en UH3 avec une constructibilité plus faible qu'en UH1T comme permis dans le PLU de 2017, donc avec une constructibilité qui était beaucoup plus forte. Son maintien en UH3 est donc souhaité par la commune.

NOTA : Absence de mention

- *Aux contributions 138 et 141 : voir CG3*
- *A la contribution n° 139 : voir n° 137*
- *A la contribution n°140 : se référer au CG2*

Contribution n°142

Anonyme remarque sur les problèmes de desserte de l'OAP 5 *Demande avis MO*

REPONSE COMMUNE

Contribution non fondée dans la mesure où comme le met très bien en évidence la cartographie de l'OAP n°5 dite de la Mottaz, le terrain est desservi depuis la voie communale du Villaret, par une voie privée existante tracée sur le terrain de l'opération.

EXTRAIT OAP N°5



NOTA : Absence de mention de la contribution 143 (contribution qui concerne un sujet qui se rapporte au CG2) ?

Contribution n°144

Mabboux Serge

Demande création d'un STECAL sur OF 6826 pour création d'un bâtiment de restauration.

Demande avis MO

REPONSE COMMUNE
La création d'un STECAL à la demande pour construire un restaurant est contraire aux objectifs définis par la Commune. En effet, tous les STECAL ont été mis en place pour permettre aux restaurants existants d'évoluer et donc d'être pérennisés. En aucun cas, il est souhaitable de permettre de nouvelles constructions ex nihilo en montagne en réponse à des demandes privées.
La création de nouveaux restaurants d'altitude n'est pas prévue au PADD. La commune a fait le choix de privilégier l'évolution des établissements existants (dans le respect des seuils UTN locales). De plus, il convient d'attendre la stratégie éventuelle du futur SCoT sur cette question de la création de nouveaux restaurants d'altitude.

Contribution n°145

Mabboux Serge

Le chalet de Para Javen, situé sur la parcelle N° OE 1801 a été utilisé dans les années 1950 comme colonie de vacances nommée alors "Les Chamois".

Ce chalet a été transformé à cette époque pour recevoir des enfants et n'a plus aucune fonction agricole mais est devenu un chalet d'habitation.

Souhaiterait le changement d'affectation du Chalet de Para Javen, situé sur la parcelle N° OE 1801.

Ce changement est déjà réalisé (colonie de vacances) ***.La fonction du PLU n'est pas de régulariser un changement de destination***

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur.

NOTA : absence de mention de la contribution 146 (contribution qui concerne une demande de suppression de la zone front de neige JAILLET – voir observations sur la contribution n° 91)

Contribution n°147

BLONDEL Dominique

Estime que la surface de l'ERSP de l'oratoire du Tour est trop importante, demande modification.

Avis favorable dans le cadre d'une homogénéisation de ce type de périmètres.

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur, étant précisé que l'homogénéisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation du but recherché. Si l'homogénéisation est souhaitable, il existera nécessairement des disparités dans les surfaces des ER en fonction des circonstances de chaque cas d'espèce.

NOTA : absence de mention

- *Des Contributions 148 et 149 : voir CG3 (contributions qui concernent essentiellement une demande de suppression de la zone front de neige JAILLET (voir observations sur la contribution n° 91)*
- *de la contribution 148 met aussi en cause l'EHPAD (voir observations sur CG3)*

Contribution n°150

Chambre d'agriculture (voir aussi N° 116)

Demande d'évolutions complémentaires formulées par la Chambre d'agriculture sur le projet arrêté de révision du P.L.U. de Megève dans le cadre de l'enquête publique.

1. Notamment (voir N°116) le zonage Aa projeté sur le secteur la Chantaz/Plaine Joux demande l'inscription d'un zonage agricole A plus adapté pour permettre l'implantation du projet de bâtiment agricole d'élevage plutôt qu'un zonage Aa d'alpage dont le règlement était plus restrictif.
2. et quelques évolutions du règlement de la zone Agricole.

