

L'an deux mille dix-sept, le vingt et un mars, le conseil municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique à la Mairie, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

Date de convocation15/03/2017
Nombre de conseillers municipaux en exercice27
Nombre de conseillers municipaux présents24

Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Christophe BOUGAULT-GROSSET, Edith ALLARD, Laurent SOCQUET, Jocelyne CAULT, Patrick PHILIPPE, Frédéric GOJJAT, Nadia ARNOD PRIN, Marika BUCHET, David CERIOI, Catherine PERRET, Lionel MELLA, Annabelle BACCARA, François FUGIER, Samuel MABBOUX, Catherine DJELLOUL, Jean-Pierre CHATELLARD, Jean-Michel DEROBERT, Katia ARVIN-BEROD, Sylviane GROSSET-JANIN, Pierrette MORAND, Lionel BURILLE, Micheline CARPANO, Marie-Christine ANSANAY-ALEX

Représentés

Laurianne TISSOT (Procuration à David CERIOI)
François RUGGERI (Procuration à Pierrette MORAND)
Denis WORMS (Procuration à Marie-Christine ANSANAY-ALEX)

Excusés

.....

Absents

.....

■ ■ ■

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'Article L.2121-15 du Code des Communes.

Catherine PERRET a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Objet

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT (D.G.A.A.E.) – PÔLE DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE (D.A.D.) – RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) INDUISANT L'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Objet

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT (D.G.A.A.E.) – PÔLE DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE (D.A.D.) – RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) INDUISANT L'ÉLABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur

Monsieur Patrick PHILIPPE

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-11 à L. 153-22 et R. 153-2 à R. 153-10 dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 19 décembre 1989 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS) ;

Vu les délibérations du Conseil municipal en date des 6 novembre 1992, 8 janvier 1996, 29 juillet 1996, 27 juillet 1998, 3 mai 2001, 28 janvier 2013 et 29 avril 2013, approuvant les modifications n°1 à 7 du POS, et la délibération en date du 16 juillet 2005 approuvant la révision simplifiée du POS ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} septembre 2015, prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols induisant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, et définissant les modalités de la concertation ;

Vu le procès-verbal du Conseil Municipal en date du 22 mars 2016 relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2016, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de Megève ;

Vu l'arrêté municipal de Megève en date du 15 novembre 2016 prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Megève ;

Vu le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur du 30 janvier 2016 donnant un avis favorable au projet de révision du PLU, assorti de quatre recommandations ;

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les résultats de l'enquête publique nécessitent des adaptations mineures du projet de PLU ne remettant pas en cause l'économie général du projet ;

Considérant que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'Urbanisme.

Exposé

I. Les objectifs de l'élaboration du PLU :

Le rapporteur rappelle que le Conseil Municipal de Megève a délibéré le 1^{er} septembre 2015, afin de prescrire la mise en révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) induisant l'élaboration d'un

Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de doter Megève d'un document d'urbanisme adapté au contexte réglementaire, territorial, et aux exigences actuelles de la commune dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économiques et sociales.

Les objectifs poursuivis étaient alors les suivants :

- Diversifier l'offre en hébergement touristique en créant des secteurs propices à l'implantation de structures hôtelières d'une capacité d'accueil importante, permettant un apport supplémentaire de clientèle pour renforcer l'activité des remontées mécaniques et soutenir celle du palais des sports et des congrès et le très large éventail d'activités proposées ;
- Favoriser la création d'établissements hôteliers ainsi que le maintien de l'activité hôtelière existante en permettant l'implantation de structures hôtelières nouvelles et l'évolution des structures en place par une adaptation du zonage et du règlement ;
- Pérenniser le potentiel économique de la commune en confortant les zones d'activités existantes, en mettant en place des règles destinées à faciliter le maintien de l'activité agricole et sylvicole ainsi que l'activité commerciale dans le centre-bourg et à promouvoir la mixité fonctionnelle ;
- Mobiliser du foncier interstitiel pour la construction de logements destinés à permettre l'hébergement à MEGEVE de la population permanente et l'accueil de nouveaux habitants dans un souci de mixité sociale et de limitation de la consommation d'espace ;
- Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-bourg, les fronts de neige et les secteurs agglomérés pour permettre leur densification conformément aux objectifs fixés par les lois visées supra ;
- Préserver les équilibres écologiques et paysagers du territoire communal et assurer la protection des espaces naturels et du cadre de vie ;
- Déterminer des secteurs dans lesquels il est indispensable de favoriser la conservation du caractère esthétique de l'habitat traditionnel local, qui constitue une richesse qui fait partie du patrimoine local, des secteurs dans lesquels peuvent s'inscrire des projets novateurs ;
- Préserver les corridors écologiques et les milieux naturels sensibles en compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique de Rhône-Alpes ;
- Développer les liaisons douces pour piétons, cycles et calèches entre le centre-bourg et les zones périphériques ;
- Développer l'offre en stationnement en centre-bourg en lien avec les objectifs d'optimisation de l'utilisation des transports en commun et les modes de déplacement "doux" ;
- Mobiliser le foncier communal à proximité des équipements publics pour implanter du logement social.

II. Le parti d'urbanisme du PLU de Megève :

Au regard du respect des grands équilibres, il convient tout d'abord de rappeler que la Commune fait partie intégrante du territoire de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc, et qu'elle se doit d'œuvrer pour le développement de ce territoire dans les dix années à venir (durée temporelle du PLU).

