

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de



**megève**

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté municipal n°16/09/URB du 16 novembre 2016

N° T.A. : E16000301 / 38

## ÉLABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

et

SES CONCLUSIONS MOTIVÉES

Dominique MISCIOSCIA

Commissaire Enquêteur

Michel MESSIN

Suppléant

# SOMMAIRE

## RAPPORT

### I. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

I.1. Le contexte	p. 4 à 8
I.2. Cadre juridique	p. 9
I.3. Objet de l'enquête	p. 10

### II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. Pièces présentées à la consultation	p. 11 à 12
II.2. Mesures de publicité	p. 12
II.3. Modalités de consultation du public	p. 13
II.4. Déroulement de l'enquête et clôture des opérations	p. 14

### III. ANALYSE DU DOSSIER

p. 15 à 20

### IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV.1. Recensement des opérations	p. 21
IV.2. Analyse des observations	p. 21 à 83
IV.3. Remarques diverses	p. 83

## CONCLUSIONS MOTIVÉES

### A. RAPPEL SUCCINCT DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

p. 85 à 87

### B. MOTIVATION ET FORMULATION DE L'AVIS

p. 87 à 89

## PIÈCES ANNEXES

PV synthèse

Mémoire en réponse

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de



**megève**

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté municipal n°16/09/URB du 16 novembre 2016

N° T.A. : E16000301 / 38

## ÉLABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME

# RAPPORT

Dominique MISCIOSCIA

Commissaire Enquêteur

Michel MESSIN

Suppléant

# I / GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

## I.1. Le contexte

(Sources = Rapport de Présentation du dossier d'enquête + INSEE + Internet)

**I.1.1 Bref historique :** Naguère petit village de montagne à vocation essentiellement agro-pastorale, Megève s'est, dès le début du siècle dernier sous l'impulsion de la baronne de Rothschild, muée en une prestigieuse et charmante station de sports d'hiver à même de concurrencer sa « grande » voisine suisse de Saint-Moritz. Au fil du temps, elle s'est forgé une réputation de « capitale française du ski mondain » dont la renommée dépasse largement les frontières. Mais c'est certainement parce qu'elle a su préserver, autant que faire se peut, son authenticité et ses entités paysagères remarquables tout en maintenant une importante activité agricole, qu'elle a pu asseoir cette réputation et rester l'une des destinations les plus prisées de l'hexagone pour le tourisme de montagne, hiver comme été.

**I.1.2 Géographie – Intercommunalité :** Proche de l'Italie via le tunnel du Mont-Blanc, de la Suisse via l'Autoroute A40 et des 2 grands pôles économiques de Genève et d'Annecy, Megève jouit d'une situation géographique exceptionnelle. Implantée en haute vallée de l'Arly, sur un col reliant le Val d'Arly à la vallée de l'Arve, entre le massif des Aravis et le massif externe du Mont-Blanc, elle s'étend sur 44,11 km<sup>2</sup>, à une altitude moyenne de 1113 m, allant de 1027 m pour le point le plus bas à 2485 mètres pour le point le plus haut.

Les deux tiers de son territoire étant constitués de forêts et de milieux semi-naturels.

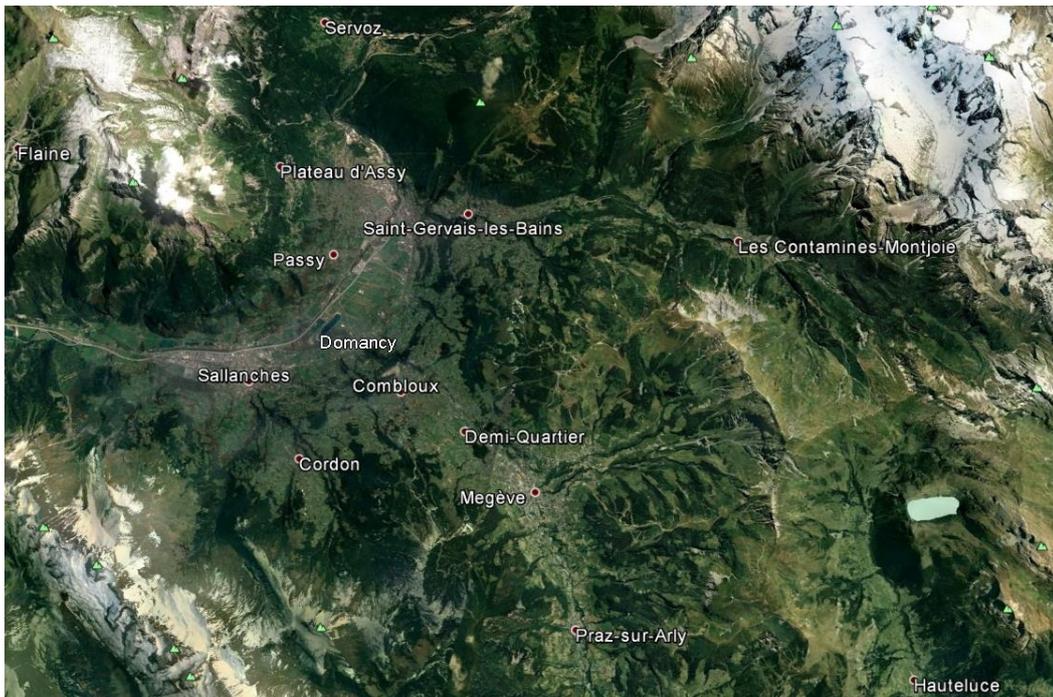


Fig.1 Situation géographique de la commune (Source Geoportail-IGN)

Administrativement, la commune, située en Région Auvergne-Rhône-Alpes dans le Département de la Haute-Savoie, est rattachée à l'Arrondissement de Bonneville et au Canton de Sallanches.

Depuis 2013, elle est membre, avec ses neuf voisins, Combloux, Contamines-Montjoie, Cordon, Demi-Quartier, Domancy, Passy, Praz-sur-Arly, Saint-Gervais-les-Bains et Sallanches, de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc (CCPMB) qui assume de nombreuses compétences dans les domaines aussi variés que l'aménagement du territoire, le développement économique, la protection de l'environnement, la solidarité, la culture et le sport.

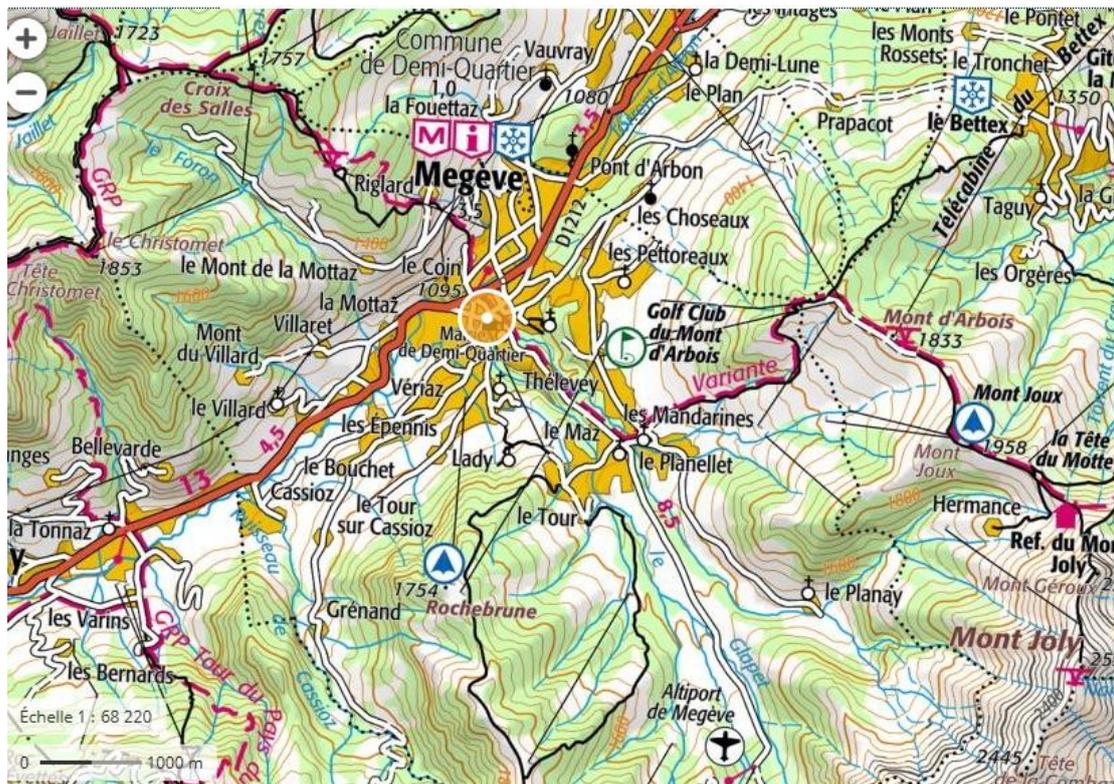
Elle n'est pas couverte par les orientations d'un SCoT approuvé.



**Fig.2 Vue satellite de la CCPMB (source Geoportail-IGN)**

La caractéristique principale de l'urbanisation de cette commune est son grand éclatement, dont l'origine est directement liée à sa vocation agropastorale ancestrale. Le chef-lieu (ville-station) est en effet entouré de 17 hameaux, dispersés sur tout le territoire. Le tout étant bordé de montagnes : Mont d'Arbois (1827 m), Mont Joly (2525 m), Rochebrune (1754 m), Jaillet (1568 m) et Christomet (1853 m).

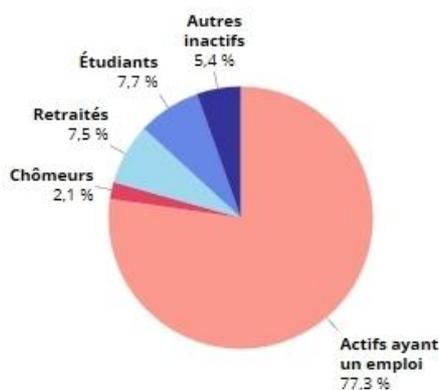
Outre l'habitat groupé du chef-lieu et de ses hameaux, de nombreuses fermes isolées jalonnent le paysage constituant soit un habitat permanent, soit un habitat d'estive (chalets d'alpage notamment).



**Fig.3 Carte du territoire de Megève (source Geoportail-IGN)**

**I.1.3 Démographie** : Avec un **taux de croissance annuel négatif** de 3,1 % sur les 5 dernières années, la commune compte, au dernier recensement INSEE de 2013, **3313 habitants**, soit une densité de **75 hab./km<sup>2</sup>**. Ce déclin démographique régulier depuis 1982 trouve son explication dans le coût très élevé du foncier, contraignant les jeunes couples désireux d'acquérir un logement d'aller s'installer dans des communes où la pression foncière est moins élevée. Cela se traduit par **une population vieillissante et une fuite des jeunes ménages**, ce qui à terme pourrait mettre en péril l'équilibre socio-économique de cette commune.

D'après les dernières statistiques INSEE (2013), la population MEGÈVE (tranche 15-64 ans) est composée de 79,4% d'actifs, dont « seulement » 2,1 % de chômeurs, et de 20,6 % d'inactifs, dont 7,7 % de scolaires/ étudiants, 7,5 % de retraités ou préretraités et 5,4% d'autres inactifs.



**Fig.4 Population de 15 à 64 ans par type d'activité (source INSEE RP 2013)**

La taille des ménages, estimée de 2,1 personnes par ménage, est en baisse régulière, suivant ainsi une tendance constatée à l'échelon national, mais se situant bien en deçà de celle constatée sur le reste du département (2,3). L'une des caractéristiques de cette population est qu'elle est constituée à près de **40% de ménages d'1 seule personne** et de **27% de couples sans enfants**, conséquence sans doute directe d'une offre en logements essentiellement touristique peu propice à l'installation des familles et des prix très élevés du marché immobilier qui restent largement dissuasifs.

Il me paraît également important de souligner la faiblesse du nombre de résidences principales, en baisse régulière depuis 1999, ne représentant plus aujourd'hui que 16,7 % du parc total de logements de la commune.

Comme on le verra dans la suite de ce rapport, **ces éléments ont eu un impact certain dans le projet d'élaboration du PLU impliquant le nécessaire rééquilibrage de l'offre locative sociale ainsi qu'une politique affirmée d'accession aidée au logement.**

Le Plan Local d'Habitat de la CCPMB, approuvé en mars 2013, a fixé pour Megève un objectif de 70 logements locatifs sociaux à l'horizon 2018.

**I.1.3 Les équipements.**: la commune est très richement dotée en équipements, basés sur une population permanente de 8000 personnes afin de tenir compte des fluctuations saisonnières : un Palais des sports et de congrès, un casino, une médiathèque/bibliothèque, 2 cinémas, 2 musées, un altiport, 2 écoles maternelles, 2 écoles primaires, 2 collèges, une maison de retraite...pour ne citer que les plus importants. La ville compte de nombreux autres équipements institutionnels ou de service à la population sans oublier ceux liés aux sports d'hiver.

**I.1.4 Économie** : au 31 décembre 2014, l'INSEE a recensé 1650 établissements dont plus de la moitié sont liés au tourisme, secteur économique majeur. Le secteur agricole représentant à lui seul 1,8% de l'activité. La commune compte un très grand nombre de lits touristiques (près de 38000 en 2015) dont 31% sont professionnels. L'offre hôtelière y est majoritairement haut de gamme (51% de 4 ou 5 étoiles), segment qui ne souffre pas de la baisse de fréquentation constatée depuis 2010 sur les autres segments (2 / 3 étoiles).

Megève fait partie du domaine « *Évasion Mont-Blanc* » qui regroupe 6 stations et totalise 445 km de pistes de ski alpin et 45 Km de pistes de ski de fond. A lui seul, son propre domaine skiable compte

près de 180 Km de pistes pour 85 remontées mécaniques et s'étend sur les 3 secteurs distincts du Mont-d'Arbois, de Rochebrune et du Jaillet.

Notons également que Megève bénéficie du label « Famille Plus », unique label reconnu par le Ministère délégué au Tourisme destiné à valoriser les communes ayant engagé une démarche globale en faveur de l'accueil des familles.

**I.1.5 Agriculture** : Megève compte 42 exploitations professionnelles tournées vers une agriculture spécialisée et productive. Élevages bovins (vaches laitières, génisses) mais aussi chevaux, chèvres et moutons. Production de lait et produits laitiers, de fruits et de légumes.

Les agriculteurs de la commune exploitent 1431 ha de terres dont 984 situés sur le territoire communal. Ces terres sont constituées à 99,9%, d'herbe (650 ha) et d'alpage (780 ha), seuls 0.1 % (1 ha) sont consacrés aux cultures maraîchères.

**I.1.6 Patrimoine** : on ne saurait terminer cette présentation succincte sans faire mention de la présence sur le territoire de la commune des éléments remarquables inscrits à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques :

- ▶ L'église Saint-Jean Baptiste (XIII<sup>ème</sup> siècle), avec son clocher à bulbe recouvert de cuivre, abritant un carillon de 10 cloches ;
- ▶ Le calvaire et son ensemble de chapelles et d'éléments architecturaux (milieu XIX<sup>ème</sup> ;
- ▶ La maison de l'architecte Henri-Jacques Le Même (1928).



**Fig.6 L'église Saint-Jean Baptiste**  
(Photo personnelle)

**Fig.7 Maison de Henri-Jacques Le Même**  
(Photo Eric Giammattei – Wikipédia)



**Fig.8 Le Calvaire** (Photos personnelles)

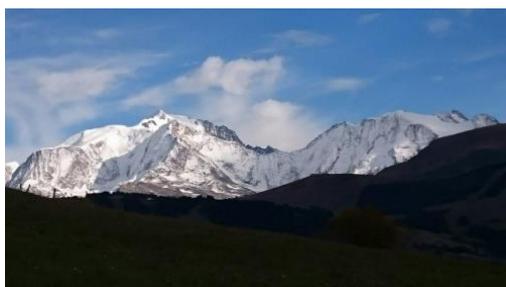
### **En résumé, on peut dire de Megève :**

Que c'est une station touristique de montagne très prisée, de renommée internationale ;  
Qu'elle bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle et d'entités paysagères et patrimoniales remarquables ;  
Qu'elle est richement dotée en équipements publics, culturels ou sportifs ;  
Que son économie est dynamique et quasiment toute tournée vers le tourisme.

### **Mais aussi**

Que la pression foncière y est énorme ;  
Que le marché de l'immobilier y est inaccessible pour une grande partie de la population ;  
Que cette population y est vieillissante et composée de familles de peu d'enfants ; les jeunes ménages n'ayant souvent d'autre choix que d'aller s'installer ailleurs.

C'est forte de ce diagnostic que la Municipalité a engagé la présente procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.



*Quelques Photos personnelles de Megève*

## I.2. Cadre juridique

La décision en date du 6 octobre 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de GRENOBLE désignant Monsieur Dominique MISCIOSCIA, directeur d'école à la retraite, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Michel MESSIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MEGÈVE (Haute-Savoie) ;

La délibération en date du 1<sup>er</sup> septembre 2015, prescrivant la transformation du POS en PLU sur le fondement de l'Art. L 123-13 du Code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015 et définissant les modalités de la concertation ;

La délibération n° 2016-197-DEL du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation – séance du 2 août 2016 ;

L'arrêté N° 16/09/URB en date du 15 novembre 2016, de Madame le Maire de MEGÈVE prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) induisant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MEGÈVE ;

La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes, transposée dans le Code de l'Environnement ;

La loi N° 2000-321 du 12 avril 2000 relative au droit des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

La loi S.R.U. n°2000/1208 du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003/590, du 2 juillet 2003 ;

La loi n° 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 153-11 et suivants, concernant les Plans Locaux d'Urbanisme, l'article L 174-4 concernant les Plans d'occupation des sols, et, dans sa partie réglementaire, les articles R 153-1 et suivants concernant les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du P.L.U. ;

Le Code de l'Environnement et notamment Les articles L 123-1 et suivants et dans sa partie réglementaire les articles R 123-1 et suivants, traitant des enquêtes publiques ;

Le dossier d'enquête proposé à la consultation du public.

## I.3. Objet de l'enquête

Tout d'abord, il convient de situer cette procédure dans son cadre historique et règlementaire : à la suite de l'annulation du Plan Local d'Urbanisme de MEGÈVE par le Tribunal Administratif de Grenoble, le 4 juin 2010, c'est l'ancien Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé le 19 décembre 1989 qui est à nouveau en vigueur. Ce P.O.S. a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par délibération du 16 juillet 2005 et de 7 modifications dont la dernière a été approuvée par délibération du 29 avril 2013.

Or, l'article L 123-19 du Code de l'urbanisme en vigueur au 15 décembre 2015, précise que « **Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants, au plus tard le 31 décembre 2015 sont caducs à compter de cette date...** A compter du 1er janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de [l'article L. 111-1](#) s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc. Toutefois, **lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi** ».