En ce qui concerne le point 1 (voir n°116) Avis favorable

En ce qui concerne le point 2 je pense qu'une modification plus adaptée et plus personnalisée (compte tenu du faible nombre de demandes potentielles prévisibles) peut être envisagée . Je demande l'avis du MO.

REPONSE COMMUNE
En accord avec le commissaire enquêteur sur les 2 points.

Contribution n° 151

Bâtiment situé lieudit Le Fabord, parcelle N° BC 207. Il est actuellement composé de quatre appartements occupés en résidence principale. Demande révision du classement en « constructions témoins de l'histoire du développement touristique de Megève », afin de bénéficier de la disposition plus favorable en matière d'isolation extérieure. Naturellement lors de la mise en œuvre de l'isolant, le rendu extérieur restera identique à l'existant."

En outre considérations générales sur les étoiles patrimoniales , demande un inventaire.

Voir CG5 Avis favorable

REPONSE COMMUNE
Un PLU n'est pas élaboré pour permettre à certains administrés de bénéficier de dispositions plus favorables. La demande de cette personne repose uniquement sur des considérations financières qui ne peuvent pas être prises en compte.
Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

Contribution n°152 et 175

SFHM Le repérage du « chalet Arnod » comme construction d'intérêt patrimonial n'est pas justifié.

Voir CG 5

REPONSE COMMUNE

Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

De plus, il convient de prendre en compte le cadre dans lequel ce bâtiment s'inscrit, en dialogue avec la chapelle.

Contribution n°153

SCP BERENGER BLANC BURTEZ DOUCEDE ET ASSOCIES

La Chaumière 17 rue de la petite taverne , conteste le classement pour intérêt patrimonial. *Voir CG 5*

REPONSE COMMUNE

Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

Contribution n°154

Cabinet de FRESQUET

Parcelles AC 172,174 et177 classées A. Demande le reclassement en zone constructible *voir CG 1*
En application de l'article CU L 142-4 (absence de SCoT) ceci n'est pas envisageable actuellement.

REPONSE COMMUNE

Attention cet ensemble de parcelles a été classé en A dans le PLU de 2017.

Ce classement a été contesté devant le juge administratif par les propriétaires. Le Tribunal Administratif de Grenoble comme la Cour Administrative d'Appel de Lyon ont validé ce classement.

Ne pas laisser croire qu'il sera possible, dans un avenir plus ou moins proche, de revenir sur ce classement, surtout dans un contexte où les lois fixent l'objectif ZAN.

A noter que ce secteur est à dominante agricole, qui comporte des constructions identifiées comme des « bâtiments d'exploitation agricole » et le classement est cohérent avec le parti d'urbanisme (observations sur CG1).

Contribution n°155

Victoria Asset Management

Voir N°10 et CG3 comme pour tout ce qui concerne l'OAP N°8

REPONSE COMMUNE

Richard	En accord avec le commissaire enquêteur, en précisant que le CE souhaite renvoyer au CG6 (et pas au CG3)..
---------	--

Contribution n°156

PRAZ Vincent

Parcelle F1408 bâtiment classé patrimoine Agro Pastoral .

Ne conteste pas ce classement, mais demande un changement de destination. Avis favorable

REPONSE COMMUNE	
Le secteur d'implantation du projet ne possède aucun réseau public (eau potable et assainissement) et la voie de desserte est presque inexistante. L'aménagement d'une résidence dans ce local agricole est par conséquent impossible.	
Par ailleurs un contentieux est engagé devant le juge administratif pour faire censurer la décision d'opposition prise par la Commune sur cette demande de changement de destination. Il est nécessaire d'attendre la décision du juge.	

NOTA : absence de mention de la contribution 157 (contribution qui concerne des sujets qui se rapportent aux CG3 – EHPAD – et CG1 – demande de « reclassement », d'une parcelle qui est en l'occurrence déjà classée en A par le PLU de 2017 et pour laquelle un contentieux est en cours devant le TAG)

Contribution n°158

Marie MANIGLIER

OAP 10, mais avec contreproposition d'implantation de l'EHPAD. Par exemple, les Retornes de l'OAP n°2 et ses 0,40ha à 1,5 km de l'église ; ou encore la Contamine OAP 3B avec ses 0,45 ha qui est à 1,4 km / 10m de dénivelé de l'église ; déjà entourés d'immeubles .