Par conséquent, l'élaboration du PLU a été l'occasion de prendre en compte les prescriptions et recommandations en matière d'urbanisme, dans un contexte plus large que celui des limites communales, notamment pour respecter les grands équilibres au sens large du territoire, qu'ils soient urbains, économiques, agricoles ou environnementaux, édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR.

Ceci induit que le PLU de Megève soit un projet privilégiant un développement maîtrisé de l'urbanisation, mais soit aussi un outil pour renforcer la protection de la nature et des paysages, en vue de :

- recentrer le développement de l'urbanisation afin de contenir le développement urbain, en orientant ce développement en priorité au sein de l'enveloppe urbaine, et en n'autorisant les extensions de l'urbanisation uniquement pour des projets à vocation d'intérêt général, pour le développement d'un habitat accessible à la population locale, ou pour des projets économiques et touristiques. Ces secteurs d'extension sont par ailleurs, pour une large majorité, concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, plus favorable à l'émergence d'un urbanisme de projet.
- limiter le nombre et la superficie des zones d'urbanisation future, notamment par rapport à ce qui était inscrit au POS précédemment en vigueur, ces espaces étant suffisants pour permettre un développement maîtrisé et cohérent à l'échéance du PLU,
- opter pour une gestion des espaces urbanisés qui ne soit pas en rupture avec leurs caractéristiques, tant en termes de densité, de rapport espace bâti / espace végétalisé, que de forme urbaine,
- protéger les espaces remarquables sur l'ensemble du territoire, tant pour leur valeur paysagère (qu'ils soient bâtis ou non), qu'écologique.

Le projet communal exprimé dans le PADD de Megève reflète la volonté de soutenir prioritairement la vie du village-station, dans ses fonctions d'habitat et économiques, afin de faire face aux menaces et déséquilibres en cours.

Ainsi, les choix opérés visent à développer l'habitat permanent, les équipements et les services, ainsi que l'accessibilité en termes de déplacements, afin de maintenir une population résidente et active.

Dans ce cadre, le développement économique doit se concrétiser par des projets visant au maintien de l'attractivité touristique, qui doit être diversifiée pour demeurer compétitive, en lien avec le soutien des autres secteurs d'activités présents sur le territoire, nécessaires à l'animation et à la préservation de l'identité locale.

Par ces choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire, permettant d'affirmer et de préserver la qualité et l'authenticité du « cadre de vie », façonné par l'agro-pastoralisme, de maîtriser et limiter l'impact environnemental du développement.

Pour conclure, le rapporteur rappelle que les convictions profondes et la vision du Conseil Municipal pour un développement équilibré et durable de la commune, nécessitent de se mobiliser fortement pour maintenir et développer l'activité économique, et pour loger les populations au sein d'un cadre de vie de qualité dans un contexte de marché immobilier très tendu.

III. Les consultations des personnes publiques associées ou consultées à leur demande sur le projet arrêté :

Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, le projet arrêté du P.L.U. a été soumis à l'avis des personnes publiques associées ou consultées qui ont eu un avis à émettre dans les 3 mois. En l'absence d'avis celui-ci est réputé favorable.

Le Préfet a émis un avis favorable au projet de PLU, en précisant que le document, sur tous les plans, est un document de très bonne qualité. L'attention de la commune est attirée sur plusieurs points :

- La mise en cohérence des surfaces des alpages dans le rapport de présentation.
- La prise en compte des oublis ou incohérences mentionnées (APPB "Les Aravis" qui n'existe pas, mention des deux installations classées pour la protection de l'environnement, secteur AUT ne faisant pas l'objet d'une OAP, mise à jour des ZAC, rectification du tracé du PPR, prise en compte de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de 2011).
- La réécriture de l'article 2 pour les zones agricole et naturelle, pour une meilleure lisibilité.
- Le réexamen du classement en secteur UH2 de deux parcelles 77 et 183 au lieu-dit "Moulin Neuf", étant donné leur situation dans un corridor écologique identifié au SRCE.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable au projet de PLU.

La Chambre d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- L'ajout dans le PADD de la mention du "maintien d'un cône d'ouverture direct vers les parcelles de convenance".
- Le classement en zone agricole de 5 parcelles situées au lieu-dit "Glaise Ouest" (220, 221, 222, 225 et 226), au regard de leur usage agricole et de la présence de l'exploitation agricole à proximité.
- Le classement en zone agricole d'une parcelle située au lieu-dit "La Mottaz" (90), au regard de son usage agricole et de la présence de l'exploitation agricole sur la parcelle.
- L'ajustement du tracé de certains secteurs d'intérêt paysager qui peuvent être le lieu de délocalisations potentielles ou d'installations agricoles.
- L'identification des bâtiments agricoles au lieu-dit "Le Culleron" (parcelle 703).
- La modification du règlement écrit, afin que tous les exhaussements et affouillements non justifiés par des nécessités agricoles, ainsi que les aires naturelles de stationnement soient interdits en zone A.
- La modification du règlement écrit afin que les installations annexes touristiques soient autorisées à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.
- La modification du règlement écrit afin d'ajuster les dispositions concernant l'extension autorisée des chalets d'alpage, pour les chalets ayant une vocation agricole.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- La précision, dans le rapport de présentation, du titre du tableau p. 74 "commerces recensés par la CCI 74 et la CMA 74 en 2014".