La Municipalité a donc fait le choix, dans l'intérêt de Megève et des mégevans, de lancer, dès septembre 2015, la présente procédure de révision du POS valant élaboration du PLU, avec pour objectifs :

- de doter la ville d'un document compatible avec les dispositions législatives en vigueur, et adapté au contexte territorial ainsi qu'aux exigences actuelles dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économiques, sociales.
- d'éviter, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la caducité du POS en vigueur entraîne de facto le retour de la commune au Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce qui pourrait avoir de lourdes conséquences sur son avenir (constructibilité des plus limitées, délivrance des permis de construire transférée à l'État...).

**La délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U., précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation, a donc été prise le 1<sup>er</sup> septembre 2015.**

Quant à l'enquête publique proprement dite, celle-ci a pour objet d'informer le public sur le projet présenté et de recueillir ses appréciations, suggestions et/ou contre-propositions, afin de permettre à l'autorité compétente

- ▶ de disposer de tous les éléments nécessaires à son information ;
- ▶ de procéder, le cas échéant, à d'éventuelles modifications du projet, suite aux observations du public et des personnes publiques associées, **sous réserve que ces dernières ne remettent pas en cause l'économie générale du projet** ;
- ▶ d'approuver le PLU par délibération du conseil municipal.

---0000000---

# II / ORGANISATION ET DEROULEMENT

## II.1/ Pièces présentées à la consultation

Le dossier, établi par l'Agence des TERRITOIRES SARL et mis à la disposition du public lors de la consultation, était constitué des documents suivants :

### PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION,

- 1.1. 1<sup>ère</sup> Partie (168 pages)
- 1.2. 2<sup>ème</sup> Partie (187 pages)

### PIÈCE N°2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE – PADD (18 pages)

### PIÈCE N°3 : RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Plans au 1/5000<sup>ème</sup>) ET RÈGLEMENT ÉCRIT

- 3.1.a Plan de Zonage Partie Nord
- 3.1.b Plan de Zonage Partie Sud
- 3.2.a Plan des Périmètres Partie Nord
- 3.2.b Plan des Périmètres Partie Sud
- 3.3. Règlement écrit

### PIÈCE N°4 : ANNEXES

4.1a et 4.2b Document graphique annexe (Plan au 1/5000<sup>ème</sup> Partie Nord et Partie Sud)

#### 4.2 Servitudes d'utilité publique

- Lignes et canalisations électriques
- Liste des SUP affectant l'occupation des sols
- Plan des SUP
- Arrêté préfectoral du 14/08/2012, portant approbation du PPRN
- Carte des aléas au 1/10000<sup>ème</sup>
- Carte des enjeux au 1/20000<sup>ème</sup>
- Cartes réglementaires Nord et Sud au 1/5000<sup>ème</sup>
- Carte de localisation des phénomènes historiques au 1/20000<sup>ème</sup>
- Rapport de présentation du PPRN (138 pages)
- Règlement du PPRN (62 pages)

#### 4.3 Annexes sanitaires

- Schéma de distribution eau potable au 1/10000<sup>ème</sup>
- Diagnostic eaux pluviales – Plan au 1/10000<sup>ème</sup>
- Zonage de l'assainissement volet eaux pluviales au 1/10000<sup>ème</sup>
- Zonage de l'assainissement volet eaux usées au 1/10000<sup>ème</sup>
- eau potable, eaux pluviales, eaux usées, déchets (139 pages)

4.4 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (20 pages)

4.5 Zones de publicité restreinte (10 pages)

## **PIÈCE N°5 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- 1.1 OAP sectorielles (28 pages)
- 1.2 OAP patrimoniale (17 pages) + cartographie

## **PIÈCE N°6 : AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES OU CONSULTÉES**

## **PIÈCE N°7 : DÉCISION D'EXAMEN AU CAS PAR CAS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**

## **PIÈCE N°8 : INDICATION DE LA FAÇON DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ET AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION**

## **PIÈCE N°9 : BILAN DE LA CONCERTATION**

### **LE REGISTRE D'ENQUETE COMPORTANT MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **PIECES JOINTES :**

- Les arrêtés et décisions prescrivant l'enquête publique et la désignation du commissaire-enquêteur et de son suppléant ;
- Les publications réglementaires parues dans la presse ;
- Constat d'affichage de la publicité de l'enquête.

## **II.2/ Mesures de publicité**

A l'occasion des 7 journées de permanence tenues en Mairie, j'ai pu observer que l'affichage avait été correctement assuré, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et aux prescriptions de l'article 13 de l'Arrêté Municipal.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet

- d'un affichage en Mairie et sur les 18 panneaux d'affichage implantés sur les mazots à ordures recensés dans l'arrêté municipal n° 16/03/URB du 23 juin 2016 (pièce jointe au dossier)
- d'une publication en ligne sur le site de la Mairie à l'adresse suivante : [https://www.megeve.fr/images/AVIS\\_DENQUETE\\_PUBLIQUE.pdf](https://www.megeve.fr/images/AVIS_DENQUETE_PUBLIQUE.pdf)

A noter que 2 pages entières du bulletin d'information municipal « La Lettre de MEGÈVE » N° 30 - Automne 2016, ont été consacrées à ce projet d'élaboration du PLU de la commune à travers un article retraçant les grandes étapes de la procédure dans laquelle s'insère l'enquête publique.

Les quatre publications réglementaires, (Art. L 123-14 du Code de l'Environnement) ont été faites dans la rubrique des annonces légales des journaux suivants :

#### **❖ Le Dauphiné Libéré**

- Mercredi 23 novembre 2016
- Mercredi 14 décembre 2016

#### **❖ Le Faucigny**

- Jeudi 17 novembre 2016
- Jeudi 15 décembre 2016

## II.3/ Modalités de consultation du public

### II.3.1. Phase de concertation avant l'arrêt du projet

Lors de sa délibération du 1<sup>er</sup> septembre 2015, le conseil municipal avait arrêté les modalités de la concertation avec le public, à savoir :

- Mise à disposition du public en Mairie, aux horaires habituels d'ouverture, de documents d'information au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et des études (PAC, éléments de diagnostic, comptes rendus de réunions, PADD...)
- Mise à disposition du public en Mairie, aux horaires habituels d'ouverture pendant toute la durée des études et de l'élaboration du projet, d'un registre destiné à recueillir les observations du public ;
- Organisation de 3 réunions publiques d'information et de débat, aux grandes étapes de la démarche :
  - ▶ **Mardi 8 Décembre 2015** : démarche et objectifs de l'élaboration du PLU ;
  - ▶ **Jeudi 21 Avril 2016** : présentation et débat autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
  - ▶ **Mardi 5 Juillet 2016** : transcription réglementaire du PADD et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) avant la mise en forme finale du dossier de PLU qui sera arrêté lors du Conseil municipal du 2 août 2016.
- Diffusion de lettres d'information aux grandes étapes de l'avancement de la démarche et avisant de la tenue de réunions publiques d'information (N°1 novembre 2015 - N°2 avril 2016 - N°3 avril 2016 - N°4 juillet 2016).
- Informations dans le bulletin municipal «La lettre de Megève» (N°26 automne 2015 - N°27 hiver 2015/2016).

**Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une présentation en séance conseil municipal du 2 août 2016 et a été approuvé par 21 voix pour, 2 voix contre et 4 abstentions. Ce bilan constitue la pièce n°9 du dossier d'enquête.**

### II.3.2. Enquête publique :

Cette enquête publique s'est déroulée en Mairie de MEGÈVE, pendant 32 jours consécutifs, du samedi 10 décembre 2016 au mardi 10 janvier 2017 inclus.

Durant cette période, le public a pu prendre connaissance sans problème du dossier et formuler ses remarques sur le registre d'observations, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00.

Le dossier étant également consultable sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <https://www.megeve.fr/index.php/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-d-urbanisme>

Je me suis tenu à la disposition du public, en Mairie les :

- ❖ Samedi 10 décembre 2016 : 9h00 - 12h**20** et 14h00 - 17h00 (**dépassement 20 mn**)
- ❖ Mercredi 14 décembre 2016 : 9h00 - 12h**15** et 14h00 - 17h00 (**dépassement 15 mn**)
- ❖ Samedi 17 décembre 2016 : 9h00 - 12h00 et 14h00 - 17h00
- ❖ Mercredi 21 décembre 2016 : 9h00 - 12h00 et 14h00 - 17h00
- ❖ Mercredi 28 décembre 2016 : 9h00 - **13h10** et 14h00 - **18h20** (**dépassement 150 mn**)
- ❖ Samedi 7 janvier 2017 : 9h00 - **13h00** et 14h00 - **18h40** (**dépassement 160 mn**)
- ❖ Mardi 10 janvier 2017 : 14h00 - **19h00** (**dépassement 120 mn**)

## **II.4/ Déroulement de l'enquête et clôture des opérations**

En conformité avec l'arrêté municipal N° 16/09/URB en date du 16 novembre 2016, l'enquête publique a été prescrite pour une durée de 32 jours consécutifs du samedi 10 décembre 2016 au mardi 10 janvier 2017 inclus.

**Le lundi 31 octobre 2016**, j'ai rencontré Mme Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève, entourée de M. Patrick PHILIPPE, Adjoint à l'urbanisme et M. Richard RIZZI, coordinateur du Pôle Développement et Aménagement Durable, pour un premier contact et définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête, notamment fixer les jours et heures de mes permanences afin qu'elles permettent au public de s'y rendre. Ce même jour, j'ai également effectué une visite la plus exhaustive possible de l'ensemble du territoire de la commune, en compagnie de Mme Anne MARTINEZ du service Urbanisme de la commune. Visite qui m'a permis à la fois d'appréhender la morphologie de la commune et de percevoir les grandes lignes directrices de son PADD.

**Le mercredi 30 novembre**, nouveau rendez-vous en Mairie de Megève afin de procéder aux formalités de visa de tous les éléments constitutifs du dossier.

Aucun incident ne s'est produit au cours de cette enquête publique où 195 personnes, sont venues à ma rencontre.

**A l'expiration du délai d'enquête, le registre a été clos par mes soins et j'ai emporté le dossier et le registre d'enquête pour rédiger le présent Rapport.**

Enfin, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis au maître d'ouvrage (ce dernier disposant de 15 jours pour produire ses observations éventuelles), **le vendredi 13 janvier 2017**.

Au cours de cette réunion de synthèse à laquelle assistaient Mme Catherine JULLIEN-BRECHES Maire de Megève, M. Patrick PHILIPPE, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme et aux affaires foncières, M. Richard RIZZI, coordinateur du Pôle Développement et Aménagement Durable, M. Ange SARTORI, urbaniste, gérant de la Société « Agence des Territoires », et Me Julien ANTOINE, avocat associé, nous avons repris l'ensemble des questions posées par le public ainsi que les observations émanant des Personnes Publiques associées ou consultées.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par courrier Chronopost en date du 27 janvier 2017 ainsi que par voie électronique le même jour. Le procès-verbal de synthèse des observations du public ainsi que le mémoire en réponse sont joints en annexes à ce rapport d'enquête.

J'estime, sous les réserves habituelles, que l'ensemble des règles de forme prévues par les textes régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal, a été respecté.

---oooOooo---

# III / ANALYSE DU DOSSIER

(Maître d'œuvre du dossier d'enquête : Agence des Territoires – 74330 Epagny-Metz-Tessy)

## III.1. Le Rapport de Présentation

**Rappel :** Le rapport de présentation, pièce constitutive du plan local d'urbanisme (PLU), a pour fonctions principales :

- d'exposer le diagnostic ;
- d'analyser l'état initial de l'environnement ;
- d'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;
- d'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement si elles existent ;
- d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Le document présenté à la consultation du public se présente sous la forme de 2 livrets reliés (Partie 1 et Partie 2), le premier de 168 pages, le second de 187 pages.

### III.1.1. Partie 1 :

- ▶ **Préambule :** Un PLU, pourquoi et comment ? – Place et portée du PLU – Contenu du PLU – Rapport de présentation et évaluation environnementale du PLU.
- ▶ **Résumé non technique :** conformément à l'art. L 123-2.1. du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, qui prévoit qu'un PLU soumis à évaluation environnementale, doit comporter un résumé non technique. Ce dernier reprend de façon claire, lisible et compréhensible tous les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, du PADD, des OAP, du dispositif réglementaire, du bilan général sur la consommation d'espace et sur capacité d'accueil du PLU, des motifs des dispositions du PLU au regard des prescriptions supra-communales et de l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet.

**J'estime que ce résumé non technique, clairement exposé et riche en illustrations, répond parfaitement à son objectif : permettre à tout public de comprendre aisément le projet, ses enjeux notamment sur l'environnement et la façon dont celui-ci a été pris en compte.**

- ▶ **Diagnostic général :** celui-ci a pour objectif de dresser un état des lieux du territoire afin de mettre en lumière ses dynamiques sociales, démographiques, économiques, liées aux déplacements, à l'habitat, à ses composantes géographiques et à sa situation régionale et internationale. Il en révèle à la fois ses forces et ses faiblesses à un moment précis de son histoire.

C'est un outil indispensable pour bien connaître son territoire, le situer dans son contexte, pour pouvoir appréhender de façon exhaustive son évolution.

**Dans cet esprit, le diagnostic réalisé pour ce projet de PLU, aussi exhaustif que possible, me paraît être un document pertinent, objectif et réaliste.**

### La réflexion s'est articulée autour de 4 grands thèmes :

- Le territoire dans son contexte général ;
- La population, les logements et les équipements ;
- Les activités économiques et l'emploi ;
- Le fonctionnement du territoire.

### Elle a permis d'en dégager les principaux éléments :

- Une situation géographique exceptionnelle ;
- Des entités paysagères et patrimoniales remarquables ;
- Une grande richesse en équipements publics (culturels, sportifs, de service...) ;
- Une forte notoriété internationale ;
- Une économie dynamique, majoritairement tournée vers le tourisme, et grande pourvoyeuse d'emplois ;
- Une activité agricole importante et plutôt pérenne ;
- Un taux de croissance démographique constamment négatif depuis les années 80 ;
- Une population vieillissante ;
- Une pression foncière très forte ;
- Un coût très élevé du logement, en hausse constante, responsable en partie de la fuite des ménages locaux ;
- Une offre en logements insuffisamment adaptée aux besoins des habitants permanents de la commune mais aussi des travailleurs saisonniers ;
- Une problématique forte des déplacements.

► **État initial du site et de l'environnement :** ce chapitre dresse un inventaire le plus exhaustif possible de l'état initial de l'environnement spatiotemporel du territoire et analyse les incidences des options du P.L.U. sur cet environnement. Sont ainsi passés en revue :

- ses composantes naturelles ;
- sa biodiversité et sa dynamique écologique ;
- son grand paysage ;
- son paysage urbain ;
- ses ressources en eau ;
- le SDAGE Rhône-Méditerranée ;
- ses sols et sous-sols ;
- la thématique de l'énergie et des gaz à effet de serre.

**Cet état initial permet bien de mettre en évidence, de façon précise, les atouts comme les faiblesses de ce territoire.**

### III.1.2. Partie 2

► **Exposé des choix retenus :**

- Motifs des axes et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Motifs des dispositions graphiques et réglementaires ainsi que les motifs des changements attendus ;
- Bilan général sur la consommation d'espace et les capacités d'accueil du PLU ;
- Motifs des dispositions du PLU au regard des prescriptions supra-communales et particulières.

► **Analyse des incidences prévisibles** de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet ;

► **Indicateurs de suivi** pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

**Ce Rapport de Présentation que j'estime parfaitement structuré et rédigé de façon à rendre sa lecture la plus compréhensible possible pour le public, assorti de nombreux tableaux récapitulatifs, de nombreux plans et cartes, et de nombreuses photographies couleurs, m'apparaît en tous points conforme aux prescriptions du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015, Art. 123-1-2.**

## **III.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

**Rappel :** L'Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31/12/2015 stipule que : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

**Le diagnostic communal**, détaillé dans le rapport de présentation (voir plus haut dans ce rapport), a fait émerger les potentialités de cette commune ainsi que ses contraintes. De ce diagnostic et des enjeux du territoire s'est dessinée une orientation générale :

### **« Réorienter le développement de la station pour un avenir durable de Megève »**

Sa mise en œuvre s'articule autour de **trois grands axes** :

1. Préserver les qualités identitaires du « socle » paysager et environnemental, source prépondérante de l'attractivité de Megève ;
2. Soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme touristique de la station ;
3. Œuvrer pour endiguer le déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de la population et la qualité de vie à Megève.

Les choix retenus par le maître d'ouvrage pour l'établissement de ce PADD ont défini des orientations (**objectifs induits**) que l'on peut retrouver pages 23 à 25 du rapport de présentation et dans les 18 pages de la pièce n°2 intitulée « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) », présente dans le dossier de l'enquête publique proposé à la consultation du public.

Ce PADD a bien pris en compte toutes les problématiques de ce territoire. Les orientations induites retenues confirment la volonté de la Municipalité de soutenir en priorité la vie de la ville-station (développement de l'habitat permanent, des équipements et des services, accessibilité, déplacements – développement économique en lien avec le soutien des autres secteurs d'activités présents sur le territoire – protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire).

**Ainsi, par ses orientations, ce projet répond-il bien aux prescriptions énoncées dans l'Art. 121-1 du code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, qui stipule que le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :**

« 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. ».

### III.3. Les Règlements graphique et écrit

**Rappel :** la commune est soumise à la loi montagne sur l'intégralité de son territoire.

#### **La délimitation des zones et leurs règles**

Le chapitre 1 du rapport de présentation (résumé non technique), des pages 26 à 41, définit précisément les différentes catégories de zones du projet Plan Local d'Urbanisme de MEGÈVE, en application du règlement et du plan de zonage retenu, traduisant les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.

Les règlements graphiques (**pièces 3.1.a - 3.1.b - 3.2.a et 3.2.b**) font apparaître les différentes délimitations qui renvoient au règlement écrit du PLU (**Pièce 3.3**) :

- Les zones du PLU urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles ;
- Des périmètres ou linéaires qui se superposent aux zones, qui traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles particulières ;
- Des emplacements réservés qui couvrent des espaces sur lesquels la commune entend mener une politique foncière d'intérêt général.

**Le zonage proposé, résultant de la mise en œuvre du projet communal est strictement dimensionné pour répondre aux besoins à l'échéance du PLU., se conformant ainsi aux nouvelles réglementations en vigueur. Il se traduit en conséquence par une réduction drastique des surfaces constructibles par rapport au POS qui avait sans aucun doute été, à l'époque, surdimensionné. Ainsi, la zone urbanisée se voit réduite d'un peu plus de 32 ha et les zones à urbanisation future d'un peu plus de 107 ha, ce qui n'a pas manqué de susciter quelque incompréhension, voire de la rancœur, de la part d'une partie de la population qui a du mal à admettre qu'un terrain « constructible » pour lequel parfois des droits de succession élevés ont été acquittés en fonction de sa valeur vénale, sans parler des taxes et impôts divers, puisse subitement ne plus l'être.**

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement.