Voir CG 3 et *Observations du MO souhaitées.*

REPONSE COMMUNE	
L'OAP n° 2 existe déjà dans le PLU actuel, elle est seulement maintenue dans le PLU révisé. Par ailleurs elle est totalement réalisée (bâtiments en cours de construction).	
L'OAP n° 3 B avec ses 0,45 ha, présente un terrain d'assiette beaucoup trop petit.	

NOTA : absence de mention de la contribution 159 (contribution qui concerne une demande de suppression de la zone front de neige JAILLET – voir observations sur la contribution n° 91) ?

Contribution n°160

EARD OAP n°8 Voir 10

REPONSE COMMUNE	
Richard	En accord avec le commissaire enquêteur (dans la mesure des observations sur CG6 et contribution n° 10).

NOTA : absence de mention

- *de la contribution 161 (contribution qui concerne l'identification d'une parcelle et qui n'appelle pas d'observation particulière)*
- *De la contribution 164 (contribution qui concerne une demande de « reclassement », en l'occurrence d'une parcelle et d'une partie de parcelle pour lesquelles le projet reconduit un classement en A préexistant – voir observations sur CG1) ?*

- *Des contributions 162 – 163 : voir CG3*

Contribution n°165

MDR ARCHITECTES

F896 classement Bâtiment d'intérêt architectural. *Voir CG 5*

REPONSE COMMUNE

Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

NOTA : absence de mention

- *de la contribution n° 166 : voir n° 91*
- *de la contribution n°167 (la même que les 133 et 141) : voir CG3*

Contribution n°168

SIBUET Nicolas Demande la suppression d'un espace à végétaliser sur parcelles AN 69,75,76,71,111 et 112.

Bien argumenté Avis favorable

REPONSE COMMUNE

Même contribution que la n° 78.

La Commune confirme qu'il s'agit d'une erreur matérielle dans la mesure où l'espace en question ne présente aucune qualité permettant de le qualifier d'espace vert à valoriser.

Contribution n°169

SIBUET Nicolas Parcelle 0133 classement « Patrimoine Agro-Pastoral » : *Voir CG 5*

REPONSE COMMUNE

Même contribution que les n° 79 et 80.

Le rapport de présentation comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt.

Se référer complémentairement aux observations sur CG5.

Contribution n°170

GAEC LES ALPAGISTES

Demande de modification des règles de constructibilité pour les bâtiments agricoles.

Voir N°150 avis complémentaire **Chambre d'Agriculture** et contribution N°116.

*Je suis d'avis que le projet de règlement applicable à ce type de construction est trop précis et trop strict et je suis **favorable** à un réexamen en vue de son assouplissement, compte tenu de leur intérêt stratégique et du faible nombre de demandes potentielles.*

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

NOTA : absence de mention de la contribution 171 (la même que la 153 – observation sur CG5) ?

Contribution n°172

Vedesi EARD Voir CG6

NOTA : la même que la 153

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur (dans la mesure des observations sur CG6 et contribution n° 10).

Contribution n°173

Pinque Méryl **Pétition** OAP 10 Voir CG3

Pétition à joindre au dossier 8369 signatures

NOTA : absence de mention

- *de la contribution n° 174 : voir 125*
- *de la contribution n° 175 : voir 152*
- *de la contribution 176 : voir CG3 pour ce qui concerne l'EHPAD et voir observations sur la contribution n° 91 pour ce qui concerne le front de neige JAILLET*

Contribution n°177

anonyme Remarque sur le front de neige du Jaillet, sans rapport apparent avec le PLU

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

En tant que de besoin (la contribution n'est pas claire), voir les observations sur la contribution n° 91.