- La précision de la surface dédiée aux activités commerciales au sein des OAP 1 et OAP 8, ainsi que la mise en place d'une réflexion sur les types d'activités à accueillir.
- La précision, pour les linéaires identifiés pour la diversité commerciale, que le changement de destination des RDC des constructions vers une autre destination que commerciale et artisanale de détail et de proximité est interdite.
- La définition d'une limite de surface pour les activités commerciales et artisanales de proximité (400 m²).
- La définition de modalités de régulation des moyennes et grandes surfaces en centre-ville et hors centre-ville.
- La précision du règlement écrit, quant au logement de fonction en zone d'activités économiques (logement nécessaire à la surveillance, au gardiennage, à la sécurité, SDP limitée à 50m², ne pouvant pas dépasser 20 à 25% de la SDP totale du bâtiment de l'activité, et compris dans l'enveloppe de ce dernier).
- La précision du règlement écrit de la zone agricole (article 2), par la mention "les constructions destinées à la transformation et au commerce sont admises à condition que l'activité de transformation soit déclarée au Répertoire des Métiers par rapport à ces extensions, en lien avec l'agriculture".

La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable au projet de PLU.

L'INOQ a émis un avis favorable au projet de PLU. L'attention de la commune est attirée sur le point suivant:

- L'ajout dans le rapport de présentation de la liste des signes officiels de la qualité et de l'origine.

La Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc a émis un avis favorable au projet de PLU.

La Commune de Saint-Gervais a émis un avis favorable au projet de PLU.

L'Association des Amis de Megève a formulé plusieurs remarques sur le projet de PLU :

- La présence de la zone UT au lieu-dit "Bobby" inclut des chalets privés existants, ce qui n'est pas l'objet de cette zone. Par ailleurs, il y a un risque dans ce secteur de voir s'implanter des bâtiments imposants surplombant le chemin du Calvaire et très visibles depuis celui-ci.
- Les zones UH2 et UH3 acceptent de fortes densités.
- Les choix en matière de hauteur ou de longueur de façade inquiètent quelque peu.
- Le secteur du Planay, classé en secteur UH3p, est mieux protégé grâce à des distances plus importantes entre les constructions.
- En zone UH1, le CES n'est pas réglementé et la hauteur passe de 11 à 16 m. l'association rappelle par ailleurs son attachement à la préservation de la zone de la Ferme Saint Amour, située en secteur UH1.
- Des lacunes apparaissent concernant les dimensions des débordements des toitures, qui ne sont pas mentionnés, et concernant des précisions sur la reconstruction éventuelle de bâtiments existants.
- Les obligations en termes de stationnement sont insuffisantes en termes de quantité.
- Quelques dispositions du règlement mériteraient d'être mieux explicitées.

IV. L'enquête publique :

En application de l'article L. 153-19 et suivants du code de l'urbanisme, le Maire de la Commune de Megève a soumis à l'enquête publique, du 10 décembre 2016 au 10 janvier 2017 inclus, le projet de P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du 2 août 2016.

Une synthèse des observations a été adressée par Monsieur le commissaire enquêteur à la commune le 13 janvier 2017, et a fait l'objet d'une réponse motivée reçue en date du 27 janvier 2017.

Monsieur le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 1^{er} février 2017.

Pendant la durée de l'enquête, 195 personnes ont été reçues par le Monsieur le commissaire enquêteur, ce qui a donné lieu à 123 observations orales. Le registre d'enquête compte 20 observations écrites, et 110 courriers, dont 18 recommandés, adressés à Monsieur le commissaire enquêteur.

Ce document a été mis à la disposition du public en Commune de Megève, ainsi qu'en consultation sur le site internet de la Mairie.

Il a été communiqué à Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Plusieurs types d'observations ont été consignés ou joints au registre d'enquête :

- Concernant des demandes à caractère particulier concernant des parcelles définies,
- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Concernant le règlement écrit,
- Concernant des problématiques d'intérêt général, notamment sur la question des déplacements,
- Et concernant des demandes de renseignements et autres demandes diverses.

Monsieur le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de révision du PLU. Cet avis est assorti de quatre recommandations, à savoir :

- Concernant les OAP : les OAP ont fait l'objet d'observations et de remarques pertinentes, voire suscité un véritable débat (OAP 3 et 4 notamment) au cours de cette enquête publique. Il recommande en conséquence au Maître d'Ouvrage de prendre le temps d'approfondir sa réflexion à partir des questions posées et en concertation avec les différents intervenants, dans le cadre des études qui vont être réalisées pour l'aménagement de ces OAP.
- Concernant le domaine skiable : la maîtrise du domaine skiable semble constituer un enjeu majeur pour le développement et la viabilité économique de la station qui en dépendent étroitement. Il recommande à la Municipalité d'engager dès à présent une réflexion sur ce sujet, en concertation avec les propriétaires concernés, visant à rechercher toute solution à même de répondre à cette préoccupation majeure (Convention, contrat, instauration de servitudes de pistes ...).
- Concernant le règlement graphique : d'une manière générale, il recommande que le tracé des protections, notamment en zone urbaine, fasse l'objet d'un réexamen attentif afin de corriger

les quelques erreurs ou imprécisions relevées et d'éviter, autant que faire se peut, tous risques de contentieux ultérieurs.

- Concernant le règlement écrit : certains articles (voir observations du public, des personnes publiques associées ou encore des services de l'État) mériteraient d'être clarifiés ou précisés afin de limiter au maximum les risques d'interprétation, source potentielle de contentieux.

V. L'approbation du PLU

Les avis rendus par les personnes publiques associées et certaines observations formulées lors de l'enquête publique conduisent à ajuster le projet arrêté de P.L.U. tout en validant son économie générale en termes de projet d'aménagement et de développement du territoire.

Les observations et requêtes non reprises dans le cadre de l'approbation du P.L.U. sont soit déjà intégrées au projet, soit de nature à remettre en cause la logique et les objectifs poursuivis par la révision du P.L.U.