#### **Les zones urbanisées (U) :**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés dans lesquels il reste quelques terrains constructibles. Les équipements publics existants (voirie et réseaux) ou en cours de réalisation, sont suffisants pour desservir les nouvelles constructions.

Quatre zones « U » sont distinguées : UH, UE, UT et UX

1. **La zone UH** : Zone à vocation dominante d'habitat en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. Cette zone comprend 6 secteurs :
  - **UH1c** : secteur centre-ville – densification et mixité habitat/fonctions urbaines ;
  - **UH1f** : Secteurs de front de neige ;
  - **UH2** : Secteur d'habitat dominant de moyenne densité disposant encore de potentialités au sein d'espaces déjà bâtis ;
  - **UH3** : Secteur d'habitat dominant de faible densité disposant encore de potentialités au sein d'espaces déjà bâtis ;
  - **UH3p** : Secteur d'habitat dominant de faible densité soumis à forte sensibilité paysagère (secteurs situés sur les coteaux fortement perceptibles dans le grand paysage), disposant encore de potentialités au sein d'espaces déjà bâtis.
2. **La zone UE** : Sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
3. **La zone UT** : Secteurs occupés par des activités touristiques, en particulier de l'hébergement.
4. **La zone UX** : Secteurs dédiés aux activités industrielles et artisanales.

## Les zones à urbaniser (AU) :

Urbanisables à court ou moyen terme, elles sont de 2 types :

1. **Zone AUH** : espaces à caractère naturel à vocation dominante d'habitat de moyenne densité, en mixité possible avec certaines activités économiques et/ou équipements. Cette zone se compose de 5 secteurs qui font chacun l'objet d'une OAP (voir le paragraphe consacré aux OAP)
2. **Zone AUT** : espaces à caractère naturel à vocation dominante d'hébergement touristique, en mixité possible avec certaines activités économiques et/ou équipements. Cette zone se compose de 3 secteurs dont 2 font chacun l'objet d'une OAP (voir le paragraphe consacré aux OAP). La maîtrise foncière communale garantira un aménagement cohérent avec les objectifs du PADD du 3<sup>ème</sup> secteur situé au lieu-dit « Grenand d'en Bas ».

## La zone agricole (A) :

Par sa contribution à la production, à l'emploi, à l'entretien des sols et à la protection et la mise en valeur des paysages, l'agriculture est reconnue d'intérêt général comme activité essentielle de la commune. Celle-ci se donne donc pour objectif d'assurer la protection de l'activité agricole, et la préservation des terres agricoles et pastorales par les dispositions du PLU, notamment en classant en zone A les terres de valeur agricole.

L'appréciation de la valeur agricole des terres est à replacer dans le cadre de l'économie agricole d'un département de montagne où les terres labourables ne représentent qu'un très faible pourcentage de l'espace et où les systèmes d'exploitation, qui reposent pour l'essentiel sur l'élevage, ont dû s'adapter aux conditions naturelles et économiques du milieu, en valorisant une image de terroir.

La spécificité de l'agriculture locale est la production de lait dont la qualité et la valorisation reposent notamment sur l'alimentation du bétail à partir de l'herbe pâturée et de foin de pays nécessitant pour chaque exploitation d'importantes surfaces en herbe.

La zone A comporte un sous-secteur Aa – alpage.

Par rapport au POS, **la zone agricole est augmentée d'environ 1082 ha** et représente une superficie totale de **1676,7 ha** soit un peu plus de **38% du territoire communal**.

## La zone naturelle (N)

Sont classés en zone N, des espaces spécifiques. Il s'agit d'espaces naturels souvent boisés.

**La zone N** occupe un peu plus de **52 % du territoire communal**, soit **2287,7 ha**.

La zone N de MEGÈVE comporte 2 sous-secteurs :

- **Zone Nls** : secteur à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air, concernant en particulier le Golf du Mont-d'Arbois ;
- **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) : Centre de vacances situé au lieu-dit « Sur le Rocher ».

Comme précisé en introduction à ce paragraphe, les règlements graphiques font apparaître les zones nécessitant des dispositions particulières : STECAL - Chalets d'alpage ou bâtiments d'estive - Périmètres de mixité sociale – Linéaires pour la diversité commerciale – Espaces Boisés Classés (EBC) – Éléments et secteurs paysagers et patrimoniaux à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural - Éléments patrimoniaux à protéger pour des motifs d'ordre écologique – Domaine skiable – Secteurs à risque naturel fort – Itinéraires de randonnées relevant du PDIPR – Emplacements réservés.,

Quant au **règlement écrit**, celui-ci fixe les règles d'occupation du sol applicables à chaque zone à travers **16 articles**.

## III.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Distinctes du PADD, elles ont pour objet de préciser sur les territoires à enjeux de la commune, les orientations de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement. Celles-ci, au nombre de huit, représentent un enjeu important de mise en œuvre de l'objectif de diversification de l'habitat ou du développement économique. Le détail de ces

orientations et de leurs enjeux est donné en pages 25 à 26 du rapport de présentation de ce projet de P.L.U. et constituent les pièces 5.1 et 5.2 du dossier soumis à l'enquête.

1. AUT – OAP1 : Les abords du Palais des Sports
2. AUH – OAP2 : Les Retornes
3. AUH – OAP3 : La Contamine
4. AUH – OAP4 : La Contamine
5. AUH – OAP5 : La Mottaz
6. AUH – OAP6 : Les Vériaz Ouest
7. AUH – OAP7 : Les Vériaz Est
8. AUT – OAP8 : Dessous le Calvaire

A ces OAP sectorielles s'ajoute une OAP Patrimoniale transversale destinée à prendre en compte les trames vertes et bleues. (Documents graphiques 3-2-a et 3-2-b complétés par une carte annexe permettant une bonne lisibilité de l'ensemble du territoire).

### **III.5. Capacités d'accueil du PLU et consommation d'espace**

#### **La capacité globale de ce projet de P.L.U.**

La population de MEGÈVE est de 3313 habitants (en 2013). Comme souligné plus haut dans ce rapport, Megève est confrontée à une décroissance démographique régulière depuis une trentaine d'années. Les choix retenus dans ce projet de PLU induisent une croissance démographique modérée mais de nature à permettre d'inverser cette tendance baissière. En effet, le projet permet potentiellement la réalisation d'environ 500 logements dans les 10 ans, dont 80 socialement aidés. Estimant qu'environ 40% de ceux-ci bénéficieront au logement permanent, la ville pourrait retrouver à terme un taux de croissance démographique positif.

En ce qui concerne la consommation d'espace, le PADD affiche l'objectif de contenir la consommation d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine à moins de 50 % de la décennie antérieure, laquelle s'était élevée à 41 ha, soit une moyenne de 3.8 ha/an. Ce projet n'autorisant qu'une consommation d'espace d'environ 8,5 ha à l'échéance du PLU, les objectifs du PADD apparaissent très largement respectés.

**En conclusion, on peut estimer, comme le soulignent les services de l'Etat, qu'un effort important de modération de la consommation d'espace a été fait par la commune. Ainsi le développement de l'urbanisation proposé apparaît-il modéré et parfaitement adapté à ses besoins.**

**Les incidences du P.L.U. sur l'environnement** (pages 51 à 55 du rapport de présentation – Partie 1 et pages 138 à 156 du rapport de présentation – Partie 2)

Le rapport de présentation de ce P.L.U., dans sa cinquième partie, énumère, à travers ses incidences sur l'environnement (sols – ressource en eau – cours d'eau – risques naturels – milieux naturels – risques, pollutions et nuisances), les mesures bénéfiques de ce projet pour l'environnement et les mesures de protection envisagées.

Il en ressort que le projet communal :

- intègre bien dans sa conception même, les objectifs de préservation de l'environnement ;
- aura un impact faible et limité sur l'environnement ;
- qu'il n'aura aucun impact sur les zones NATURA 2000 répertoriées à proximité de Megève.

**Pour terminer ce chapitre, il me semble important de souligner, d'après les informations qui m'ont été fournies par le maître d'ouvrage, que la réflexion pour mener à terme l'élaboration de ce P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) s'est effectuée en étroite collaboration avec les services de l'État et en concertation avec la population.**

**Le projet de P.L.U tel qu'il est présenté à l'enquête publique est l'aboutissement de ce travail et de cette collaboration.**

# IV / ANALYSE DES OBSERVATIONS

## IV.1. Recensement des opérations

Comme je l'ai indiqué plus haut dans ce rapport, j'ai reçu en mairie la visite de **195 personnes**, qui ont donné lieu à **123 observations orales**. Quant au registre d'observations, celui-ci compte **20 observations écrites**.

Par ailleurs, ce sont **110 courriers**, dont **18** recommandés avec accusé de réception qui m'ont été adressés ou remis en mains propres. Tous ces documents, numérotés, sont joints au registre d'observations qui est annexé à l'exemplaire original de mon rapport, remis à Madame le maire de MEGÈVE.

## IV.2. Analyse des observations

### IV.2.1. Avis des services de l'état et des personnes publiques associées

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), le projet de PLU arrêté en séance du 2 août 2016 du Conseil municipal de Megève, a été adressé pour avis, **en date du 15 août 2016**, aux **Personnes Publiques Associées** (Date limite de réception des avis : 17 novembre 2016) :

- ▶ Services de l'État (Direction Départementale des Territoires)
- ▶ Autorité environnementale (DREAL)
- ▶ Région
- ▶ Département
- ▶ Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc (CCPMB)
- ▶ Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
- ▶ Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- ▶ Chambre d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc
- ▶ Centre Régional de Propriété Forestière

Conformément à l'article L 153-17 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), le projet a également été adressé, à leur demande, à :

- ▶ L'association « Les amis de Megève »
- ▶ La commune limitrophe de Saint-Gervais,
- ▶ L'Institut National de l'Appellation d'Origine (INAO)
- ▶ Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- ▶ La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Enfin, conformément à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), le projet de document et son rapport de présentation ont été transmis pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. En date du 7 juin 2016, l'Autorité environnementale informe la commune de Megève de sa **décision de soumettre à l'évaluation environnementale**, la procédure d'élaboration de son PLU en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme.

La présente décision après examen au cas par cas (N°08416U0359 – G2016-2673) est jointe au dossier de l'enquête (Pièce n° 7).

**Avis tacite de l'autorité Environnementale au 17 novembre 2016.**

statistiques

Données géographiques

• Megève : Elaboration du PLU : Tacite le 17/11/2016

Onze (11) avis sont parvenus en mairie, faisant partie intégrante du dossier soumis à enquête publique :

#### IV.2.1.1. Chambres de Métiers et de l'Artisanat

Par courrier du **7 novembre 2016**, le Président de la C.MA formule un **avis favorable** au projet de P.L.U de la commune de MEGÈVE sous réserve de la prise en compte des remarques énoncées à savoir :

- **Sur le PADD** : Le développement de l'offre commerciale doit être étudié à l'échelle de la zone de chalandise de la commune ainsi que les attentes des habitants, touristes et travailleurs de la commune **afin de ne pas surévaluer l'offre en équipement commercial**.
- **Sur les OAP** : la surface dédiée aux activités commerciales n'est pas détaillée dans les OAP 1 et 8 dont l'objet est le développement de l'offre en hébergement hôtelier et le renforcement de l'animation commerciale en mixité avec l'habitat. **Nécessité de s'assurer qu'il existe un besoin constant et durable de la demande locale et touristique afin de cibler au mieux les attentes et les potentiels de développement et de pérennité des futures activités**. Prendre également en compte la question du stationnement et de la livraison.
- **Sur le règlement** :
  - ▶ **En zone UH** : page 7 paragraphe 1.4 : afin de ne pas exclure les activités artisanales de proximité, compléter le texte par « et artisanale » ⇒ « ...vers une destination autre que commerciale **et artisanale** de détail et de proximité ». Même remarque pour la zone UT où le commerce de détail est autorisé.
  - ▶ **En zones UH et UT** : invitation à **définir une limite de surface pour les activités artisanales et commerciales de proximité** (400 m<sup>2</sup> maximum souhaitable). De manière générale, invitation à **définir les modalités de régulation des moyennes et grandes surfaces en centre-ville et hors centre-ville**.
  - ▶ **En zone UX** : Selon la CMA, le logement sous condition autorisé ne devrait pas excéder 50 m<sup>2</sup> et ne pas dépasser 20 à 25% de la surface plancher totale du bâtiment de l'activité.
  - ▶ **En zone A** : nécessité d'ajouter au règlement (article 2) la prise en compte de la transformation des produits. Proposition de rédaction : **«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... »**.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

- **Concernant le 2<sup>e</sup> alinéa, les projets issus de la mise en œuvre des OAP 1 et 8 pourront être affinés avec les opérateurs concernés.**
- ⇒ **concernant le dernier alinéa, cette remarque ne peut être prise en compte, l'activité agricole étant l'activité dominante. Par ailleurs, il n'est pas possible de faire référence dans le règlement à une autre législation que le Code de l'Urbanisme.**

**L'ensemble des autres observations pourraient être prises en compte dans le PLU avant son approbation.**

#### IV.2.1.2. Chambre d'agriculture Savoie-Mont-Blanc

Par courrier du **10 novembre 2016**, le Président de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Savoie Mont-Blanc, formule un **avis favorable** au projet de P.L.U de la commune de MEGÈVE, **qui organise un développement rationnalisé et maîtrisé**, sous la réserve de prise en compte des demandes complémentaires suivantes :

- **Sur le PADD :** Objectif induit II.6, page 13, suggestion d'ajouter la mention « *maintien d'un cône d'ouverture direct vers les parcelles de convenance* »
- **Sur le règlement graphique :**
  - ▶ **Secteur « Glaise Ouest » :** suggestion d'intégrer 5 parcelles (AR 220, 221, 222, 225 et 226) en zone A compte-tenu de leur proximité en continuité immédiate de l'exploitation agricole présente sur la parcelle AR 64, contrainte par un enclavement important et afin d'éviter une fermeture complète à terme.
  - ▶ **Secteur « la Mottaz » :** présence d'une exploitation agricole identifiée en zone UH2 (parcelle BB 90). Demande d'identifier un zonage agricole (A) pour cette parcelle sur laquelle existe un bâtiment d'exploitation qui dispose d'un espace agricole (Zone A) en contiguïté directement accessible.
  - ▶ **Demande d'ajustement dans l'identification des zones agricoles d'intérêt paysager.** Secteurs d'intérêt paysager qui peuvent être le lieu de délocalisation potentielle ou d'installation agricole sans porter a priori d'impact sur le maintien de la lisibilité paysagère ⇒ secteurs à l'ouest de « Villaret ouest », de l'ouest de « Villard Sud/Grand Rozenay », et de la délimitation à proximité immédiate de plusieurs exploitations présentes sur « les Avenièrès », « la Tour de Cassioz » et « Les Granges sur Lady ouest ».
  - ▶ **Sur l'identification des bâtiments agricoles :** demande que les bâtiments agricoles présents sur la parcelle E 703 au lieu-dit « Le Culleron » soient identifiés.
- **Sur le règlement écrit :**
  - ▶ **Art. 2.A/2.1 Alinéa 2 :** demande une **modification du paragraphe** considérant que **les exhaussements et/ou affouillements**, même ceux dispensés de formalité, **ne peuvent être tous autorisés au sein des zones agricoles**. (Art. L 421-8 du code de l'urbanisme et Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets issus du BTP74)
  - ▶ **Art. 2.A/2.1 Alinéa 3 :** demande de **supprimer cet alinéa** considérant que les aires naturelles publiques de stationnement n'étant pas compatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées, doivent être interdites. (Art. L 151-11 du Code de l'Urbanisme).
  - ▶ **Art. 2.A/2.2 – Alinéa 1 – 3<sup>ème</sup> point «*l gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges* » :** **compléter par « à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation »**
  - ▶ **Art. 2.A/2.4 – chalets d'alpage et bâtiments d'estive :** leur extension est limitée à 15% de SDP maximum avec une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> et dans la limite d'une seule extension. Afin d'assurer la pérennité de ces chalets d'alpage agricoles, ou des constructions nouvelles liées à ces bâtiments agricoles existants pour un usage professionnel, il est demandé d'ajuster ces valeurs afin d'autoriser des extensions plus importantes des bâtiments agricoles d'alpage et les constructions nouvelles liées à ces bâtiments agricoles existants pour un usage professionnel.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

- **Concernant le 1<sup>er</sup> tiret, le PADD ne peut être modifié à ce stade, et les ouvertures actuelles ont été dans la mesure du possible maintenues.**
- **Concernant les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tirets : Les 5 parcelles de terrain situées sur le secteur de Glaise Ouest ainsi que la parcelle située sur le secteur de la Mottaz pourraient être classées en zone agricole conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture.**

**L'ensemble des autres observations pourraient être prises en compte dans le PLU avant son approbation.**

### **IV.2.1.3. Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)**

Par courrier du **3 novembre 2016**, le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie, donne un **avis favorable** au projet de P.L.U de la commune de MEGÈVE,

### **IV.2.1.4. Institut National de l'Origine et de la Qualité**

Par courrier du **5 septembre 2016**, le Directeur de cet Institut informe qu'il n'a **pas de remarque à formuler sur ce projet**, dans la mesure où ce dernier n'a pas d'incidence directe sur les OAP et IGP concernées. Il est simplement demandé de compléter le rapport de présentation par la liste des signes officiels de la qualité et de l'origine pour lesquels la commune de Megève est concernée et indiqués dans son courrier.

**Réponse du maître d'ouvrage :** Cette observation pourra être prise en compte dans le PLU avant son approbation.

### **IV.2.1.5. Mairie de Saint-Gervais**

Par courrier du **18 octobre 2016**, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Gervais informe Madame le Maire de Megève que par délibération du 12 octobre, **son conseil municipal n'a formulé aucune remarque au projet d'élaboration du PLU de la commune de Megève.**

### **IV.2.1.6. Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc**

Par courrier du **11 octobre 2016**, Monsieur le Président de la CCPMB, informe Madame le Maire de Megève que par délibération en date du 28 septembre 2016, la CCPMB émet un avis favorable **au projet d'élaboration du PLU de la commune de Megève.**

### **IV.2.1.7. Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**

Par courrier du **8 septembre 2016**, le Directeur Départemental des Territoires Service aménagement, risques Cellule planification, rappelle le cadre juridique applicable à la défense extérieure contre l'incendie (DECI) et indique que dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la Commune de Megève doit veiller à :

- Mettre en conformité les Points d'eau Incendie au regard des risques à défendre ;
- Adapter le dimensionnement de la DECI au projet de développement urbain fixé par le PLU ;
- S'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles ;
- Prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport sur la commune et respecter les règles de sécurité associées.