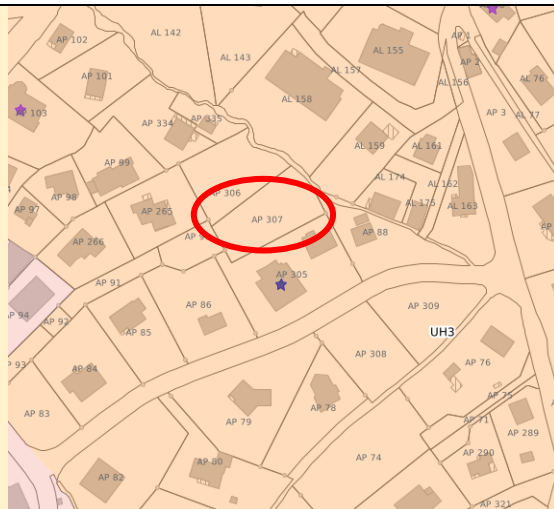
Contribution n°178

Périnet Laura

Demande de reclassement de la parcelle AP 307 en secteur UH2 le classement en UH3p rendant de fait la parcelle inconstructible compte tenu de sa faible surface **.Avis favorable**

REPONSE COMMUNE

Au regard de sa situation géographique au cœur d'une zone UH3, il n'est pas possible de créer une enclave UH2 pour répondre à la demande d'un propriétaire.



Précision que l'énoncé du CE comporte une erreur matérielle, en ce sens que ce n'est pas la faible surface de la parcelle mais la frange de mise en valeur qui est en cause et motive la contribution.

A noter que le terrain est en UH3 et non pas en UH3p.

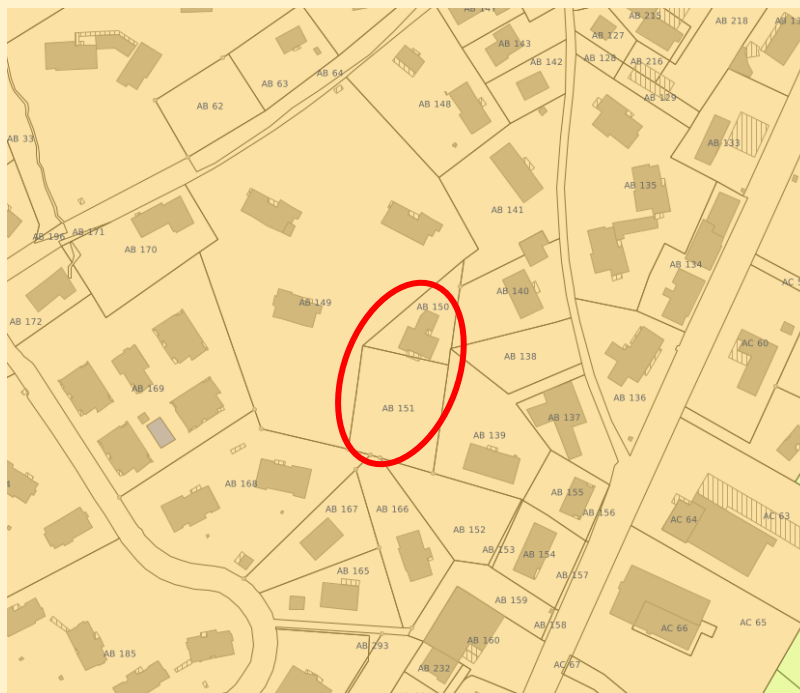
Contribution n°179

LAGATTA Demande de conserver l'application du PLU actuel sur nos 2 parcelles renseignées AB n° 150 et 151. NB *C'est à mon sens un problème de droit privé. Avis favorable*