Concernant les remarques des personnes publiques associées ou consultées :

A la demande du Préfet :

- Le rapport de présentation a été corrigé pour mettre en cohérence les surfaces des alpages, qui s'élèvent à 819,4 ha.
- Le rapport de présentation a été modifié pour prendre en compte les oublis et incohérences : la mention à l'APPB des Aravis a été supprimée, les deux installations classées pour la protection de l'environnement ont été mentionnées, la légende du secteur AUT sur le règlement graphique a été corrigée, le tracé du PPR a été rectifié, et l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de 2011 a été pris en compte. Concernant la ZAC du Plateau, cette dernière sera supprimée ultérieurement par délibération du Conseil Municipal.

A la demande de la Chambre d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc :

- Le règlement graphique a été modifié afin de classer en zone agricole les parcelles 220, 222, 225 et 226 au lieu-dit "Glaise Ouest", et 89, 90 au lieu-dit "La Mottaz".
- Le règlement graphique a été modifié afin d'identifier le bâtiment agricole situé sur la parcelle 703 au lieu-dit "Le Culleron".
- Le règlement écrit a été modifié afin d'interdire les aires naturelles de stationnement, en zone A (article 2).
- Le règlement écrit de la zone A (article 2) a été modifié de façon à ce que les installations annexes touristiques soient autorisées seulement à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation, et que les dispositions concernant l'extension des chalets d'alpage à vocation agricole professionnelle soient ajustées (l'extension ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher existante, avec une surface maximum de 60 m²).

A la demande de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

- Le rapport de présentation a été précisé concernant le titre du tableau page 74.

- Le règlement écrit a été précisé, en zone UH, concernant les linéaires identifiés pour la diversité commerciale, afin que le changement de destination des RDC des constructions vers une autre destination que commerciale et artisanale de détail et de proximité soit interdite.
- Le règlement écrit a été précisé en zone UH et UT afin de définir une limite de surface de 400 m² de surface de plancher pour les activités commerciales et artisanales de proximité.
- Le règlement écrit a été précisé en zone UX afin de régler le logement de fonction en zone d'activités économiques : les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être incluses dans le bâtiment abritant l'activité, et que leur surface de plancher ne dépasse pas 80 m² et 25% de la surface de plancher totale du bâtiment abritant l'activité (les autres conditions énoncées dans le règlement écrit du PLU arrêté demeurent).

A la demande de l'INOQ :

- Le rapport de présentation a été complété afin de mentionner la liste des signes officiels de la qualité et de l'origine.

A la demande de l'Association des Amis de Megève :

- Le règlement graphique a été modifié afin d'intégrer les bâtiments d'habitation au lieu-dit "Bobby" au secteur UH2 (parcelles 1, 115 et 4 en partie).

Concernant les remarques émises lors de l'enquête publique, et les recommandations du Commissaire Enquêteur :

- Le règlement graphique a été modifié afin de :
 - rectifier le tracé de la zone humide et du secteur d'intérêt écologique au lieu-dit "Bas de Lady" (les parcelles 143, 197, 212, 128, 234 et 235 sont concernées),
 - modifier le tracé du secteur d'intérêt écologique sur plusieurs sites (parcelle 85 en partie au lieu-dit "Le Replat", parcelles 1114, 1155, 6494, 6496, 6498, 6499, 6723, 6724 (en partie) au lieu-dit "Lady", parcelle 866 au lieu-dit "Le Planellet", parcelle 2455 au lieu "Riglard-Est",
 - réduire le tracé de la zone N, de la zone humide et du secteur d'intérêt écologique sur la parcelle 66 au lieu-dit "Les Poches".
 - Le règlement graphique a été modifié afin de :
 - étendre légèrement la zone constructible (UH3) sur la parcelle 130 au lieu-dit "St Georges", afin de prendre en compte la réalité du site, qui n'a pas d'intérêt pour l'activité agricole. Pour une meilleure cohérence du zonage, les parcelles 128, 129 et 133 seront intégrées à la zone N,
 - étendre légèrement la zone constructible (UH3) sur la parcelle 997 au lieu-dit "Le Planellet",
 - étendre la zone constructible (UH3) sur les parcelles 107, 108 et 110 au lieu-dit "La Cry" afin de prendre en compte les constructions existantes,
 - étendre la zone constructible sur la parcelle 260 au lieu-dit "Le Purgatoire" (UH2), sur la parcelle 38 au lieu-dit "Les Chiens" (UH3), sur la parcelle 2918 au lieu-dit "Le Maz", sur la parcelle 98 au lieu-dit "Glaise Ouest" (UH3), sur la parcelle 141 en partie au lieu-dit "Mavarin" (UH3), dans un objectif d'amélioration de la lisibilité des franges bâties.
 - étendre la zone constructible (UH3) sur les parcelles 277 et 278 en partie, au lieu-dit "Le Purgatoire", afin de prendre en compte la réalité du secteur, qui n'est pas un espace agricole