En date du **5 décembre 2016**, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours transmet à Madame le Maire de Megève, copie du courrier adressé à la « SCI les Ânes » en réponse à la question posée par cette dernière portant sur la pertinence de l'emplacement réservé n°27 : *L'impasse « Le Christomet » est l'accès le plus favorable aux services de secours, notamment en raison de sa largeur. L'utilisation de l'impasse « Les plans d'Odier » reste toutefois envisageable dans le cas où les contraintes justifiées empêcheraient de privilégier l'accès par l'impasse « le Christomet ».* Il précise ensuite que « pour une impasse de plus de 60 m, il convient de créer une aire de retournement permettant à un engin incendie de faire demi-tour en 3 manœuvres minimum ».

**Réponse du maître d'ouvrage :** L'ensemble des observations pourrait être pris en compte dans le PLU avant son approbation.

#### **IV.2.1.8. Réseau de Transport d'Électricité (RTE)**

Par courrier du **2 septembre 2016**, Monsieur le chef de service Concertation Environnement Tiers du RTE, formule quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence des ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme de la commune de Megève.

- Après avoir attiré l'attention sur le passage de lignes à haute tension sur les zones UH2, UH3, UH3p, UX, A et N, et constaté que ces lignes sont bien représentées sur le plan de servitude, un plan au 1/35000<sup>ème</sup> est joint en annexe à ce courrier afin de pouvoir les situer.
- Il est également demandé de rajouter à la liste des servitudes existantes, le nom des lignes manquantes.
- Sur le règlement : il est rappelé que les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Aussi est-il demandé de bien vouloir insérer, pour les zones concernées, à l'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), le paragraphe suivant :

**« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».**

- Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC) : il est rappelé que les servitudes 14 ne sont pas compatibles avec un EBC et que par conséquent il est nécessaire de déclasser un EBC au-dessus duquel passe une telle servitude. Aussi est-il demandé de **procéder au déclassement des EBC situés sous la ligne 63kV ARLY-MEGEVE et repérée sur le plan de situation joint à ce courrier.**
- Enfin, RTE demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin de pouvoir s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence de ses ouvrages.

**Réponse du maître d'ouvrage : L'ensemble des observations pourrait être pris en compte dans le PLU avant son approbation.**

#### **IV.2.1.9. Association « Les amis de Megève et Demi-Quartier »**

Par courrier du **19 octobre 2016**, les président et vice-président de cette association font part à madame le Maire de Megève des observations suivantes, après **avoir souligné et salué les efforts consentis par la municipalité en matière de zonage** et **avoir réaffirmé son souhait d'un règlement du PLU suffisamment précis** pour ne pas laisser de place à des interprétations contradictoires ou à des dérogations choquantes :

- Inquiétudes exprimées du fait du règlement :
  - ▶ sur une **zone UT au lieu-dit BOBY** où existe un risque de voir s'implanter des bâtiments imposants en surplomb du chemin du Calvaire et donc très visibles depuis celui-ci ;
  - ▶ sur les **zones UH2** qui acceptent de fortes densités (CES 0.4 et hauteur maximum de 13m) sans règle de superficie minimum pour construire et sans protection suffisante en ce qui concerne les limites séparatives ;
  - ▶ sur les **zones UT** où le CES n'est plus réglementé ce qui pourrait entraîner toutes sortes de dérives (hauteur, longueur de façade...) ;
  - ▶ sur les **zones UH3** où le CES est de 0.25 avec une hauteur maximum de 9m, soit une constructibilité supérieure à ce que l'ancien POS autorisait ;
  - ▶ sur **la zone UH1** (village) où le CES n'est pas réglementé et une hauteur autorisée pouvant aller jusqu'à 16m contre 11m auparavant.
- Rappel de son attachement à la préservation de la ferme Saint-Amour située en zone UH1

- Quelques lacunes sont signalées :
  - ▶ Les dimensions des débordements des toitures ne sont pas mentionnées ;
  - ▶ Rien de précis sur la reconstruction éventuelle de bâtiments existants.
- Nombre de places de stationnements prévu pour les nouvelles constructions jugé insuffisant ;
- Comparaison avec la ville voisine de Demi-Quartier où le CES est de 0.25 sur presque toutes les zones avec une hauteur maximum de 10m et où le nombre de places de stationnement a été fixé à 2 par logement + 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> ;
- Quelques dispositions du règlement qui mériteraient d'être explicitées comme par exemple en article 11.1.c (aspect des toitures) p.14 où il est écrit « *Toitures terrasses ou plates sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre 2 constructions à toiture à pans* ».

#### **IV.2.1.10. Services de l'État**

Par courrier daté du **9 décembre 2016**, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie fait part à Madame le Maire de Megève, de l'**avis favorable** émis par ses services à ce projet de PLU, soulignant l'importance du travail réalisé pour aboutir à ce **document qualifié d'exemplaire**.

En préambule à cet avis il est rappelé

- que la totalité du territoire communal est soumis aux dispositions de la loi montagne ;
- que ce projet a été soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et que celle-ci a rendu un avis favorable en séance du 10 octobre 2016. (voir ci-après)

L'analyse du document conduit à formuler cette conclusion : « ***Au vu de l'analyse qui précède, j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Megève, qui, sur tous les plans, est un document de bonne facture*** ».

S'ensuivent quelques suggestions ou réflexions sur certaines pièces du dossier :

- **Sécurité incendie** : bien tenir compte des observations du SDIS (voir plus haut avis SDIS).
- **Pièces constitutives du dossier** : bien relire les différentes pièces du dossier afin d'éliminer les illégalités, les oublis ou les incohérences. Prendre en compte l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre 1er du code de l'urbanisme, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et revoir en conséquence les références mentionnées dans les différentes pièces constitutives du PLU approuvé ;
  - **Rapport de présentation** : supprimer un arrêté préfectoral de protection de biotope qui n'existe plus (Partie 1, p. 95). Mentionner 2 ICPE installées sur le territoire (SARL Arvin Berod et 1 dépôt d'explosifs).
  - **Règlement écrit** : Réécrire l'article 2 jugé trop long et mal structuré, aussi bien pour la zone naturelle que pour la zone agricole.
  - **Règlement graphique** : Modifier le plan 3-1-b qui mentionne une zone AUT faisant l'objet d'une OAP. Or cette OAP n'existe pas. Le classement en zone UH2 des parcelles 77 et 183 à proximité du Moulin Neuf ne semble pas justifié du fait qu'elles se situent sur un corridor identifié au SRCE en bord de cours d'eau et en extension de l'urbanisation d'un secteur diffus.
  - **Annexes** :
    - Les prescriptions d'isolement acoustique : le document de référence, daté de 1998, est obsolète. Corriger et annexer au dossier l'arrêté préfectoral 2011199-0028 du 18/07/2011.
    - Les zones d'aménagement concerté (ZAC) : Retirer de la carte des périmètres la ZAC de la Cry supprimée par délibération du conseil municipal du 30/01/2012. En revanche la ZAC du plateau n'apparaît pas ⇒ tirer le bilan et la supprimer.

- Droit de préemption urbain (DPU) : La commune devra délibérer sur la mise à jour du DPU. Les annexes font apparaître un DPU renforcé sur les zones U et AU. Il serait préférable d'instaurer un DUP simple sur les zones U et AU et de définir les secteurs particuliers sur lesquels la commune souhaite renforcer son DPU pour des besoins particuliers.
- Servitudes d'utilité publique : Les plans des périmètres (3-2a et 3-2b) comportent des erreurs dans le report des trames du PPR : Secteur « Bois de Cornery », la trame rouge ne porte pas sur l'ensemble du secteur. Au niveau de « l'Aiguille Sud », la trame porte une coupure ⇒ il manque une partie de la zone rouge N° 32X.

➤ **Une information est faite quant à l'obligation de numérisation du PLU**

**Réponse du maître d'ouvrage :**

- **Sur le secteur du Moulin Neuf, les deux parcelles citées font l'objet d'un permis de construire autorisé antérieurement au PLU.**

**L'ensemble des autres observations pourrait être pris en compte dans le PLU avant son approbation.**

#### **IV.2.1.11. CDPENAF**

Par courrier daté du **13 décembre 2016**, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie fait part à Madame le Maire de Megève, de l'**avis favorable** émis à l'unanimité de ses membres par la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers à ce projet de PLU.

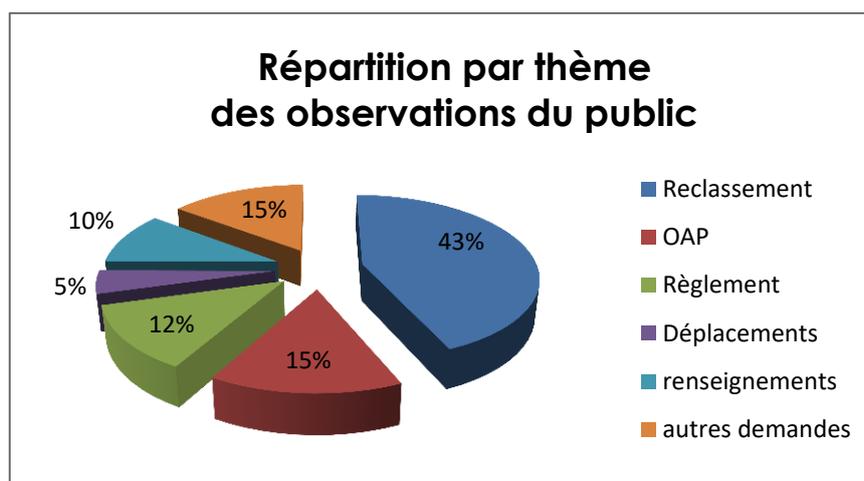
---oooOooo---

## IV.2.2. Rencontres -dépôts sur le registre d'observations - Courriers

TABLEAU RECAPITULATIF

	Visiteurs (observations orales)	Observations écrites	Courriers reçus	Commentaires éventuels
1 <sup>ère</sup> permanence	13	2	10	Dépassement 20 mn (matin)
2 <sup>ème</sup> permanence	21	3	5	Dépassement 15 mn (matin)
3 <sup>ème</sup> permanence	9	0	2	
4 <sup>ème</sup> permanence	29	0	11	
5 <sup>ème</sup> permanence	48	9	11	Dépassement 70 mn (matin) et 80 mn (soir)
6 <sup>ème</sup> permanence	48	4	30	Dépassement 60 mn (matin) et 100 mn (soir)
7 <sup>ème</sup> permanence	27	2	41	Dépassement 120 mn
<b>TOTAL</b>	<b>195</b>	<b>20</b>	<b>110</b>	

Ce projet de PLU s'est évertué à modérer considérablement la consommation d'espace sur ce territoire en affichant une réduction d'un peu plus de 130 ha de zones urbanisées ou à urbaniser par rapport au POS de 1989 encore en vigueur aujourd'hui. Dès lors, il était inévitable qu'un grand nombre de propriétaires dont les droits à construire deviennent caducs avec ce nouveau document d'urbanisme, se manifeste au cours de cette enquête publique. Ainsi **43 % des observations du public concernent en effet des demandes de reclassement de parcelles constructibles au POS et aujourd'hui reclassées en zone agricole ou Naturelle**. S'il était donné une suite favorable à toutes ces demandes, cela signifierait ouvrir à la construction quelques 20 ha supplémentaires par rapport au projet présenté. Ceci modifierait de façon plus que substantielle l'équilibre général de ce projet et serait en totale contradiction avec les nouvelles dispositions législatives réglementaires, avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de même qu'avec les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH).



Toutes les observations et courriers sont numérotés à l'aide du code suivant :

- OO pour les Observations Orales formulées lors des rencontres avec le public
- OE pour les Observations Écrites dans le registre ou qui y ont été annexées
- C pour les courriers reçus par voie postale ou remis en mains propres

### IV.2.2.1. Cas particuliers et/ou demandes de constructibilité

Voir réponse globale du Maître d'Ouvrage à toutes ces observations ou demandes, pages 51/52.

**OO 01 – C 07** Mme Véronique PERINET et M. Aurélien PERINET. Me remettent un courrier demandant le reclassement de leur parcelle 102, située au lieu-dit « Les Combettes », en zone constructible du fait que cette dernière est enclavée, entourée de constructions et devenue inaccessible pour l'activité agricole. Le plan joint à ce courrier, extrait du règlement graphique (voir ci-dessous), ainsi que des photos récentes du site, font apparaître les bâtiments existants ou en construction. Autre argument, toutes les dessertes sont déjà assurées : voirie (RD 1212), réseaux eau, électricité, égouts...

**OO 45 – OE 09** M. Anthony MORAND, représenté par M. PERRIN et Me EARD. Parcelles 104 et 105, contigües à la parcelle 102 (OO 01 C07 - Mme PERINET). Même demande de reclassement en zone constructible aux mêmes motifs.



**Avis du commissaire enquêteur :** considérant que 2 permis de construire ont été validés pour la construction de deux chalets autour des parcelles considérées (102, 104 et 105 voir photo), que leur vocation agricole n'est à présent plus assurée, qu'elles se situent en bordure de RD 1202 et sont bien desservies par l'ensemble des réseaux nécessaires à leur viabilisation, ces demandes pourraient être recevables. Cependant, il est évident que leur reclassement en zone UH3 dans le cadre de la présente procédure, irait à l'encontre des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposés par les lois ENE (Engagement National pour l'Environnement) et ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové). En conséquence, j'estime que ces demandes ne pourront éventuellement être satisfaites que dans le cadre d'une future révision du PLU qui intégrerait alors tout ce secteur en zone urbanisée pour répondre à de nouveaux besoins.

**OO 04** M. Pascal SOCQUET. Propriétaire de la parcelle agricole N° 51 située au lieu-dit « Les Mouilles ». Aurait souhaité qu'une partie (environ 1500m<sup>2</sup>) de celle-ci soit constructible (habitation à usage familial pour son fils). Me fait observer, photo à l'appui, qu'un permis de construire a été délivré sur une partie de la parcelle agricole voisine n°59 au bénéfice de l'Association « Alix Notre-Dame », mais que cela n'apparaît pas sur le plan de zonage.



**Avis du commissaire enquêteur :** Cette demande est contraire aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace imposés par les lois ENE (Engagement National pour l'Environnement) et ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové). De plus elle ne m'apparaît ni conforme au principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante (art. L122 -5 et L122-6 du code de l'urbanisme – « Loi Montagne », ni à l'axe n°1 du PADD – Objectif induit 1.4 : « Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire ». J'émet en conséquence un avis défavorable à cette demande, dans le présent contexte.

**C 01** **KARINE Conseil.** Courrier daté du 9/12/2016. Demande le reclassement de sa parcelle AK 39, actuellement en Zone A, en UH3. Cette parcelle bénéficiant d'un accès et de tous les réseaux, a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme 99-18-URB daté du 1<sup>er</sup> octobre 1999.



**Avis du commissaire enquêteur :** la volonté communale exprimée à travers l'axe n°1 du PADD – Objectif induit 1.4 : « Opter pour un développement moins consommateur d'espace... », a conduit la Municipalité à opérer des choix, en conformité avec la législation en vigueur et notamment la Loi Montagne, visant à prioriser et à limiter au strict nécessaire les extensions d'urbanisation sur son territoire. (cf. page 8 de la pièce N°2 du dossier – PADD). Dans ce contexte, il ne m'apparaît pas souhaitable de donner une suite favorable à cette demande, au risque d'entraîner un effet domino qui modifierait de façon très substantielle l'économie générale du projet et compromettrait ainsi toute la procédure. Toutefois, compte-tenu de l'implantation de cette parcelle et des arguments avancés, cette demande pourrait éventuellement être favorablement réétudiée à l'occasion d'une future procédure de révision de ce PLU, si de nouveaux besoins se font jour.

**C 04** **M. Alain SEIGNEUR.** Courrier daté du 7/12/2016. Sa fille a repris l'exploitation agricole parcelle AS 144 sise au lieu-dit « Glaise ouest ». Le bâtiment ferme ne possède qu'un logement. M. Seigneur, maintenant retraité, souhaite faire bénéficier l'exploitant actuel du logement. Aussi, souhaite-t-il obtenir la possibilité de construire une habitation et demande pour ce faire une extension de la zone UH3 en bordure des parcelles AS 163 ou 92.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**C 05** **M. et Mme Jean-François De SAINT-SEVERIN- SCI le Givre.** Courrier daté du 29/11/2016. Projet de rénovation et d'agrandissement de leur propriété sise sur la parcelle N°5, située « Bois de Cornery ». Parcelle constructible en totalité au POS. Ne comprennent pas le changement opéré dans ce projet de PLU qui classe en zone naturelle une partie de la parcelle. Demandent le reclassement de toute la parcelle en UH3. Indiquent dans leur courrier qu'un chalet de plus de 260 m<sup>2</sup> s'est construit en dessous de leur parcelle.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

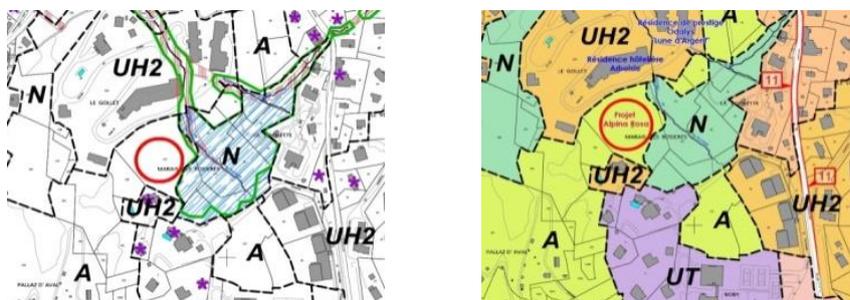
**C 06** SCI les Pettoreaux d'Arbois et SCI Cheval d'Arbois – M. Nicolas RICHARD, gérant. Courrier RAR daté du 29/11/2016. Propriétaire des parcelles 101 et 226, objet de permis de construire 074 173 13 000 53 T02 et 074 173 13 000 54 T02. Ces parcelles étaient classées en zone UB au POS. Dans le présent projet de PLU, ces dernières ont été déclassées en Zone N, inconstructible. Demande le maintien de la constructibilité de ces parcelles et par conséquent leur reclassement en zone UH.



**Avis du commissaire enquêteur :** Extrait du règlement écrit - « La zone N, à l'appui des orientations du PADD, concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons. ». Il ne m'appartient pas de porter un jugement sur le choix opéré par la commune concernant ces parcelles, dont la vue satellite montre qu'elles sont fortement boisées et dont le plan des périmètres montre aussi qu'elles sont en majeure partie impactées par le PPR et la trame verte et bleue. En conséquence je ne peux qu'émettre un avis défavorable à la présente demande.