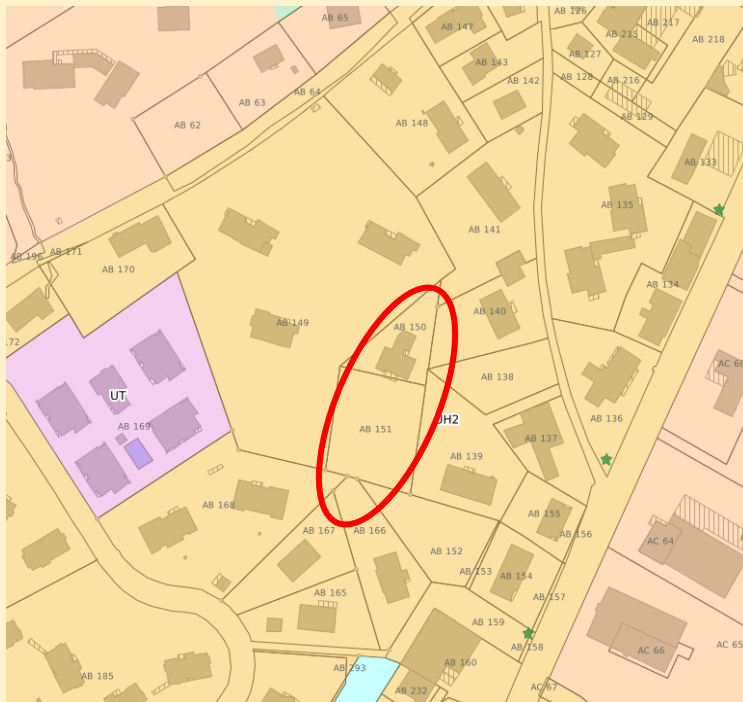
REPONSE COMMUNE

On a du mal à comprendre l'avis favorable du commissaire enquêteur.

Dans le PLU en vigueur les parcelles sont classées en UH2



Dans le PLU en révision ce classement est maintenu.



Seule l'absence de voie d'accès s'oppose à la constructibilité de ce terrain.

S'agissant d'un problème de droit privé, le désenclavement ne peut pas être traité dans le cadre du PLU.

Il est ajouté que très fondamentalement, il n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de révision d'un PLU de conserver l'application du PLU actuel, notamment pas pour répondre à un projet particulier.

Contribution 180

Blanc Ferme sur parcelles AZ019 et AZ018 habitation depuis plus de 4 ans .

Le classement de la ferme empêche la réalisation d'un garage souterrain.

Voir CG 5 Avis favorable à une disposition permettant cette réalisation

REPONSE COMMUNE

Cet avis favorable est étonnant dans la mesure où toutes les autres demandes visant à supprimer le repérage d'un bâtiment patrimonial ont été rejetées et traitées au sein de la CG 5.

La création d'une disposition spécifique pour rendre possible la réalisation d'un projet privé est toujours sanctionnée par le juge administratif. Il n'est pas possible de revenir sur une règle générale qui est envisagée parce que cela ne permettrait pas la réalisation 'un projet particulier.

Par ailleurs, alors que le rapport de présentation du PLU comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt, le contributaire 180 ne justifie pas l'absence d'intérêt patrimonial de son bien.

Contribution n°181 et 182

Lerebours Parcelle AL 33 concernée par une construction d'intérêt patrimonial et architectural.
Intérêt peu évident de ce classement *Voir CG5*

REPONSE COMMUNE

Alors que le rapport de présentation du PLU comporte un inventaire qui explicite sur 30 pages (p 144 à 174), avec cartographies et photographies à l'appui, les choix de la Commune en matière d'identification des constructions et périmètres d'intérêt, le contribuable 181 et 182 ne justifie pas l'absence d'intérêt patrimonial de son bien.

De plus, il convient de noter que la protection patrimoniale a été adaptée sur ce bâtiment, comme bâtiment « témoin » et non plus comme bâtiment « emblématique ».

Contribution n°183

Pascal Feige (NB cette contribution est arrivée en retard de quelques minutes, mais j'ai reçu le pétitionnaire en permanence, c'est à ce titre que la déposition est enregistrée)

Parcelles 1642 et 87 à la Livraz, 1241 route de la côte 2000. le retrait de 18 mètres (RD) et une servitude non aedificandi de l'autre côté rend la parcelle inconstructible.

Proposition suivante "La solution qui me semblerait la meilleure, serait de créer une agglomération de la "Livraz" avec réduction de la vitesse à 50 km/h sur la route" *Cela ne concerne pas le PLU, c'est à la Mairie et au Département de savoir si c'est possible.*

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur, le PLU n'a effectivement pas vocation à régler la vitesse de circulation automobile.