- créer une zone UH3 sur les parcelles 103, 102, 101, 124, et 104, 108, 123 pour partie, au lieu-dit "Les Combettes", pour prendre en compte la réalité du secteur, qui est sans avenir pour l'activité agricole, et dont les parcelles non bâties sont enclavées entre une route et du bâti existant,
 - rectifier le tracé du secteur UH3p sur les parcelles 1099 et 1100 au lieu-dit "Bas de Lady",
 - intégrer à la zone agricole plusieurs parcelles au lieu-dit "Les Raverots" (parcelles 1070, 1071 et 1081), afin de prendre en compte la réalité agricole du secteur,
 - modifier le tracé de la zone UT au lieu-dit "Champlat", afin de ne prendre en compte que les parcelles concernées par le complexe hôtelier (à savoir les parcelles 104, 164, 165, 166 et 167),
 - intégrer à la zone UT deux complexes hôteliers (le premier au lieu-dit "Le Replat", parcelles 104, 176 et 177, et le second au lieu-dit "Le Gollet", parcelle 250 pour partie).
 - transformer le secteur 1AUH-oap4 en zone 2AU, afin de mettre en place une réflexion plus poussée sur l'aménagement et la desserte de ce secteur.
- Le règlement graphique a été modifié afin de supprimer l'identification de plusieurs bâtiments agricoles, dont la vocation n'est plus agricole (au lieu-dit "Cassioz Est" parcelle 5, au lieu-dit "Les Poches" parcelle 130, au lieu-dit "L'Aiguille Sud" parcelle 3128).
 - Le règlement graphique a été modifié afin de supprimer l'identification d'une construction d'intérêt patrimonial ou architectural au lieu-dit "La Glermaz" (parcelles 1638 et 1645), et au lieu-dit "Vériaz" (parcelle 50).
 - Le règlement graphique a été modifié afin de supprimer le périmètre de mixité sociale au lieu-dit Arly (parcelle 128).
 - Le règlement graphique a été modifié afin de revoir le tracé du domaine skiable, pour corriger les oublis et incohérences relevées.
 - Le règlement graphique a été modifié afin de supprimer les Espaces Boisés Classés aux abords des lignes haute-tension.
 - La liste des servitudes d'utilité publique a été modifiée afin de prendre en compte la nouvelle dénomination des lignes Haute Tension sur le territoire communal, tel que demandé par RTE.
 - Le règlement écrit a été modifié et adapté afin de :
 - Adapter les modalités de calcul de la hauteur pour le secteur UT-oap8,
 - Préciser l'article 2 du règlement pour l'ensemble des zones, si besoin, afin que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soient autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
 - Réglementer, comme au POS, la distance minimale par rapport aux parcelles voisines pour les plantations d'arbres de haute tige (5 m de la limite séparative),
 - Prendre en compte le problème de la réhabilitation, voire de la réaffectation de certains bâtiments du patrimoine rural (anciennes fermes notamment tombées en désuétude),
 - Supprimer le paragraphe sur les adaptations mineures qui semble superflu (p. 3 et 4),
 - Supprimer la référence aux secteurs soumis à risques naturels forts qui semble superflue (existence d'un PPR, art. 1 et 2),

- Pour les secteurs de mixité sociale, préciser les règles, à l'article 2, pour les projets de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes,
- Préciser la liste des constructions annexes pour les articles 2 des zones UH et 1AUH,
- Préciser les conditions de démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial à l'article 2 des zones UH, UT, A et N,
- Insérer la référence au domaine skiable dans la zone UT, où il existe,
- Remédier à l'absence de limitation quant aux possibilités de construction de gîtes, chambres d'hôtes fermes-auberges (ex. uniquement dans bâti existant, conditions de dessertes et réseaux, sans gêne pour l'activité agricole...), en zone A,
- Préciser la notion de pleine terre en zone UH, UT, A et N pour la gestion des eaux pluviales,
- Préciser la dérogation permise pour le renforcement de l'isolation thermique des bâtiments existants, aux articles 6 et 7 en toutes zones,
- Préciser la règle d'implantation des constructions passives à l'article 8 des zones UH et 1AUH,
- Préciser la notion de hauteur à l'article 10 en toutes zones (rampes d'accès aux stationnements souterrains, accès aux sous-sols...), et la dérogation pour le renforcement de l'isolation thermique des toitures des bâtiments existants (décret du 15 juin 2016 n° 2016-802),
- Préciser les notions, à l'article 11 des zones UH, UT, 1AUH et 1AUT, de toiture terrasse et toiture plate. Préciser également que la proportionnalité des volumes de constructions ne concerne que les nouvelles constructions et le terme de "minéralité" pour les façades. Préciser enfin les caractéristiques des toitures autorisées,
- Revoir le nombre de portes de garages autorisées en RDC à l'article 12 des zones UH et 1AUH, jugé excessif,
- Revoir les dispositions concernant les espaces verts à l'article 13 des zones UH, UE, UT, UX, 1AUH et 1AUT, qui semble difficilement applicable.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été modifiées afin de :
 - Pour l'OAP 1, revoir la politique du stationnement pour le secteur concerné, le nombre de places publiques demandé semblant trop important. Ainsi, le projet devra permettre la réalisation d'un parc public de stationnement souterrain d'une capacité comprise entre 120 et 220 places,
 - Supprimer l'OAP 4, du fait de la transformation du secteur AUH-oap4 en zone 2AU,
 - Pour l'OAP 7, revoir certaines dispositions pour une meilleure intégration et faisabilité du projet : les stationnements du personnel ne sont pas demandés en souterrain, les deux arbres ayant peu d'intérêt pour le projet ne sont pas retenus en tant qu'arbres à prendre en compte dans l'aménagement, et l'espace naturel à caractère écologique à créer est légèrement modifié pour un accès plus fonctionnel,
 - Pour l'OAP 8, revoir certaines dispositions pour une meilleure intégration et faisabilité du projet : les accès automobiles à l'opération depuis la Route Edmond de Rothschild ont été simplifiés.