**OO 08- OE 03** Bruno PERRIN, Anthony PARISSET et Maître EARD. Me remettent 1 document de 26 pages à annexer au registre d'enquête (OE 03) et m'expliquent leur requête à l'occasion de cette rencontre. Concerne le secteur « Marais des Rosières ». Cette parcelle classée NA au POS puis AUh (Hôtelier) au PLU annulé en 2010, est aujourd'hui classé en Zone A (vocation Agricole). Il est demandé par les parties prenantes de reconsidérer ce classement, et d'inscrire ce secteur en Zone UT ou pour le moins en Zone AUT. A l'appui de cette demande, un projet déjà bien avancé (études, conception, engagements financiers conséquents...) - un terrain déconnecté du monde agricole et bien desservi par les différents réseaux - un projet compatible avec la Loi Montagne et conforme à l'axe n°2 du PADD (« Soutenir notre économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme économique de la station ») - objectifs induits II.4 « Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver comme été » et II.5 « Soutenir...toute activité de nature à dynamiser l'économie présentielle et touristique de Megève »...

En effet, ses concepteurs envisagent une activité pérenne, à l'année, tournée vers le domaine de la Santé, qui pourrait générer environ 150 emplois. Le projet tiendra compte de la problématique du logement du personnel.



**Avis du commissaire enquêteur :** Sans préjuger de la faisabilité du projet présenté, j'estime que ce site pourrait en effet constituer une opportunité intéressante pour Megève en matière de « diversification et de développement de l'offre hors ski et sportive, hiver comme été ». Un classement de ce tènement en zone AUT, si tant est que sa vocation agricole ne soit pas ou plus avérée, ne serait pas contradictoire avec les orientations retenues dans le PADD dans son axe N°2, ni avec les orientations de l'OAP Patrimoniale N°1 (voir plan ci-dessus). Ce projet pourrait en outre permettre d'assurer une certaine unité aux secteurs environnants à vocation touristique.

Cependant, vu sous l'angle de la préservation des espaces naturels et agricoles, autre axe fort du PADD, il est à considérer que cet emplacement représente tout de même une « poche verte » d'un peu plus d'un ha (10 048 m<sup>2</sup>), entre 2 secteurs déjà bien urbanisés.

La réglementation actuelle que la Municipalité s'est évertuée à appliquer dans le cadre de cette procédure, au détriment de nombreux propriétaires qui se voient retirer un peu plus de 130 ha de droits à construire par rapport au POS, ne milite pas franchement en faveur de ce projet qui a fait l'objet de nombreux échanges avec la Municipalité. Lors du débat en séance publique du Conseil municipal sur le PADD, il a d'ailleurs été conclu que « toutes les conditions n'étaient pas réunies pour inscrire ce projet dans le PADD ». Ceci a été rappelé lors de la séance du 2 août 2016 au cours de laquelle le projet de PLU a été arrêté.

S'il ne m'appartient pas de porter un jugement sur le choix opéré par la Municipalité, je constate que cette dernière a néanmoins fait le constat que « l'intérêt de la localisation de ce site entre le centre-ville et le front de neige du Mont d'Arbois était incontestable ». Ceci me laisse à penser que ce projet pourra éventuellement trouver toute sa place dans le cadre d'une future procédure de révision du PLU.

**OO 09 – OE 04** M. Bruno PERRIN, Maître EARD. Secteur "Les Pettoreaux". Tènements 183 et 184 situés en continuité du hameau, ne pouvant être considérés comme terrains agricoles au regard des critères définissant les terres agricoles. Desservis et entièrement viabilisés. Permis d'aménager PA/074.173.15.000.01 délivré par la Mairie de Megève le 24 août 2015. Les travaux d'aménagement du lotissement sont achevés (cf. DAACT du 10 octobre 2016). Demande en conséquence le reclassement des parties non situées en zone Naturelle de ces parcelles en zone UH3, dans la continuité du lotissement existant.



**Avis du commissaire enquêteur** : Les arguments avancés sont pertinents. Toutefois, je ne peux que constater que la municipalité n'a pas retenu ce secteur comme prioritaire en ce qui concerne ses besoins en matière de logements lesquels seront couverts par plusieurs OAP. Je renvoie en conséquence à l'avis porté à l'observation C 01 p.29.

**OO 12** M. Olivier MORAND et M. Michel ALLARD. Demandent classement en Zone UH3 de leurs parcelles agricoles (E 1382, 1184, 1373, F 4360).



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 14 – C 13** Mmes Isabelle et Christine SENAC, M. Serge FOCHEFATO. Me remettent un courrier (C 13). Demandent une modification du Plan de zonage sur leurs parcelles de manière à assurer une continuité avec leurs autres parcelles voisines : Que la partie sud de la parcelle 1 entre les parcelles 6 et 13 soit reclassée en Zone UH2. Que la Zone N coupant en 2 le tènement sur lequel se trouve un manège à chevaux, soit reclassée en zone A. Enfin, souhaitant développer une activité d'élevage de chevaux, demandent également le classement en zone A d'une autre de leur parcelle N° 15, classée en Zone N sur le présent règlement graphique.



**Avis du commissaire enquêteur** : Voir observation OO 04 p. 28 pour ce qui est de la demande de classement en zone UH2 d'une partie de la parcelle 1.

Pour ce qui est du « manège » situé moitié en zone N et moitié en Zone UH2, il me paraîtrait logique que l'ensemble de cet équipement soit inscrit dans une même Zone. Le terrain étant aménagé, un classement en zone N ne me semble pas le plus indiqué.

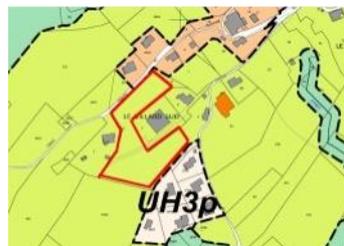
Quant à la troisième demande, à ma connaissance, rien n'empêche de parquer des chevaux en terrain Naturel. Le changement de destination de la parcelle ne s'impose donc pas.

**OO 15** Mme Irène FEIGE et M. Marc FEIGE. Terrains situés en Zone A sur lesquels se trouve un chalet, celui de Mme FEIGE et un mazot, celui de son fils Marc. Ce dernier vivant actuellement en couple souhaiterait agrandir cette habitation devenue trop étroite. Le classement A ne le permet pas. Souhaite un reclassement du terrain en zone UH3.



**Avis du commissaire enquêteur** : on ne peut estimer que ces constructions soient en continuité directes avec le hameau voisin. De plus la présence d'une exploitation agricole à proximité témoigne de la vocation agricole de ce secteur. Cette demande non conforme à la loi montagne et aux orientations du PADD me semble en conséquence non recevable dans le présent contexte législatif.

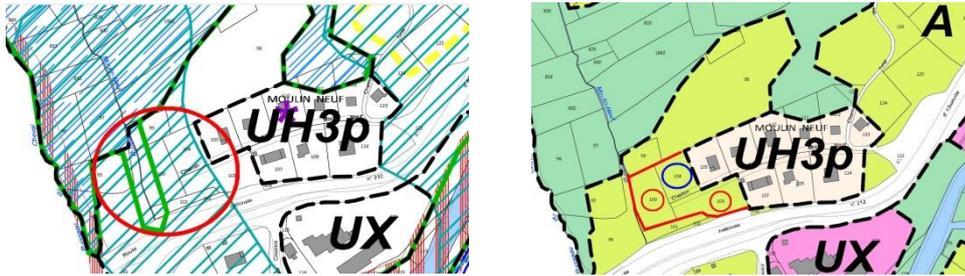
**OO 16** M. et Mme Jean-François OURS. Parcelle N°1 située au Villard-Sud. Demandent son reclassement en zone constructible UH3.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 17 – C 28** Charles Le BRY représentant ses 2 filles, accompagné de Mme MARAIS représentant Maître CHAMBEL. Propriétaire de 2 parcelles incluses dans le lotissement "Moulin neuf" comprenant 12 lots et dont l'existence légale remonte à 1949. Les constructions étaient liées à leur viabilisation. Ce lotissement est géré par l'Association Syndicale Libre du Lotissement du Moulin Neuf (Mme LAUGIER). M. Le BRY a participé en sa qualité de co-loti, aux frais de raccordement aux réseaux. Il a beaucoup investi afin de viabiliser ses parcelles. Aujourd'hui que les parcelles sont complètement viabilisées (Le lotissement est classé en zone d'assainissement collectif) et que M. Le BRY envisage d'y construire 2 habitations, celles-ci ont été déclassées en zone A. Il ne comprend pas pourquoi puisque son projet était connu de longue date du service urbanisme de la Mairie et qu'il a fait tout ce qui lui était demandé. Pense qu'il s'agit d'une erreur matérielle et demande que celle-ci soit rectifiée dans le projet définitif.

**OO 30 - C 21** M. et Mme LAUGIER et M. GRISEZ. Venu m'expliquer de vive voix le contenu du courrier remis ce même jour en mains propres (C 21). Lieu-dit "pont-Neuf". Lotissement datant de 1949. Propriétaires de la parcelle 104. Même demande mêmes arguments que M. Le BRY (OO 17 et C 28).



**Avis du commissaire enquêteur** : Je peux comprendre les arguments avancés par ces propriétaires et le sentiment d'injustice qu'ils peuvent ressentir, mais le plan des périmètres (pièce 3-2-a) montre clairement que ces tènements, à l'exception d'une partie de la parcelle 103, sont en totalité impactés par la trame verte et bleue (corridor écologique et périmètre de protection des cours d'eau). Aussi, en vertu de l'article L 371-1 du code de l'environnement, ces parcelles sont aujourd'hui inconstructibles. Seule la partie non impactée de la parcelle N°103 de M. Le BRY pourrait, dans le cadre d'une future révision du PLU, être éventuellement intégrée à la zone UH3p. (voir avis formulé à l'observation C 01 p.29)

**C 15** Mme Edmonde MALACARNE. Courrier daté du 12 décembre adressé à mon attention en RAR. Concerne la parcelle 96 située en Zone A. Exprime à la fois son souhait de conserver la plus grande partie de ce terrain en zone A mais de pouvoir construire sur la 2<sup>ème</sup> partie.



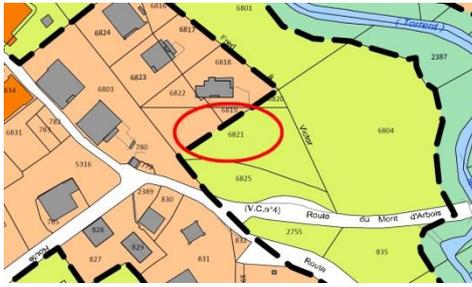
**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation C 01 p.29

**OO 19 - C 02** M. Bernard GROSSET BOURBANGE. Courrier daté du 8/12/2016. Propriétaire des parcelles AV 153, 155, 156 et 157. Demande le reclassement de sa parcelle 157, actuellement en Zone A, en UH3. Souhaite construire une maison d'habitation pour sa fille. Photo aérienne jointe au courrier.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 20** Mme Vanessa GACHET – MM. Mickaël GACHET et Cédric GACHET. Parcelles 6819 et 6821 - Lotissement "Le Maz", desservi par une servitude de passage tous usages et tous réseaux. Désireux de se fixer à Megève, (Mme enceinte) souhaitent construire le plus rapidement possible sur leurs parcelles, sauf que celles-ci sont classées en zone A. Demandent le reclassement en zone UH3.



**Avis du commissaire enquêteur :** La partie constructible de leurs parcelles représente, d'après mes calculs, une surface de près de 650 m<sup>2</sup>, ce qui me semble suffisant pour la construction d'une petite maison (ou chalet) d'habitation.

Quant à la possibilité de classer la partie restante de la parcelle 6821 en Zone UH2, cela n'est pas envisageable dans le contexte législatif actuel (voir avis formulé à l'observation OO 04 p.28).

**OO 24 M. François GROSSET GRANGE.** Me remet un courrier (C17) par lequel il demande le reclassement en UH2 de ses parcelles 145, 146 et 147, constructibles au POS et aujourd'hui reclassées en zone A.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 25 – C 18 M. et Mme PERSONNAT (SCI SKAP) et M. CHATRON-MICHAUD.** Venus m'expliquer de vive voix le contenu du courrier remis ce même jour en mains propres (C 18). Concerne leur parcelle 143 acquise il y a 2 ans alors qu'elle était constructible au POS. Viabilisée et desservie par une voie d'accès qui débouche sur la route du Bouchet. **Un permis de construire pour un chalet a été délivré en août 2016.** Cependant l'OAP patrimoniale inclut cette parcelle de même que sa voisine N° 193 en zone humide. D'une part, ces propriétaires me font remarquer que cette petite parcelle voisine est déjà entièrement goudronnée, d'autre part, ils me fournissent un document (superposition de la zone humide - ASTERS et du plan parcellaire) montrant qu'une toute petite partie seulement située au bout de la parcelle 143 serait concernée par cette zone humide.



**Avis du commissaire enquêteur :** Le plan des périmètres (pièce 3-2-a) fait effectivement apparaître que toute la parcelle est située en zone humide, ce qui la rend de facto inconstructible. Il n'entre pas dans mes compétences de juger de la pertinence de ce document ne s'agissant pas dans ce cas d'une simple erreur de tracé. Par contre, je retiens qu'un permis de construire sur cette parcelle a été délivré le 18 août 2016, alors que le projet de PLU a été arrêté le 2 août 2016. Cette demande semblerait donc fondée, à moins que ledit permis ait été entre-temps annulé pour cause d'illégalité comme le prévoit la clause « Délais et voies de recours » 3<sup>ème</sup> alinéa du PC.

**OO 26 - C 24** M. Albert GUARNOTTA a pour résidence principale un mazot construit sur cette parcelle depuis 1959. Une division parcellaire a été faite (l'ex parcelle 277 a été scindée en 2 : 314 et 315). Aujourd'hui, M. GUARNOTTA souhaite sur cette nouvelle parcelle 314, agrandir ce Mazot de 50 m<sup>2</sup>. Cependant le règlement de la Zone A dans laquelle se trouve cette habitation aujourd'hui ne le permet plus. Il demande en conséquence le reclassement de cette parcelle 314 en Zone UH3 en prolongement du secteur existant.

Explications détaillées dans courrier adressé à mon attention en RAR par Me BALLALOU, daté du 16 décembre 2016. (C 24)



[Avis du commissaire enquêteur : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.](#)

**OO 28 - C 19** Mme Monique CHAUDEUR et M. Hervé RICHALET-CHAUDEUR. Venu m'expliquer de vive voix le contenu du courrier remis ce même jour en mains propres (C 19). Demandent le reclassement de la parcelle 6468 sise au lieu-dit « Sur le Meu », celle-ci n'ayant aucune vocation agricole, est viabilisée, bordée d'arbres fermant physiquement ce petit hameau de "sur le Meu". Frais importants engagés lors de la succession pour conserver ce terrain à l'époque constructible. M. Hervé RICHALET-CHAUDEUR ayant hérité d'un terrain sur lequel il a construit et habite maintenant (parcelle voisine N°34). Ne sera pas en mesure d'indemniser ses frères et soeurs si la parcelle 6468 est classée en zone A. Dans ce cas, il sera dans l'obligation de vendre ses biens et quitter Megève. Il m'est précisé que ce lieu n'est pas destiné à de la résidence secondaire, que seules des habitations tenant lieu de résidences principales y sont implantées, répondant ainsi à l'objectif communal de créer un habitat de résidents à l'année.



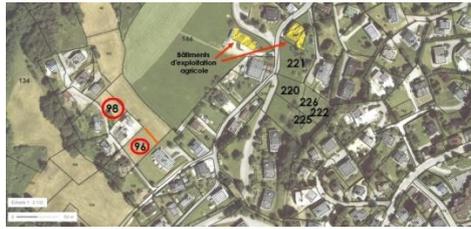
[Avis du commissaire enquêteur : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.](#)

**OO 29 - C 20** Mmes Edith et Céline LIGEON et M. Stéphane NOEL. Venu m'expliquer de vive voix le contenu du courrier remis ce même jour en mains propres (C 20). Division parcellaire en cours sur la parcelle 131 située au hameau de « La Mottaz ». Demandent qu'une partie seulement de la parcelle soit constructible. A l'appui de cette demande un plan montrant que la parcelle est séparée de la zone agricole par une voie d'accès (impasse des Lévitte) qui mène à la route de la Mottaz.



[Avis du commissaire enquêteur : je renvoie à l'avis formulé à l'observation C 01 p.29.](#)

**OO 33- C 22** M. Fabrice CORNET au nom de Mme Nicole FRIDBERG CORNET. Venu m'expliquer de vive voix le contenu du courrier remis ce même jour en mains propres (C 22). Parcelle N° 98, viabilisée et desservie, située à Glaisins-Ouest. Demande le reclassement en Zone UH3. **Situation identique à Mme MALACARNE (OO 40 et C 15) ci-dessous.**



**OO 40 - C 15** Mme MALACARNE et sa fille Mme LUKIE. Venues m'expliquer de vive voix la demande formulée par courrier adressé en RAR (C 15). Me précisent qu'un ruisseau forme une limite séparative naturelle entre la zone Agricole et cette parcelle qui pourrait être constructible puisqu'elle est incluse dans un groupement d'habitations, desservie par une voie d'accès et entièrement viabilisée. Me font remarquer que plusieurs parcelles non accessibles et situées à proximité d'un bâtiment d'exploitation agricole (Parcelle N°64) sont actuellement non bâties mais incluses dans la zone UH2.

**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation C 01 p.29.

**Pour ce qui est de la remarque concernant les parcelles voisines d'un bâtiment d'exploitation, la Chambre d'Agriculture suggère en effet de les intégrer (parcelles AR 220, 221, 222, 225 et 226) en zone A, compte-tenu de leur proximité en continuité immédiate de l'exploitation agricole présente sur la parcelle AR 64, contrainte par un enclavement important et afin d'éviter une fermeture complète à terme.**

**OO 35 - C 23** M. Gilles MAILLET CONTOZ. Venu m'expliquer de vive voix le contenu du courrier remis ce même jour en mains propres (C 23). Contesté le classement en zone A des parcelles déjà construites sur cette zone qu'il considère être un hameau. Demande le reclassement de toutes ces parcelles plus la 6839, non encore bâtie et qui fait l'objet d'une déclaration parcellaire de division, en zone urbanisée.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 36** MM. Enver SAHIN, architecte, Frédéric JEUNET, promoteur et Arthur PARIS.