Registre papier Megève

Contribution RP n° 13 non intégrée au RD

Tissot JP Voir RD n° 140 &143

- Problème de droits de passage pistes de ski *Voir CG2*
- Problème étoile bleue *Voir CG 5*

REPONSE COMMUNE

En accord avec le commissaire enquêteur.

Contributions déposées le 22 janvier non intégrées au RD

Philippe Paris Parcelle A 244

Observation sur la frange urbaine et rurale demande compte tenu de son cas particulier (propriétaire dans la zone A attenante)

- soit de ne pas la faire figurer au droit de sa parcelle A244
- soit de ramener la servitude à 4m.

Voir contribution N° 3 registre dématérialisé

“En ce qui concerne la frange urbaine et rurale il ne me semble pas possible de la remettre en cause -son fondement réglementaire est incontestable (CU L151-7 7°). En tant que disposition d'une OAP thématique l'on ne peut y déroger à titre individuel. On peut toutefois se réserver, la possibilité limitée de la redessiner partiellement et de réduire la largeur à 4m (cas notamment où le propriétaire serait également celui de la parcelle A ou N voisine), la largeur de 5m peut se réduire éventuellement à 4m, mais au plan général, la largeur de 5 m ne me semble pas excessive.”

*Je ne suis pas défavorable à cette proposition, mais **demande l'avis du MO***

REPONSE COMMUNE

Aucune justification n'est avancée pour expliquer les raisons de réduire la frange agricole à 4 m alors que l'OAP thématique dénommée « franges urbaines et rurales » explique le choix de la Commune en pages 61 et 62 des OAP.

Par ailleurs la création d'une disposition spécifique pour rendre possible la réalisation d'un projet privé est toujours sanctionnée par le juge administratif.

Observation sur le règlement propre aux affouillements. Est d'avis que ce règlement est techniquement inapplicable , compte tenu de l'Etat du terrain concerné, demande une adaptation du règlement.

*Avis **MO demandé**.*

REPONSE COMMUNE

L'un des objectifs de cette révision est de réduire l'impact des constructions sur l'environnement en limitant la profondeur des terrassements nécessaires (impact sur le site mais aussi circulation des camions vers des sites de décharges etc...).

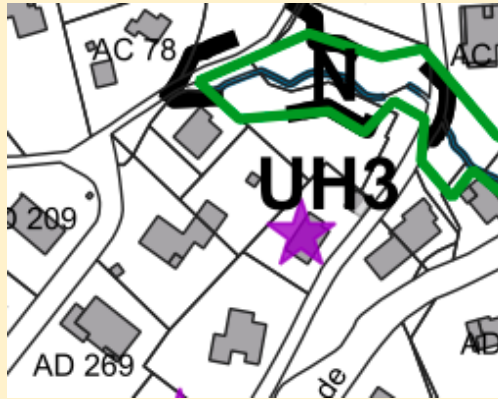
Aucune modification allant dans un sens inverse ne semble possible sans remettre en cause la révision elle-même.

Par ailleurs cette règle existe depuis la modification du PLU en 2023. Le nombre de permis délivré n'a pas diminué. Cela confirme que cette disposition est techniquement applicable.

Maillet Contoz E parcelle AD 225 conteste le règlement (bâtiment étoilé)
Voir CG 5

REPONSE COMMUNE

La parcelle AD225 n'abrite pas de bâtiment étoilé.