- Les emplacements réservés (ER) ont été modifiés afin de :
 - Pour l'ER n°7, mettre en œuvre deux tronçons ouverts aux véhicules motorisés, séparés par un tronçon modes doux sur le Chemin des Retornes.
 - Pour les ER n°2, n°3, n°7, n°8, n°10, n°11, n°12 et n°13, préciser la rédaction de leur objet, notamment sur les notions de plateforme et d'élargissement.

Concernant les erreurs matérielles ("coquilles" et erreurs de forme), elles ont été actées au regard des remarques produites, et les documents concernés ont été modifiés, notamment :

- Mettre à jour le cadastre des bâtiments manquants, et supprimer les bâtiments n'existant pas.
- Intégrer le secteur concerné par le périmètre de mixité sociale au lieu-dit "Arly" à la zone UH2, ce périmètre imposant de fait une destination dominante d'habitat.
- Corriger les accès à l'OAP 1.

Après avoir examiné l'ensemble des modifications apportées au dossier de PLU suite à l'enquête publique,

Proposition

Le conseil municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à,

1. **APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente.
2. **PRECISER** que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal local diffusé dans le département de la Haute-Savoie (Dauphiné Libéré).

Chacune des formalités de publicité doit, conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, indiquer le lieu où le dossier peut être consulté.

Le dossier du PLU approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie (aux jours et heures habituels d'ouverture) et à la Préfecture de la Haute-Savoie, conformément à l'article L. 153-22 et L. 133-6 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération produit ses effets juridiques un mois après sa transmission au préfet, conformément à l'article L. 153-24 du Code de l'Urbanisme, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au dernier alinéa de l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Intervention

Monsieur Patrick PHILIPPE précise, après sa lecture complète, que cette délibération vient conclure pratiquement sept ans de procédure, pour un coût s'élevant à 178 000 euros de frais d'études. Il ajoute que la municipalité pourrait se satisfaire et être heureuse de cette étape mais les élus ont plus envie de s'excuser au regard des préjudices subis par les propriétaires terriens. Il tient à rappeler que quiconque aurait été à leur place n'aurait fait mieux, compte tenu des contraintes réglementaires qui s'appliquent aujourd'hui. Avec Madame le Maire, ils ont vécu des moments très pénibles et éprouvants, avec le sentiment profond d'avoir fait le « sale boulot », celui que personne n'aurait voulu faire, mais ils n'ont pas pu faire autrement. Il tient tout de même à dire que, si d'autres personnes avaient eu un peu plus de courage par le passé, il aurait été possible de sauver plusieurs dizaines d'hectares. Il y reviendra ultérieurement.

De plus, durant toute cette procédure, ils ont eu le sentiment d'avoir été pris en otage, d'avoir évolué dans un périmètre très contraint et aussi dans l'urgence, car le 27 mars prochain, tous les POS en cours de révision passeront automatiquement au RNU. Ce sera le cas de Megève où, à partir de mardi prochain, la Commune sera au RNU le temps, pour le Monsieur le Préfet, d'examiner le document sur l'aspect juridique.

Egalement, la loi ALLUR a été contraignante en imposant d'estimer la consommation d'espace durant les dix prochaines années, avec des contraintes très fortes en terme de réduction. En effet, on doit s'appuyer sur la consommation faite lors des dix dernières années pour pouvoir élaborer et afficher le chiffre inscrit dans le PLU pour la consommation d'espace pour les dix prochaines années.

De même, la municipalité a eu face à elle, un Préfet qui était très remonté, notamment au regard du travail qui a été mené par l'ancienne municipalité. Il a fallu toute la pugnacité et tout le travail effectué par Madame le Maire pour que celui-ci retrouve confiance en la municipalité de Megève. Madame le Maire pourra certainement souligner le fait que, à leur arrivée aux affaires, Monsieur le Préfet n'avait autorisé que cinq hectares à l'ouverture à l'urbanisation.

Madame le Maire confirme les propos de Monsieur Patrick PHILIPPE à savoir que Monsieur le Préfet n'avait autorisé que cinq hectares... L'élaboration de ce PLU a été très compliquée ; un exercice douloureux faisant des « victimes » par rapport à l'évolution et à la restriction de l'ouverture à l'urbanisation qui a été imposée à certains propriétaires. Comme l'a dit Monsieur Patrick PHILIPPE, cette démarche a été imposée à la municipalité et elle a été très douloureuse. Ils se sont retrouvés face à des services de l'Etat intransigeants, un Préfet qui était plus que rigide à leur arrivée aux affaires. Il était remonté contre Megève. Madame le Maire s'est rendue à plusieurs reprises en Préfecture et, lors d'un premier rendez-vous, il lui a dit : « Madame le Maire, la proposition de travail qui m'a été présentée précédemment était un bêtisier d'urbanisme, je

ne vous autoriserai que cinq hectares à l'ouverture à l'urbanisation. » Comme l'a dit Monsieur Patrick PHILIPPE, c'est un travail rigoureux que la Commune a essayé de mener, des négociations avec les services de l'Etat et avec Monsieur le Préfet, qui lui ont permis d'obtenir quasiment 10 hectares à l'ouverture à l'urbanisation. La superficie qui leur avait été accordée à leur arrivée a pratiquement été doublée.

Certes, ce travail n'est pas en faveur et à l'avantage de beaucoup de personnes mais c'est un travail qui leur a été imposé par des règles d'urbanisme qui ont été votées par les Députés et les Sénateurs. La Commune est donc contrainte d'appliquer ces règles. Les élus vont voter ce soir et approuver un PLU pour dix ans. Il pourra peut-être subir des révisions et des modifications car rien est immuable. L'évolution éventuelle pourrait se faire par le biais d'une révision, parce que le territoire communal va évoluer et qu'il y aura une réouverture à l'urbanisation qu'elle espère, avant les dix ans. Les droits à construire ne pourront être figés au-delà des dix ans avec ce PLU.