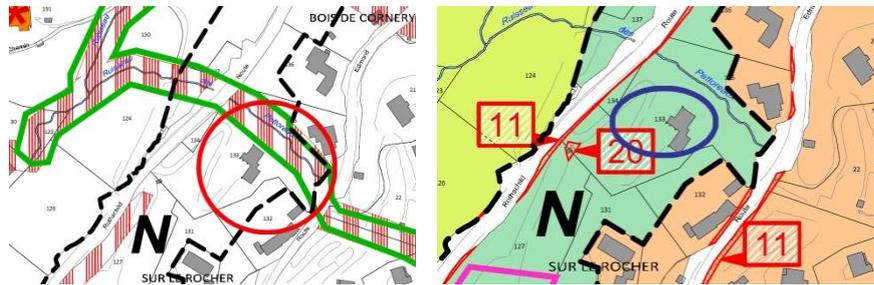
Projet immobilier à l'étude sur parcelles 174, 175, 198, 201 et 244 situées au lieu-dit Bas de Lady. Deux parties de parcelles sont classées en zone A et bloquent ainsi l'accès à la 5ème parcelle N° 244, compromettant ainsi le projet d'aménagement dans son ensemble. Proposent une modification du tracé de manière à débloquer la situation sans modifier l'équilibre du zonage A et UH. (voir plan approximatif ci-dessous)



**Avis du commissaire enquêteur :** s'agissant d'un aménagement d'ensemble il me semble logique et sensé d'assurer la liaison entre les différents tenements. La proposition de M. SAHIN me paraît donc recevable dans la mesure où elle peut être réalisable sans modifier la superficie des zones A et UH.

**OO 38** MM. Enver SAHIN, représentant M. Gérald HIBERT. A déposé et obtenu un permis de construire en 2015, pour réaliser un chalet, montée du Mont-d'Arbois au lieu-dit « Sur le Rocher », Parcelle 133. Demande s'il s'agit d'un oubli, la parcelle en question n'étant plus constructible.

**C 89** M. Gérald HIBERT, m'adresse ce courrier en complément à sa requête formulée le 21 décembre 2016 par M. Enver SAHIN ⇒ **OO 38**.



**Avis du commissaire enquêteur :** Le règlement graphique 3-2-a (Plan des périmètres) montre bien que toute la partie nord et nord-est de cette parcelle est impactée par le PPR (Plan de Prévention des Risques) ainsi que par un périmètre d'intérêt écologique (Trame verte et bleue). Par conséquent, cette demande n'est pas recevable. Quant à l'habitation de M. Hibert, celle-ci est considérée comme habitat isolé ou dispersé en zone Naturelle avec le règlement qui s'y rattache.

**OO 39** MM. Enver SAHIN, représentant M. BES, propriétaire d'un Chalet situé en zone UH3p au "Tour". Souhaite construire un garage sous-terrain. Demande la possibilité de déplacer la limite urbanisable de sa parcelle en empiétant sur la zone Naturelle limitrophe.

**C 88** M. Pierre BES, m'adresse ce courrier en complément à sa requête formulée le 21 décembre 2016 ⇒ OO 65. précise la nécessité de « mordre » très légèrement, environ 80 m2 sur la Zone N, en partie basse de son terrain, pour pouvoir construire un garage sous-terrain.



**Avis du commissaire enquêteur :** considérant la superficie de la partie constructible de cette parcelle, il me semble qu'il doit être possible de réaliser ce garage sous-terrain sans avoir à rogner la zone Naturelle adjacente.

**OO 39 bis** M. Enver SAHIN, représentant un autre client, propriétaire de la parcelle 4561 située au lieu-dit « Le Tour ». Souhaite y construire un chalet.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 42 – OE 06** **M. Philippe CHATELARD.** Propriétaire de parcelles constructibles au POS en échange du droit de passage donné pour le passage des pistes de ski du Christomet. Aujourd'hui ces parcelles situées à « La Mottaz » (1013, 2217 et 2219) sont reclassées en zone Agricole donc inconstructibles et M. Chatelard se lamente que ses enfants soient obligés de quitter la ville parce qu'ils ne peuvent construire sur les terres de leur père. Se pose la question du maintien du droit de passage des pistes de ski sur ses terres.

Par ailleurs, M. Chatelard m'informe vouloir déplacer son bâtiment d'exploitation agricole qui est enclavé et pratiquement inexploitable.



**Avis du commissaire enquêteur :** Même si je peux comprendre le ressentiment de M. Chatelard, je ne peux que confirmer qu'en application de la réglementation en vigueur, ces terres agricoles sont inconstructibles sauf exceptions directement liées à l'activité agricole. Pour ce qui est de sa demande de déplacement de son bâtiment agricole, cette question n'étant pas de mon ressort, j'ai invité cette personne à se rapprocher et de la Chambre d'Agriculture et du service de l'urbanisme de la Mairie.

**OO 43 – OE 07** **MM. MUFFAT\_JEANDET et GAIDDON, représentés par Me EARD, M. PERRIN et M. Christophe SEIGNEUR.** Concerne les parcelles AC 172, 174 et 157 situées au Lieu-dit "Le Crêt" sur le coteau du Mont-d'Arbois. Demande leur reclassement en zone urbanisable (UH3) aux motifs d'une erreur manifeste d'appréciation : Parcelles situées en totale continuité du village et de l'environnement immédiat desservies par les différents réseaux et situées dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation- non exploitées d'un point de vue agricole.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 44 – OE 08** **M. Jean-Pierre MORAND, représenté par M. PERRIN et Me EARD.** Parcelles N° 3579, 4357 et 884, situées au lieu-dit "la Rée". Tènement de 2388 m2 situé en continuité de plusieurs constructions et encerclé par des voiries. Entièrement viabilisées. Pas de vocation agricole (aucun exploitant aucun bail rural). Demande le reclassement en zone UH3



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 46 – OE 10** **M. Jean-Claude GACHET.** Propriétaire de la parcelle 278, située au lieu-dit "Le Purgatoire" en zone A. Demande son reclassement en zone UH3 au motif que ce tènement est en continuité avec le tissu urbain situé de l'autre côté du ruisseau, qu'il ne peut être considéré comme terrain agricole et qu'il est desservi par des réseaux. Par ailleurs M. Gachet s'interroge sur la légalité du classement en zone UH3 de la parcelle 277 située pourtant du même côté que sa parcelle par rapport à la route du coin.



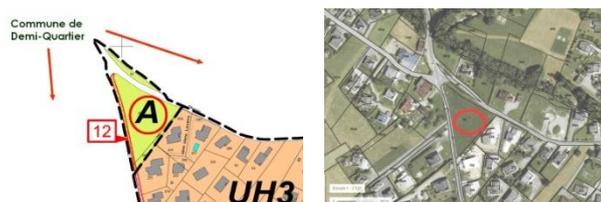
**Avis du commissaire enquêteur :** Une barrière naturelle (trame verte et bleue) sépare ce tènement de la zone UH3, on ne peut parler véritablement de continuité avec le tissu urbain. Voir OO 04 p.28.

**OO 52** **M. Jean-Claude BESSON-DAMEGON,** Conteste le classement en zone A de sa parcelle N°130. Située en cœur de ville et qui aurait vocation à être construite dans un plus ou moins proche avenir.



**Avis du commissaire enquêteur :** On peut en effet observer sur le document graphique que cette parcelle est en bout de ce que l'on peut considérer comme une « coulée verte » allant du Mont d'Arbois jusqu'en cœur de ville. Par conséquent son maintien en zone A me paraît légitime et s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD.

**OO 55 – C31** **M. et Mme Jean-Claude ALLARD.** Propriétaires des parcelles AB 89, 248 et 273, situées à Odier, en limite de la commune voisine de Demi-Quartier. Parcelles accessibles et desservies par tous les réseaux. Constructibles au POS. Ces propriétaires comprennent qu'il soit nécessaire de préserver des espaces verts et une bonne visibilité côté carrefour de la Route d'Odier et du chemin d'Arbon. Demandent qu'une partie seulement de leur parcelle, dans le prolongement de la zone UH3, puisse être constructible.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation C 01 p.29.

**C 25** **Mme Sylviane MORAND.** Propriétaire, depuis 2013, de la parcelle BA 28 située au lieu-dit « Le Villaret d'en Haut ». Demande le maintien en zone constructible de cette parcelle, aujourd'hui classé en zone agricole.



**Avis du commissaire enquêteur :** Le secteur agricole est ici bien affirmé comprenant plusieurs exploitations, on ne peut par conséquent y donner une suite favorable. Voir OO 04 p.28.

**C 26** **Jean-Pascal DENYS.** Courrier daté du 19 décembre 2016. Propriétaire de la parcelle AS 160 (ex 142) située impasse de la Combe au lieu-dit « Glaise Ouest ». Demande le maintien de cette parcelle en zone constructible, celle-ci ayant été déclassée lors de l'annulation du PLU en 2010.

**Commentaire du commissaire enquêteur : Le règlement graphique confirme que cette parcelle déjà construite est bien intégrée à la zone UH3.**

**C 35** **Mmes Béatrice DAVIN, Catherine et Maud LUKIE.** Par courrier daté du 22 décembre 2016, ces propriétaires d'une parcelle de 1613 m<sup>2</sup>, située au lieu-dit "Mavarin" route du Villaret, demandent le reclassement de ce tènement en zone constructible.



**Avis du commissaire enquêteur : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.**

**C 36** **EVERSHEDS Conseil de la SCI « Le Chalet Flocon de Neige ».** Courrier daté du 26 décembre 2016. Concerne Parcelles 199 et 200 situées dans le lotissement Les Pettroreaux. Conteste le classement en Zone A dans ce projet de PLU au prétexte qu'il méconnaît les droits acquis de longue date et qu'il n'est pas cohérent avec la situation du terrain. Lotissement "AFUL" des Pettroreaux reconnu et autorisé par arrêté municipal (sept. 2006) permis d'aménager (mai 2008) et certificat de viabilité (octobre 2007). Permis de construire obtenu pour la SCI "Le chalet Flocon de Neige" en juin 2011 suivi d'un permis modificatif de janvier 2012. A ce jour le permis n'a pas été mis en œuvre. Ces 2 parcelles sont desservies par une route bitumée et par l'ensemble des réseaux. Se situent au bout d'une impasse (Pastoureaux) jouxtée par des constructions de part et d'autre et de bout en bout. Inclues dans l'enveloppe urbaine de la zone UH3 les parcelles constituent à ce jour une enclave entre 2 bords urbanisés appartenant au même lotissement. Demande en conséquence le reclassement de ces tènements en zone UH3, dénonçant la vocation agricole de ces derniers.

**OO 94 - C 36 - C 67** **M. Louis Narito HARADA, avocat cabinet EVERSHEDS Conseil de la SCI « Le Chalet Flocon de Neige ».** Courrier daté du 26 décembre 2016. Concerne Parcelles 199 et 200 situées dans le lotissement Les Pettroreaux. (voir ci-dessus)



**Avis du commissaire enquêteur : S'il ne m'appartient pas de dire le Droit, je constate, d'après les documents fournis dans ces courriers, que le permis de construire initial délivré le 8 juin 2011 et modifié le 23 janvier 2012, n'a toujours pas, aujourd'hui, été mis en œuvre. Par conséquent, conformément à la clause « Durée et validité » dudit permis, « si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai de 2 ans à compter de la notification au bénéficiaire de l'arrêté de permis de construire initial », celui-ci est périmé.**

Dans la présente procédure, la volonté communale exprimée à travers l'axe n°1 du PADD – Objectif induit 1.4 : « Opter pour un développement moins consommateur d'espace... », a conduit la Municipalité à opérer des choix, en conformité avec la législation en vigueur et notamment la Loi Montagne, visant à prioriser et à limiter au strict nécessaire les extensions d'urbanisation sur son territoire. (cf. page 8 de la pièce N°2 du dossier – PADD). Dans ce contexte, ces parcelles ont été classées en Zone A, ce secteur n'ayant pas été retenu comme prioritaire pour le développement démographique de la commune. Toutefois, compte-tenu de l'implantation et de l'historique de ces parcelles, cette demande pourrait être favorablement réétudiée à l'occasion d'une future procédure de révision de ce PLU, pour répondre à d'éventuels nouveaux besoins.

**OO 57 – C 06** MM. Nicolas RICHARD et Benoit PILLON, architecte. Venus m'expliquer de vive voix le contenu du courrier qui m'a été adressé en RAR le 29 novembre 2016 (C 06). Réitèrent leur demande de reclassement en zone urbanisée de ces parcelles compte-tenu du contexte dans lequel elles s'inscrivent. (Voir C 06 p.30).

**OO 58** Mme Odile BRONDEX et MM. Jean-Louis et Gilbert BRONDEX. Propriétaires des parcelles 1648 et 1649, 1985 et 400 - Secteur Côte 2000, lieu-dit "Lait" et "Petit Lait". Demandent des droits à construire sur ces dernières.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 61** Mme Valérie DIREZ. Propriétaires des parcelles 310 et 311 situées sur les « Hauts de Rochebrune ». Demande leur reclassement en zone constructible.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 62** Mme Sylvie REY. Propriétaires de la parcelle AE 83 située au lieu-dit « Les Bridans » entre les zones urbanisées « Les Bois de Cornery » et « Les Pettoreaux ». Demande un reclassement de la partie basse de cette parcelle en continuité avec « les Pettoreaux », en zone UH3.

**OO 97– C 53** Mmes Sylvie REY et Patricia REY-MONTOUCHET. propriétaires de la parcelle AE 43 située au lieu-dit « Les Pettoreaux ». Me remettent un courrier explicatif et réitère la demande formulée par Mme Rey lors de notre entrevue du 28 décembre (Voir OO 62), à savoir le reclassement d'une partie de la parcelle (30%), en zone UH3. Il m'est précisé documents et plans à l'appui, que cette partie située en continuité avec les habitations existantes est viabilisée à 80%.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation C 01 p.29.

**OO 64** M. Florent MAKO, représentant les intérêts de M. et Mme ZIMMERMANN. Propriétaires de la parcelle AE 87 située aux « Pettoreaux ». Demande un reclassement de cette parcelle, en zone UH3.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 65** Mme Bernadette SOCQUET et M. Jean-Maurice SOCQUET, Propriétaires des parcelles 141 et 56 situées au lieu-dit « Mavarin ». Si la parcelle 56 est bien incluse en zone UH3, elle semble « inexploitable » du fait de sa configuration étroite, compte-tenu du règlement fixant les distances minimum séparatives avec les parcelles voisines et les voies publiques. Demandent qu'une partie de la parcelle 141, située de l'autre côté de la route puisse être constructible.



**Avis du commissaire enquêteur** : La configuration de la parcelle 56 me semble en effet difficilement « constructible » bien que toutefois possible. Dans ce contexte, la demande de ces propriétaires, par ailleurs exploitants agricoles sur ce secteur, ne m'apparaît pas inconsiderée, mais non recevable dans le présent contexte. Je renvoie à l'avis formulé à la demande C 01 p.29.

**OO 67 – C 38** M. Francis MORAND. Propriétaire de parcelles de terrains à bâtir contiguës situées au lieu-dit "Les Poches". M. Morand indique que par arrêté de non opposition à déclaration préalable n° DP/074.173.15.000.26 daté du 1er avril 2015, il est autorisé à procéder à la division foncière de ses parcelles pour la création de 4 lots destinés à la construction. (Lot A 7765 m2 - Lot B 6430 m2 - Lot C 1882 m2 et Lot D 1570 m2). Une étude est en cours pour dépôt de permis de construire sur les lots A, B et D. Ce projet ne disposant pas d'accès direct sur la rue du Bouchet, 2 parcelles (AV 91 et AT 62) appartenant à la Municipalité s'interposent entre le projet et la route. M. Morand suggère donc de reclasser ces 2 mini parcelles n'ayant aucune vocation agricole en zone urbanisable ou "en réserve d'intérêt publique".



**Avis du commissaire enquêteur** : Il n'entre pas dans mes compétences, ni dans ma mission de dire le Droit, je ne peux donc préjuger des droits à construire de ce Monsieur sur ce tènement 54. Dans le cadre de cette procédure, je ne peux que renvoyer à la réponse fournie aux différents propriétaires dont les terrains sont situés en zone A ⇒ Voir OO 04 p.28.

**OO 68 – C 39** DPA (Ducrot Associés) et M. Jean-Paul ALLARD représentant Mme CHATRON-MICHAUD. Remise en Mains propres d'une copie du courrier adressé en RAR à Mme le Maire de Megève en date du 4 octobre 2016. Par ce courrier, Me Ducrot informe Mme le Maire que le permis de construire accordé le 24 décembre 2012 ne peut être caduc puisque des travaux de terrassement spéciaux, constatés par Me DIOT, huissier de justice, ont été réalisés à la date du 26 novembre 2014. Travaux poursuivis en novembre 2015 (Voir Photos jointes au courrier). Depuis janvier 2016 d'autres travaux de remblaiement ont été entrepris. Il n'y a donc pas eu d'interruption de chantier pendant plus d'un an. En conséquence, Me Ducrot demande le reclassement de ces parcelles en zone UH2.



**Avis du commissaire enquêteur** : Il n'entre pas dans mes compétences, ni dans ma mission de dire le Droit, à savoir si de simples travaux de terrassement ou de remblaiement, engagés en limite du délai de caducité du permis de construire et s'étalant sur 2 ans, peuvent être considérés comme travaux de construction. Je ne peux donc préjuger des droits à construire de ce propriétaire. Dans le cadre de cette procédure, je ne peux que renvoyer à l'avis formulé à l'observation C 01 p.29.

**OO 71 – C 41** M. Francis MORAND, propriétaire des parcelles F 1660, 1661, 1662,1704, situées au lieu-dit « Les Poches ». L'ensemble de la zone NAc du POS qui a fait l'objet d'un permis d'aménager est viabilisé et en cours de construction. Seul ce lot à construire forme le reliquat du secteur. Le classement en zone N apparaît donc inadapté. Demande que les parcelles 1660 et une partie de la 1662 soient reclassées en UH2.

**OO 72 – C 42** M. Francis MORAND, propriétaire des parcelles F 1683, 1685, 1686, situées au lieu-dit « Les Poches ». Demande que les parcelles 1683 et 1685 soient reclassées en UH2. Demande qui avait reçu un avis favorable lors de l'enquête publique de la révision du POS précédente.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**C 43** M. Pascal SOCQUET, réitère par courrier daté du 6 janvier 2017, sa demande exprimée oralement lors de notre rencontre (OO 04).

**OO 74** M. et Mme. GROULT propriétaire de la parcelle 57, située au lieu-dit « Le Bacon ». Demande le reclassement en zone UH2.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 75 – C 45** MM. Christophe VEZ et Vincent PRAZ propriétaires indivis de la ferme située au lieu-dit « Le Lait ». Cette ferme, qui n'a plus d'activité agricole, est répertoriée comme étant d'intérêt patrimonial ou architectural agro pastoral. Ces propriétaires souhaiteraient bien la conserver et la restaurer, mais n'en ont pas les moyens. Seule solution : vendre une parcelle de terrain pour peu que celle-ci soit constructible. Demandent en conséquence qu'une partie des parcelles 1347, 1351 et 1923, en prolongation des parcelles voisines, soient intégrées à la zone UH3p.