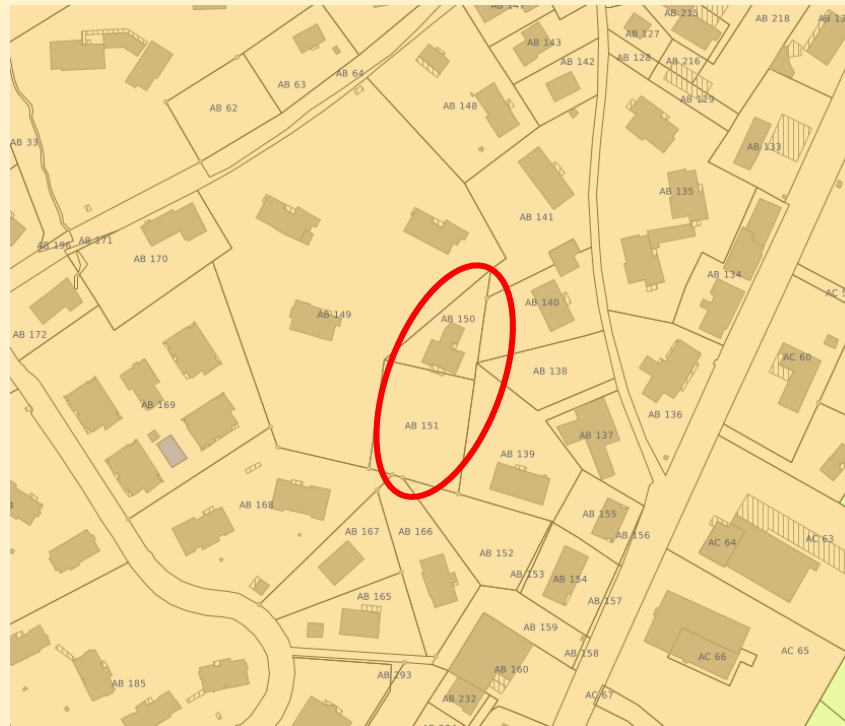
Lagatta

Voir registre dématérialisé n° 179 *Avis favorable*

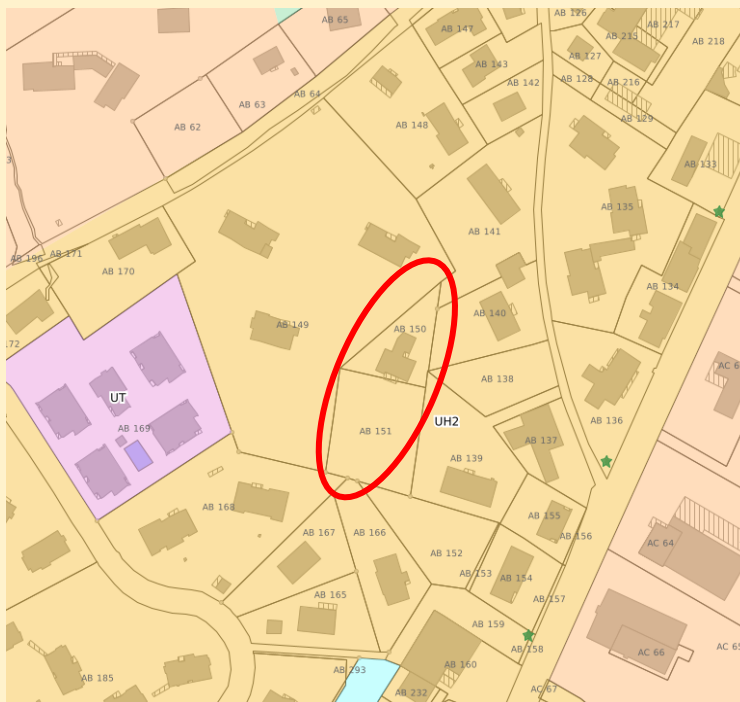
REPONSE COMMUNE

On a du mal à comprendre l'avis favorable du commissaire enquêteur.

Dans le PLU en vigueur les parcelles sont classées en UH2



Dans le PLU en révision ce classement est maintenu.



Seule l'absence de voie d'accès s'oppose à la constructibilité de ce terrain.

S'agissant d'un problème de droit privé, le désenclavement ne peut pas être traité dans le cadre du PLU.

Il est ajouté que très fondamentalement, il n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de révision d'un PLU de conserver l'application du PLU actuel, notamment pas pour répondre à un projet particulier.

Fait à Annecy le 29/01/2025

Commissaire Enquêteur