Monsieur Patrick PHILIPPE ajoute que la municipalité a travaillé sous la menace car le PLU sera forcément attaqué. Face à cette menace, il garantit que la Commune a tout mis en œuvre pour avoir un document cohérent, qu'il espère solide sur le fond et sur la forme. Egalement, il fait écho à ce qui a été dit lors de plusieurs conseils municipaux, à savoir que la collectivité a besoin d'avoir ce PLU pour revendre des parcelles, la Commune en ayant besoin pour financer la restructuration du Palais des Sports.

Il souhaite également s'adresser aux membres de l'opposition et notamment à Madame Marie-Christine ANSANAY-ALEX ainsi qu'à Monsieur Denis WORMS qu'elle représente ce soir. Au moment de l'arrêt du PLU, ils avaient tous deux voté contre, non pas contre le PLU mais afin de contester ce qui se déroulait, les injustices et l'impact que cela a sur les propriétaires terriens. Il voudrait simplement dire que, si autour de la table, aujourd'hui, les membres de la majorité votaient contre ce PLU, la Commune serait, demain, au RNU. Il pense que les élus n'ont aucun intérêt à voter contre ce PLU. Bien évidemment, ils voteront en leur âme et conscience. Concernant l'autre opposition, celle représentée par Madame Sylviane GROSSET-JANIN, elle avait dit, au moment de l'arrêt du PLU, qu'elle trouvait surtout très injuste le fait qu'une partie des zones classées en zone U était en partie supprimée. Il partage son avis et il est entièrement d'accord avec elle. Il a souvent dit et notamment à Monsieur Lionel BURILLE, qu'il était possible de sauver entre vingt-cinq et trente hectares de parcelles constructibles, mais pour cela, il fallait prendre conscience et avoir le courage d'aller au bout du document qu'ils devaient mettre en place, évitant ainsi à la nouvelle municipalité de faire ce travail, encore plus compliqué. Il le regrette un petit peu. Egalement, Madame Sylviane GROSSET-JANIN a dit que le document était perfectible, il peut affirmer que tous ceux qui ont travaillé à ce PLU, le comité de pilotage et Madame le Maire, n'ont jamais eu la prétention d'établir un document parfait. C'est impossible. Par contre, compte tenu de ce que l'ancienne municipalité a fait, il pense que cette remarque était plutôt un compliment.

Madame Marie-Christine ANSANAY-ALEX indique que Monsieur Denis WORMS et elle sont bien conscients du travail qui a été effectué. Ce PLU doit être voté, ils en sont tout à fait conscients aussi, ils feront le choix de s'abstenir, toujours pour les mêmes motifs, à savoir, les conséquences sur le patrimoine des familles et tout ce qui va en découler. Autrement, ce n'est pas par rapport au travail de la municipalité et non plus par rapport à ce qui est imposé. Le PLU a été vu ensemble et beaucoup de choses sont bien faites. C'est le Grenelle qui le demande et toutes les lois, mais ils feront le choix de s'abstenir. Ils ne voteront pas contre.

Madame le Maire demande si tout le monde a bien conscience de ce qu'est le RNU. Il s'agit du Règlement National d'Urbanisme. Sans PLU, c'est Monsieur le Préfet, l'Etat, qui délivre les permis. Il faut que, tous, autour de cette table, en aient conscience. C'est pourquoi, il faut absolument un document d'urbanisme. La municipalité doit continuer à travailler sur une évolution des constructions à Megève qui soit en adéquation avec tout ce qui a été fait jusqu'à maintenant, avec toutes les municipalités qui sont passées, avec un POS qui a essayé de préserver un cachet architectural à Megève, qui fait le charme et l'attractivité de ce village. Cependant, les lois s'imposent à la Commune et il faut adopter un PLU puisque les POS n'ont plus de raison d'exister. Comme l'a dit Monsieur Patrick PHILIPPE, l'enjeu de ce PLU est le développement économique de la station mais aussi le développement de l'habitat permanent qui est aujourd'hui indispensable pour maintenir une population locale. Le PLU l'a d'ailleurs intégré. Madame le Maire demande aux conseillers municipaux de voter en leur âme et conscience pour l'avenir de Megève.

Monsieur Frédéric GOJJAT n'ose imaginer que Madame Marie-Christine ANSANAY-ALEX, au travers de son abstention sur un dossier aussi dur (elle dit tout et son contraire dans son argumentaire), qu'elle ne reconnaisse pas le travail qui a été fait sur le fond et les difficultés qui se sont posées à Madame le Maire, à Monsieur Patrick PHILIPPE et aux services communaux. Elle reconnaît tous les efforts menés jusqu'à aujourd'hui pour établir ce projet de PLU mais néanmoins, elle dit vouloir s'abstenir. Il espère, très sincèrement que, dans les semaines et dans les mois qui vont arriver, une fois que le dossier sera « digéré », il ne le sera jamais, le fait de s'être tous deux abstenus ne va, à aucun moment, servir de refuge pour dire : « on s'est abstenu, on n'était pas trop d'accord ».

Madame Marie-Christine ANSANAY-ALEX précise que ce ne sera pas du tout le cas. Ce n'est absolument pas dans cette optique.

Monsieur Frédéric GOJJAT ajoute que l'histoire le dira. D'ici trois ans, à l'approche des élections municipales, les rapports entre les personnes se trouvant autour de cette table risquent d'évoluer très sérieusement et les élus verront si le PLU et les attitudes de chacun ne vont pas être reprises pour dire « si nous avions été aux affaires, nous aurions fait différemment ».

Madame le Maire insiste sur le fait qu'il ne faut pas s'en servir pour se retrancher derrière en disant : « ce n'est pas nous mais les autres car nous nous sommes abstenus ».

Madame Marie-Christine ANSANAY-ALEX rappelle qu'elle fait partie des membres de l'opposition. Elle rappelle les propos de Monsieur Patrick PHILIPPE sur le fait que personne n'aurait fait mieux et elle ajoute qu'on ne peut pas le savoir. Les membres de sa liste n'y étaient pas. Elle ne peut pas s'avancer sur des avis de ce genre. Par contre, elle reconnaît le travail effectué et a pu voir les ajustements qui ont été faits et qui était tout à fait cohérents. Elle revient sur le fait de vouloir s'abstenir et indique ne pas souhaiter prendre acte de ce PLU au vu des conséquences pour les familles. Elle connaît la situation pour certaines et ne peut pas... Elle pense que la municipalité actuelle comprendra et elle n'ira jamais critiquer quoi que ce soit.

Monsieur Christophe BOUGAULT-GROSSET estime que tout le monde autour de cette table est très conscient des conséquences que le PLU va avoir sur les familles. On est tous touchés par des amis, par la famille, ... mais sans ce PLU, qu'est ce qui se serait passé. Il a entendu dire d'un élu se trouvant sur sa droite : « le RNU, c'est une catastrophe ». Il ne souhaite pas courir à la catastrophe, c'est pourquoi, il votera clairement pour.

Monsieur Lionel BURILLE souhaite dire quelques mots concernant ce PLU. Il sait que le travail effectué depuis quelques années a été laborieux. L'administration n'a pas forcément aidé certaines familles, comme cela a été précisé. Depuis décembre 2007, date à laquelle le PLU avait été voté, le temps a passé et cela a été beaucoup plus compliqué pour tous. A l'époque, avec Madame Sylviane GROSSET-JANIN, ils auraient bien voulu le sortir, mais il ne va pas évoquer tout ce qui s'est passé entre temps et toutes les couches administratives qui sont venues se rajouter. Lui aussi regrette que le PLU de 2007 n'aie pas pu voir le jour, peut-être que s'il avait été un peu plus cadré, il aurait été là depuis longtemps. C'est un fait mais on ne va pas se voiler la face. Il est évident que l'on arrive au bout et que le chemin emprunté n'a pas été facile. Il insiste sur le dernier point. La municipalité n'a pas le choix, il convient de le voter.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN met en avant le fait que chacun prend conscience de la responsabilité et du poids que représentent ces compétences à la charge du Maire, l'urbanisme et la délivrance des permis de construire. Elle ne va pas revenir sur ce qui a été dit ce soir. Chacun des conseillers municipaux et personnes autour de la table font au mieux. Elle rappelle les propos de Monsieur Lionel BURILLE qui regrettait que le PLU porté en son temps n'ait pas pu, hélas, aboutir. Ce soir, les membres du conseil municipal sont tous conscients que les familles sont touchées, sa famille proche aussi, mais qu'il est absolument inimaginable que Megève perde la maîtrise de son urbanisme. Elle insiste sur le caractère inimaginable de la chose. On va échapper quand même à ces problèmes de territoire, elle laisse imaginer aux élus si, dans le futur, Cluses (elle dit Cluses pour la localité géographique), déterminait ce qui peut se faire sur le terrain de jeux des gens de la vallée. Imaginez ce que serait l'urbanisme s'il en arrivait là. Imaginez ce qu'est un RNU lorsque les décisions sont prises en dehors de la Commune, quand ce ne sont pas les forces vives de la Commune qui y travaillent. Alors oui, effectivement, on est très touché. Madame le Maire a expliqué que la durée est de dix ans mais que c'est un PLU de projets, il y aura peut-être des personnes qui sortiront des projets qui pourront faire évoluer ce PLU, on peut l'espérer. C'est une porte laissée entrouverte. En ce qui

les concerne, les membres de sa liste voteront pour ce PLU avec la conscience de l'amertume et de la colère de beaucoup de propriétaires, mais ils le voteront dans l'intérêt général.

Madame le Maire et Monsieur Patrick PHILIPPE remercient Madame Sylviane GROSSET-JANIN.

Madame le Maire passe au vote de cette délibération.

Madame Marie-Christine ANSANAY-ALEX prend le temps de la réflexion et revient sur sa décision pour voter pour ce PLU. Il en est de même pour Monsieur Denis WORMS qu'elle représente ce soir.

Après le vote de cette délibération, Madame le Maire remercie les membres du conseil municipal. Elle ajoute que c'est aussi la reconnaissance du travail qui a été mené par le Comité de Pilotage et c'est aussi la reconnaissance d'un long travail, très douloureux, mais qui a abouti. Ce soir, les membres du conseil municipal ont préservé l'urbanisme de Megève.

Amendement

Adoption

Conseillers Présents : 24
Procurations : 3
Ayant voté pour : 27
Ayant voté contre : 0
S'étant abstenu : 0

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus, à Megève.
Pour extrait conforme,

Certifiée exécutoire en vertu de la réception de la présente en Sous-Préfecture par télétransmission le 23 mars 2017 et de sa publication par affichage à la porte de la Mairie, le 23 mars 2017.

Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES