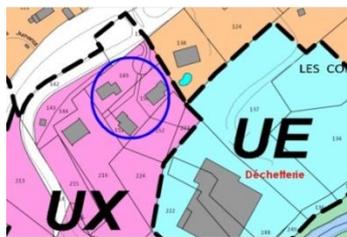


**Avis du commissaire enquêteur** : L'intention est louable, mais compte-tenu du contexte législatif et des besoins en logements pour la Commune déjà satisfaits à travers plusieurs opérations d'aménagement et de programmation, je renvoie à l'avis donné à l'observation OO 04 p.28.

**OO 77 – C 47** Mme Isabelle DIOU, architecte, et M. Yannick GIGUET, propriétaire des 149, 150 et 151, inscrites en zone UX au lieu-dit « Prariand ». Les bâtiments figurant sur ces parcelles n'existent pas ! A côté il s'agit de maisons d'habitation sans vocation artisanale. **Demande en conséquence le reclassement de ces parcelles en zone UH3.**

Trouve paradoxal la réduction de la zone artisanale de CHAMPLAT en transférant de la zone artisanale à la zone urbanisée (UH) certaines parcelles supportant actuellement un magasin de bricolage et un atelier de menuiserie. Comme il trouve incompréhensible qu'à l'entrée de la ville une enseigne « POINT P », une entreprise de menuiserie et un établissement de carrelages et revêtement de sols soient inclus dans la zone urbanisée.

En profite pour me signaler que sur le POS encore en vigueur, une zone artisanale (UX) est aujourd'hui classée en UH1 sur ce projet de PLU alors que les artisans y sont toujours, sans plus de précisions.



**Avis du commissaire enquêteur :** S'il est avéré que ces bâtiments n'existent pas, il conviendra de corriger le plan graphique. Quant au classement UX, il exprime la volonté municipale de conforter la vocation artisanale de ce secteur, le site de « Pautex » étant l'un des 5 pôles retenus dans ce projet de PLU.

Toutefois, la configuration des lieux, telle qu'expliquée par M GIGUET à travers son courrier, et le voisinage proche constitué de maisons d'habitation pourraient plaider en sa faveur.

Par ailleurs l'axe II du PADD, objectif induit II.5 (soutenir le commerce, les services et l'artisanat...), permet l'installation d'activités artisanales en mixité avec l'habitat, selon leur nature, leurs besoins et leur impact. Ainsi la présence d'activités artisanales et de commerce en zones UH n'est-elle pas injustifiée.

**OO 78** M. Yannick GIGUET, propriétaire de la parcelle 157, située sur le secteur de Rochebrune, souhaiterait qu'une partie de celle-ci soit classée en UH1 et l'autre en UH2.



**Avis du commissaire enquêteur :** cette demande ne m'apparaît pas justifiée, les besoins de la commune en matière de logements collectifs, étant déjà satisfaits à travers plusieurs OAP inscrites dans ce projet de PLU.

**OO 79 – C 48** M. André TISSOT, propriétaire des parcelles F 1067 à F 1080, situées au lieu-dit « Les Raverots », demande que celles-ci soient classées en zone Agricole.



**Avis du commissaire enquêteur :** La majorité de ces parcelles est bien classée en zone Agricole. Le classement en zone Naturelle de certaines parties de ces parcelles est justifié par la présence d'espaces boisés présentant un intérêt écologique et paysager indéniable.

**OO 80** M. et Mme Claude APERTET, ont transmis à leur fils la scierie familiale, située sur les parcelles 110 et 122 au lieu-dit « Prariand », classées en zone artisanale au POS. Ils ont pour cela payé des droits de transmission très élevés. Ce projet de PLU classe la parcelle en Zone A, ce qui ne permet plus d'y mener une activité artisanale type atelier de menuiserie, intention du fils de M. et Mme APERTET. Question : Quel avenir pour ce bâtiment ? Aucun, si le classement zone A est maintenu. Ils demandent en conséquence le reclassement de ces parcelles en zone UX.



**Avis du commissaire enquêteur** : A priori, rien n'interdit à ce propriétaire, dans le règlement de la Zone A, d'exercer une activité de menuiserie dans ce bâtiment existant qui peut être, sous conditions, complètement restauré. Autre solution qui me semble possible, introduire dans le règlement graphique un fléchage particulier pour ce bâtiment.

**OO 81** M. Camille HUDRY, propriétaire de la parcelle 205, située sur le Jaillet demande qu'une partie de celle-ci soit constructible, arguant qu'il a consenti le passage des pistes de ski sur cette parcelle et que ce serait une juste compensation.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 82** M. Jean-Francis ROUX, propriétaire de la parcelle 7, située au Villard sud. Estime être une aberration le découpage réalisé sur sa parcelle et demande le reclassement de toute la parcelle en UH3.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 95** M. et Mme Gérard MUFFAT-JEANDET, propriétaire de la parcelle 139 située au lieu-dit « Mavarin ». Cette parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire qui n'apparaît pas sur le document graphique. Demande que ce dernier soit corrigé. Demande également qu'une partie de cette parcelle puisse être constructible.



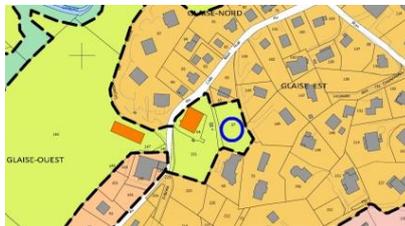
**Avis du commissaire enquêteur** : concernant la première demande, le document graphique devra tenir compte de la division parcellaire. Pour la deuxième demande je renvoie à l'avis porté à l'observation OO 04 p.28.

**OO 96 – C 52** M. Benoît SOCQUET-JULLIARD, propriétaire de la parcelle 14 contigüe à la parcelle 139 (OO 95) au lieu-dit « Mavarin ». Demande le reclassement de cette parcelle en zone urbanisable.

**Avis du commissaire enquêteur : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.**

**OO 102– C 68** M. Yves HAIRIE, représentant la société immobilière Cauchoise, propriétaire de la parcelle 67, située à Glaise-ouest. Me remet un courrier dans lequel il conteste le classement de cette parcelle en secteur agricole (A) au motif que celle-ci avait obtenu en 2009 un C.U., puis l'accord de la Chambre d'Agriculture sous réserve d'une convention de constitution de servitude entre les propriétaires de l'exploitation agricole voisine et eux-mêmes. Convention établie et signée devant Notaire. Aujourd'hui cette parcelle n'est plus constructible alors que toutes celles qui la joutent sont construites. Demande le reclassement de cette parcelle en zone UH3.

**C 82** M. Yves HAIRIE précise la demande formulée lors de notre rencontre du 7 janvier (voir ci-dessus OO 102 – C 68) par ce deuxième courrier daté du 10 janvier 2017, joignant, pour mieux appuyer celle-ci, copie d'un article de presse mentionnant que « L'État exige un urbanisme compact et le remplissage de « dents creuses » avec pour conséquence moins de terrains constructibles en pleine nature ».



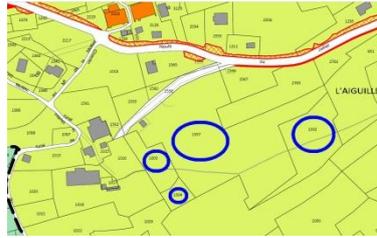
**Avis du commissaire enquêteur : je note qu'en 2016, la Chambre d'Agriculture dans ses observations au titre de PPA (Personnes Publiques Associées) suggère « d'intégrer 5 parcelles (AR 220, 221, 222, 225 et 226) en zone A compte-tenu de leur proximité en continuité immédiate de l'exploitation agricole présente sur la parcelle AR 64, contrainte par un enclavement important et afin d'éviter une fermeture complète à terme ». Reclasser en zone UH la parcelle voisine N°67 de la société de M. HAIRIE reviendrait à aggraver la situation. En conséquence, et compte-tenu de la législation actuelle, je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.**

**C 62** M. Alexandre GROSSET-GRANGE, propriétaire d'une ferme sise chemin des Livraz lieu-dit « Cassioz ». Lettre recommandée avec AR, datée du 3 janvier 2017. Cette ferme est considérée comme « bâtiment d'intérêt patrimonial ou architecture agro-pastorale ». Celle-ci n'est aujourd'hui plus habitée, ni en activité depuis plusieurs années. La propriété n'a plus d'intérêt pour l'agriculture vu son emplacement dans le hameau de Cassioz, mais il mérite d'être restauré pour ne pas tomber en ruine. Demande en conséquence la suppression du référencement « bâtiment d'exploitation agricole » ainsi que des règles interdisant toute construction ou réhabilitation non liée à une activité agricole.



**Avis du commissaire enquêteur : La question de M. GROSSET-GRANGE est sérieuse et mérite qu'un débat sur le devenir de ces bâtiments agricoles qui ont cessé toute activité soit mené. Mais ceci me semble relever du débat parlementaire et par conséquent cette question ne peut trouver réponse dans le cadre de cette procédure. Pour ce qui est du « déréférencement » de son bâtiment, j'invite ce propriétaire à prendre attache avec les services de la Chambre d'Agriculture.**

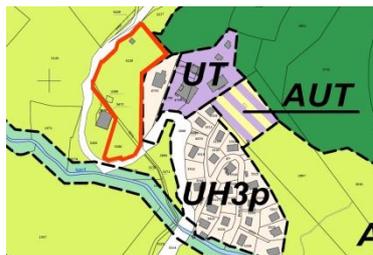
**OO 105 – C 93** Mme JULIENNE Agence CHATRON-MICHAUD / Consorts LONGUET, Propriétaire des parcelles 1557, 1005, 1004, 1002, Hameau « L'Aiguille-Sud située au Jaillet. Anciennement classé NB au POS est aujourd'hui classé A. Le souhait des consorts LONGUET étant de conserver une zone constructible, même infime, dans e hameau.



Avis du commissaire enquêteur : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 106 – C 94** M. et Mme MARCALBERT et Me OLIVIER. Propriétaires parcelles 3220, 1369 et 5671 situées au lieu-dit « Grenand d'en Bas ». Demandent modification du Zonage (A ⇒ UT), ayant pour projet d'y ouvrir un restaurant qui serait géré par leurs enfants qui travaillent en milieu hôtelier (fils dans un établissement renommé à Megève). Ces propriétaires avaient tenu l'Auberge du Grenand jusqu'à ce qu'elle soit détruite par un incendie en 2004. Les ruines furent rachetées pour céder la place au restaurant « Le Flocon de sel ».

Cette demande de reclassement en zone UT voire AUT, serait en adéquation avec le règlement graphique qui contient déjà une zone UT (Restaurant « Flocon de sel ») et une Zone AUT ainsi qu'avec les objectifs du PADD (Axe II). Elle avait reçu un avis favorable de la municipalité en 2013. Elle serait également justifiée compte-tenu que ces parcelles sont desservies par l'ensemble des réseaux et par une voirie.



Avis du commissaire enquêteur : La commune a bien retenu ce secteur comme pôle de développement économique ou touristique en y inscrivant en AUT un troisième site. Ce dernier ne fait pas l'objet d'une OAP particulière, sa maîtrise foncière communale étant à même de garantir son aménagement cohérent avec les objectifs du PADD. Il ne m'appartient pas de juger des choix opérés par cette municipalité. En conséquence, dans le contexte législatif en vigueur, cette demande ne peut actuellement trouver sa place dans le présent projet de PLU.

**OO 107 – C 95** Mme MORAND Nicole veuve Jean-Claude, propriétaire Parcelle 5603 au lieu-dit « La Rée ». Demande que le bout de cette parcelle (200 m2 environ) soit intégré à la zone constructible de façon à permettre une 2<sup>ème</sup> construction pour son 2<sup>ème</sup> fils qui souhaite s'installer ici, le premier reprenant la maison familiale installée sur cette même parcelle.



Avis du commissaire enquêteur : je suis favorable à cette demande dans la mesure où il s'agit d'une très petite surface qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet et qui suffirait, en complément de la surface constructible encore disponible, à permettre à un enfant du pays de pouvoir y rester.

**OO 113** M. et Mme GAVARD, propriétaire Parcelle 32 au Villard Nord. Une partie de cette parcelle (environ 2000 m2) était constructible au POS. Demande le reclassement de cette partie de parcelle en UH3.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation C 01 p.29.

**OO 115 – C 102** Mme Sandra CHAUDEUR, Me remet un courrier explicatif pour étayer la demande formulée par Mme CHAUDEUR et son fils lors de notre entrevue du 21 décembre (OO 28). Ce secteur est propice à la résidence principale qui permet de « fixer » la population locale puisqu'il ne présente que peu d'intérêt, voire aucun, pour la résidence secondaire (pas de vue sur le Mont-Blanc, non desservi en transports collectifs, nuisances sonores en raison de la déchetterie voisine, orienté nord-ouest...). Précision : ce terrain est viabilisé.

**Avis du commissaire enquêteur** : je peux entendre ces arguments mais dans le contexte législatif en vigueur, je ne peux que renvoyer à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**OO 119** M. Hervé MORAND, propriétaire parcelles 6754 et 2918 au lieu-dit « Le Maz ». Demande l'intégration de la parcelle 2918 en zone constructible (UH3). Héritage familial : Son frère a pu construire sur la 1<sup>ère</sup> parcelle (6753), alors que lui ne le peut plus du fait que les parcelles ont été scindées en 2 (6754 et 2918) et que la 2918 se retrouve aujourd'hui classée en zone A.



**Avis du commissaire enquêteur** : Le document graphique comme la vue satellite montrent bien que la configuration de la parcelle 6754 seule ne permet pas d'y envisager la construction d'une maison d'habitation. Seule l'adjonction de la parcelle 2918, d'une superficie modeste, pourrait le permettre. Dans la mesure où la parcelle contigüe à celle-ci (pointe de la parcelle 5445), fortement boisée, devrait plutôt être intégrée à la Zone N, j'estime qu'une suite favorable pourrait être donnée à cette demande.

**OO 120** M. FEIGE, propriétaire parcelle 109 route de la Côte 2000. Demande la constructibilité de sa parcelle classée en zone agricole.



**Avis du commissaire enquêteur** : je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

**C 71** CDMF Avocats Affaires Publiques, agissant en Conseil de M. Francis MORAND. Ce courrier daté du 9 janvier 2017 vient en complément de la demande formulée par M. Francis MORAND (Observation OO 72 – C 42). Il est réaffirmé dans ce courrier l'illégalité du classement en zone Naturelle de ces parcelles, ce secteur ayant vocation à être urbanisé.

**C 72** **M. Norbert RICHARD**, propriétaire des parcelles AT 63 et 64 situées au lieu-dit « Les Poches », et faisant partie des lots N°2 et N°3 du lotissement « Le Hameau de Norigève ». Ces parcelles ont été classées en zone Naturelle alors qu'un permis de construire avait été accordé pour chacune d'elles en juillet 2014. Demande le reclassement des parties non impactées par la zone humide en zone UH2. Le Bureau d'étude Sage environnement a été missionné en 2016 pour analyser cette zone et établir un relevé précis des zones impactées par la zone humide.



**Avis du commissaire enquêteur** : D'après le Plan des périmètres (pièce 3-2-a du dossier), les parcelles en question sont bien impactées par une zone humide couvrant toute leur surface ainsi que par deux périmètres de protection, l'un au titre du PPRN, l'autre au titre de la trame verte et bleue. Les permis de construire accordés, d'une durée de validité de 2 ans maximum, étaient conditionnés par l'obtention d'une autorisation auprès de la DDT Haute-Savoie, Service Eau-Environnement au titre de la Loi sur l'eau. Ce document ne m'a pas été communiqué pas plus que le relevé effectué par le Bureau Sage environnement. Quant à la date de validité des permis, celle-ci est aujourd'hui périmée. Dans ces conditions, je ne peux donner un avis favorable à cette requête.

**C 79** **SI DE DIVERSIFICATION**, agissant en Conseil de Mme Colette NOUVEL-ROUSSELOT. Demande de modification de zonage pour une propriété bâtie et viabilisée, sise route de Cassioz, parcelles AY 49 et 4991. Le document graphique fait apparaître que ces parcelles sont en zone Agricole ce qui semble être une erreur d'appréciation dans la mesure où ces parcelles sont bâties et entièrement viabilisées.

Une erreur est relevée sur le document annexes sanitaires – Volet eau potable, qui ne fait pas apparaître que ce bâtiment est desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable, alors qu'il l'est.

Une autre erreur sur le document annexes sanitaires – Volet eaux usées, zonage d'assainissement, qui ne signale pas ce bâtiment comme desservi par le réseau public d'assainissement, alors qu'il l'est.

Ce terrain est donc urbanisé et peut être classé légalement en zone urbaine.



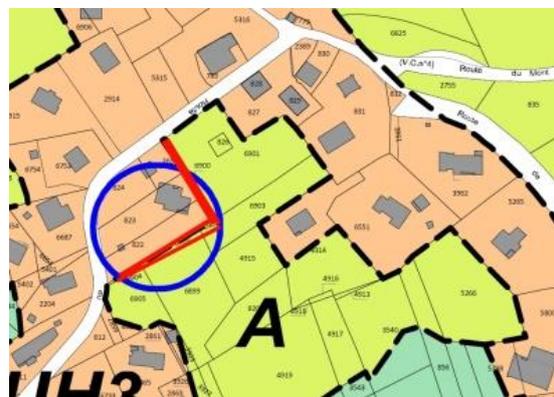
**Avis du commissaire enquêteur** : Les erreurs relevées sur les annexes sanitaires devront être corrigées. Pour ce qui est de la première observation, cette habitation, comme beaucoup d'autres, est considérée comme habitat isolé ou dispersé en milieu naturel ou agricole, auquel s'applique le règlement de la zone concernée.

**C 81** **CDMF Avocats Affaires publiques** agissant en Conseil de Mmes LE BRY. Filles de M. Charles LE BRY. Ce courrier daté du 10 janvier 2017 vient en complément de la demande formulée par M. Le BRY lors de notre rencontre du 14 décembre 2016 (**OO 17 – C 28**) et réitère la demande de reclassement des parcelles des consorts LE BRY en UH3.

**C 85** **M. Francis MORAND** précise sa demande formulée par courrier daté du 28 décembre 2016 (C 38) et lors de notre rencontre du 7 janvier (**OO 67**). Demande le reclassement des 4 lots en zone UH2.

**C 87** **M. Jean-Maurice SOCQUET**, représentant l'indivision FEIGE Béatrice, SOCQUET Michel, SOCQUET Bernard et lui-même. Reformule par ce courrier sa requête du 28 décembre 2016 ⇒ **OO 65**

**C 90** **M. Serge USSORIO**. Propriétaire des parcelles F 822, 823, 824 2655, 6900, 6904, 6898 et 6902, au lieu-dit « Le Maz », s'étonne du découpage tel qu'il a été réalisé et qui se traduit au règlement graphique par un zonage A pour les parcelles 6900, 6904, 6898 et 6902 et UH3 pour les autres. Or, sur ces terrains se trouve son chalet principal et différents mazots. Demande reclassement de toutes ces parcelles en UH3.



**Avis du commissaire enquêteur** : Les surfaces concernées sont infimes (environ 250 m2 au total) et sont soit constituées de haies séparatives soit, c'est le cas de la parcelle 6902, en partie construite, comme le montre la vue satellite (source Geoportail). Je considère qu'il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger en réintégrant ces parcelles séparatives d'avec la zone agricole, en zone UH3.

**Réponse globale du maître d'ouvrage concernant les demandes de reclassement en zone urbaine ou à urbaniser de parcelles agricoles ou naturelles :**

L'élaboration du PLU a considérablement modifié les équilibres du POS et a nécessité de supprimer plus de 130 ha de zones urbanisées ou à urbaniser inscrites au POS.

Ces 130 ha n'ont pu être reconduits dans le projet de PLU du fait de l'importante évolution du contexte législatif en matière d'urbanisme. Le PLU doit en effet se conformer aux lois Montagne, Grenelle et ALUR, qui prescrivent une modération de la consommation de l'espace, une limitation de l'étalement urbain, lesquelles imposent de justifier le besoin de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pour la mise en œuvre du projet communal (PADD).

Les grands équilibres du PLU (perspectives démographiques, création de logements, consommation de l'espace...) s'appuient sur les principes portés par les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme, et notamment l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme. Au surplus, au nom du principe de précaution porté par les valeurs du développement durable, l'espace (zones d'urbanisation future) ne doit plus être affecté à des échéances trop lointaines (20, 30 ou 40 ans), comme cela était le cas dans les POS, mais dans des délais plus brefs de l'ordre d'une dizaine d'années environ, qu'il convient de justifier par le projet de territoire (PADD).

C'est dans ce contexte que le PLU de Megève tend vers une utilisation plus économe et plus équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux.

A cet effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche l'objectif « d'opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace », et plus spécifiquement de réduire d'au moins 50% la consommation de l'espace agricole par rapport à la décennie précédente pour les besoins du développement dans le cadre du projet de territoire de la commune".

Le diagnostic élaboré dans le cadre du PLU laisse apparaître un déclin démographique, situation que la municipalité a, par le biais du PLU, souhaité de renverser, afin d'enrayer la perte d'habitants et stabiliser la démographie. Ainsi, la volonté municipale est inscrite dans le PADD à l'objectif décliné III.1 : "favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station", et notamment au niveau du premier moyen mis en œuvre : "œuvrer pour une production plus accessible et adaptée à la population locale et à l'emploi afin de : permettre le maintien de la population permanente, notamment les effectifs des entreprises locales, et faciliter le parcours résidentiel des ménages, notamment l'installation des jeunes et le maintien des aînés".

Le PLU prévoit la mise en œuvre d'environ 500 logements pour les dix années qui suivent son approbation, dont au minimum 80 logements socialement aidés (en locatif ou en accession). Il est estimé qu'environ 40% de logements produits bénéficieront au logement permanent, ce qui permettrait de relancer une croissance démographique de l'ordre de 0,8% en moyenne annuelle, soit environ 400 habitants supplémentaires à échéance du PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été :

- établi un tracé de l'enveloppe des espaces considérés comme « urbanisés » au sens de la Loi Montagne, tracé qui a servi de base à la délimitation des zones U du PLU,
- évalué les potentialités disponibles (dents creuses, espaces interstitiels) au sein de cette dernière pour la mise en œuvre du projet communal (PADD) et l'accueil des nouveaux logements, qui se sont avérées importantes compte-tenu du caractère aéré de l'urbanisation pavillonnaire existante et considérant que :
  - le législateur a supprimé le COS, ainsi que la surface minimum de terrain pour construire afin d'optimiser l'usage des espaces urbanisés,
  - les espaces interstitiels font l'objet d'OAP à vocation d'habitat collectif et intermédiaire.

Au vu des conclusions de cette évaluation, ont été déterminés et positionnés plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation, pour une surface d'environ 8 ha, et exclusivement à vocation d'intérêt général de développement d'une offre en logements abordable, de l'activité économique et de l'hébergement touristique. Il convient de rappeler que ces secteurs s'inscrivent pleinement à l'échéance du PLU, soit une dizaine d'années.

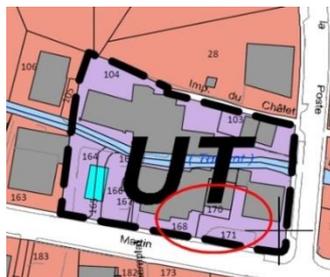
Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il n'est pas possible de donner satisfaction à toutes les demandes d'extension de l'urbanisation sans remettre en cause l'équilibre général du PLU et les orientations du PADD. Il appartient donc à la commune de juger de la pertinence de certaines demandes, sans que celles-ci ne remettent en cause l'économie générale du PLU.

A l'issue de l'échéance du PLU, de nouveaux espaces pourront être ouverts à l'urbanisation, pour répondre aux besoins futurs.

## IV.2.2.2. Règlement graphique (Zonage)

Voir réponse globale du Maître d'Ouvrage à toutes ces observations ou demandes, page 61.

**OO 02- C08, C09, C10** Mme Nicole MUFFAT JOLY, Mme Colette MOLLARD et M. Pierre MOLLARD. Me signalent ce qui semble être une erreur manifeste de classement en Zone UT de leurs parcelles 168, 170 et 171. Seule la parcelle 104 sur laquelle est implanté l'hôtel Vieux Moulin devrait être concernée par ce classement en zone UT. Ils demandent que le plan de zonage soit corrigé en conséquence et donc que leurs parcelles soient reclassées en UH1c. Ils me signalent par ailleurs le non classement en zone UT de 2 autres hôtels, dont l'hôtel « M ».

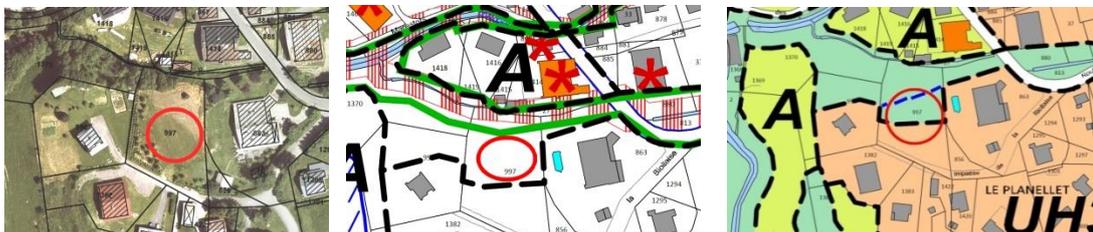


**Commentaire du commissaire enquêteur :** je comprends l'inquiétude de ces propriétaires, les prescriptions règlementaires relatives à la Zone UT étant bien spécifiques et fort différentes de celles des zones urbanisées. En effet en zone UT, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitations touristiques ou destinées au logement du personnel. J'émet donc un avis favorable à cette demande de rectification du règlement graphique. Il conviendra également d'apporter les éventuelles corrections nécessaires quant aux établissements hôteliers non classés en zone UT.

**OO 08- OE 03** Bruno PERRIN, Anthony PARISET et Maître EARD. (Deuxième demande) : que soient classés en zone UT, l'hôtel "Arboisie", ainsi que la résidence "Lune d'Argent", actuellement classés en UH2.

**Avis du commissaire enquêteur :** Pour ce qui concerne cette deuxième demande formulée à l'occasion de notre entrevue, il conviendra en effet d'apporter les éventuelles corrections nécessaires : classer les établissements hôteliers qui ne l'ont pas été, par omission sans doute, en zone UT, afin d'assurer la cohérence de l'ensemble du dossier.

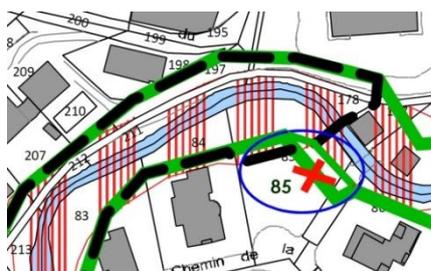
**OO 13 - OE 05** Pascal CHATRON-MICHAUD p/o SCI SNC STM. Propriétaire de la parcelle 997, ainsi que des parcelles voisines 856 et 863 au Planellet. S'il comprend parfaitement que les ripisylves soient protégées par un classement en zone N, il s'étonne et trouve plus que curieux le découpage effectué sur ce terrain obérant sérieusement ses droits à construire. Il demande simplement que ce découpage soit revu dans l'alignement des terrains voisins.



**Avis du commissaire enquêteur :** au risque de commettre une erreur d'appréciation, cette demande me paraît recevable. Je ne m'explique pas vraiment ce qui a pu justifier le « décrochage » opéré à cet endroit qui n'est impacté par aucun périmètre de protection. Dans un souci d'équité, il conviendra de rectifier ce découpage en l'alignant sur celui des parcelles voisines.

**OO 47- OE 11** SCI CLUB - M. LELEU. Demande la modification du tracé de la zone verte sur le tènement AO 85. Permis de construire obtenu en janvier 2016. Le tracé du plan des périmètres n'est pas en continuité par rapport aux parcelles voisines sans doute en raison du décalage entre le

moment où il a été effectué et la date d'obtention du permis. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle pour laquelle la SCI CLUB demande une rectification.



**Avis du commissaire enquêteur :** Avis favorable à cette demande dans la mesure où le permis de construire qui a nécessairement dû tenir compte des périmètres de protection (PPR et zone d'intérêt écologique) a été accordé et où il apparaît sur le Plan des périmètres, une discontinuité par rapport aux parcelles voisines ce qui me semble, en l'état, constituer une forme d'iniquité de traitement.

**OO 48 – OE 12 M. Bruno PERRIN.** Propriétaire des parcelles 6496, 6498 et 6724, situées au lieu-dit « Lady » sur lesquelles une autorisation de construire a été obtenue. Les voiries et les constructions ont été réalisées. Or, il se trouve que le tracé de la zone de protection verte reportée par montage sur le plan masse des constructions, passe sur la propriété et plus particulièrement sur une partie du chalet, sur des annexes ainsi que sur les voiries et parkings. Il s'agirait bien d'une erreur matérielle compte-tenu que la collecte d'informations effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU s'est faite au moment où le permis avait été accordé et la construction réalisée. Demande en conséquence la modification du tracé de la zone verte



**Avis du commissaire enquêteur :** Avis favorable.

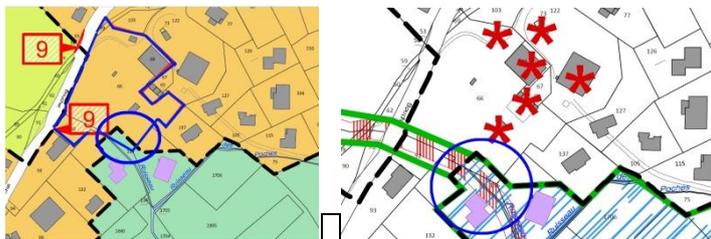
**OO 50 - C29 MM. Enver SAHIN et Patrick SANYAS, représentant M. Philippe COSTE.** Résidant à Nogent/Marne. Concerne la parcelle 866 sise route du Planay d'une superficie de 263 m<sup>2</sup>, sur laquelle est implantée un chalet, résidence secondaire de M. Coste. Le découpage de la parcelle, au vu des périmètres de protection empêche l'extension envisagée par ces propriétaires d'un certain âge, destinée à leur faciliter l'accès de plain pied à leur résidence. Un permis de construire en vue de la restauration et de l'extension de ce chalet avait été déposé en juin 2010, mais projet contrecarré par la précédente procédure de révision du PLU et aujourd'hui par le classement en zone N d'une partie de la parcelle dans la présente procédure d'élaboration du PLU. Demande que toute la parcelle soit classée en zone UH3.



**Avis du commissaire enquêteur :** Le Plan des périmètres montre bien que la partie Nord de cette parcelle est incluse dans la zone rouge du PPR ainsi que dans la trame verte et bleue, en raison de sa mitoyenneté avec le ruisseau d'Arbois. De plus, le règlement graphique, dans ses annexes p.83 cas N°3, interdit toute construction et tout remblai à moins de 10m du ravin. Cette demande est donc irrecevable.

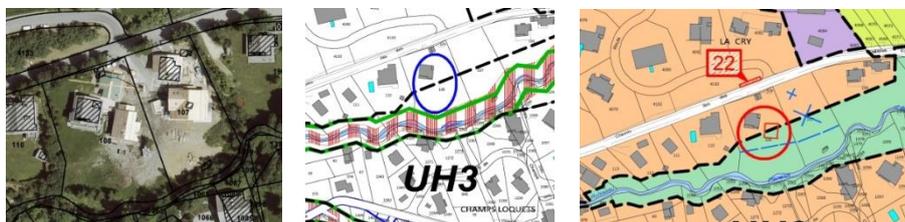
**OO 70 – C 42** **M. Francis MORAND**, propriétaire des parcelles AT 66, 68, 69, 70 et AV 92 situées au lieu-dit « Les Poches ». Droits à construire. Seule une partie de la parcelle 66 se trouve en zone N entre le tènement et l'accès à la route. Ce classement est en contradiction avec la déclaration préalable de division qui acte que l'accès au Lot B sera réalisé depuis le chemin existant. Estime qu'il s'agit d'une erreur matérielle et demande en conséquence la suppression de la zone N sur cette parcelle 66 et le classement de la totalité de la parcelle en UH2.

2<sup>ème</sup> demande : Le bâtiment (ancien gîte) présent sur la parcelle, ainsi qu'un ancien abri à fumier sont répertoriés comme étant d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral, ce qui est loin d'être le cas (photos à l'appui). Il s'agit de bâtisses délaissées qui ont vocation à être démolies. Demande la suppression de ce référencement pour ces 2 bâtis.



**Avis du commissaire enquêteur** : Avis favorable à la deuxième demande dans la mesure où les bâtiments existants ne me semblent pas en effet avoir un quelconque intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral. Pour ce qui est de la première demande, le plan des périmètres montre que le sud de la parcelle est concernée à la fois par une zone humide et, pour une toute petite partie, par le PPR. Dans ces conditions, ce classement en zone N ne me semble pas relever d'une erreur matérielle.

**OO 88** **M. Stéphane BERTHY**, propriétaire de la parcelle 108 située au Planellet (La CRY). Permis obtenu en mars 2015 et chalet déjà construit. Or, sur le règlement graphique, ce deuxième chalet n'apparaît pas et la limite des périmètres de protection passe en plein dessus. Demande que le document graphique soit corrigé en conséquence. La parcelle voisine est dans le même cas.



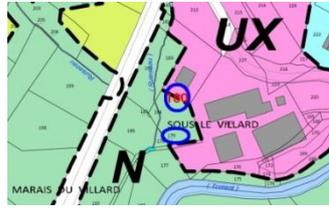
**Avis du commissaire enquêteur** : il s'agit visiblement d'une erreur matérielle qui doit être corrigée y compris pour la parcelle 107 voisine, sur laquelle existe aussi un chalet n'apparaissant pas sur le document graphique (voir vue satellite).

**OO 89 – C 50** **M. GRINDA**, représentant la copropriété « Les chalets alpestres du Tour ». Me signale une erreur matérielle à corriger sur le document graphique: 1 chalet en trop sur parcelle 2141



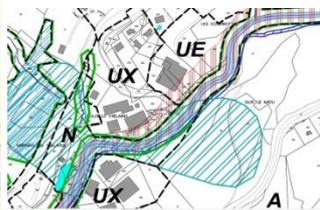
**Avis du commissaire enquêteur** : il s'agit visiblement d'une erreur matérielle qui doit être corrigée.

**OO 90** **M. Claude PERRIER**, propriétaire des parcelles 179 et 180 situées au lieu-dit « Sous le Villard ». Ces parcelles classées en zone UX au POS sont maintenant en Zone N pour la 179 et une partie de la 180. Se demande pourquoi.



**Commentaires du commissaire enquêteur :** Présence d'un corridor écologique et d'un périmètre de protection du ruisseau (trame verte et bleue) impactant la parcelle 179 et le sud de la parcelle 180.

**OO 100 – C 54** M. Jérôme ALLARD, propriétaire d'un terrain familial en zone artisanale situées au lieu-dit « Sur le Meu » (Parcelles 36, 43 et 44). Le Plan des périmètres impacte fortement ce tènement (zone humide, périmètre de protection cours d'eau, corridor écologique). Ces parcelles sont classées A et N sur le projet de PLU alors qu'elles étaient classées NAX dans le précédent POS. Ont pour projet de mener une activité artisanale sur ce terrain et demandent la possibilité de le faire (classement d'une partie de terrain en UX tout en préservant les zones protégées. Me précisent (photo à l'appui) qu'autrefois une « décharge publique » se trouvait en plein corridor écologique !



**Avis du commissaire enquêteur :** la configuration de ce terrain comme sa situation (présence d'un corridor écologique) auxquelles s'ajoute la réglementation en vigueur qui impose la protection des espaces naturels et agricoles et la réduction de la consommation de ces espaces, m'amène à exprimer un avis défavorable à cette demande.

**OO 110 – C 97** Mme Perrine TISSOT et M. François BERGNA, me font part de 3 observations concernant le document graphique 3-2-a :

1. Le bâtiment situé au 745, route de Lady (parcelle F 1114) ne peut être considéré comme « d'intérêt patrimonial ou architectural agropastoral » du fait qu'il a été complètement rénové et profondément modifié (nombreuses transformation depuis 2001 : 2009, 2013, 2014 et 2016).
2. Secteur d'intérêt écologique balisé sur parcelles F 1114 et 6494 de Rochebrune : Cette zone a été modifiée suite à la construction de maisons d'habitation de part et d'autre. Les courbes de niveau ne sont plus les mêmes, le tracé du ruisseau a été en partie recouvert et modifié en plusieurs points et même dévié.

Demandent qu'il soit tenu compte de ces observations et que le règlement graphique soit modifié en conséquence (Plan des Périphéries - pièce 3-2-a).



**Avis du commissaire enquêteur :** Au vu des documents fournis attestant des importantes transformations et modifications du bâtiment répertorié comme d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral, la demande de ces propriétaires me paraît fondée.

En ce qui concerne la deuxième observation, Le plan des périmètres montre en effet que les parcelles en question sont impactées par le PPR en partie nord et par la trame verte et bleue (protection des cours d'eau et secteur d'intérêt écologique). Si la vue satellite du secteur montre bien que le ruisseau Lady a été en grande partie recouvert (parking, remblais...), il n'en demeure pas moins qu'il existe bel et bien et que son parcours doit faire l'objet d'une zone de protection particulière.

3. Sur leurs parcelles E 1065, 1364, 1367, 1369 et 255, au lieu-dit « Le Lait », il a été constaté que le domaine skiable s'était fortement agrandi depuis la création d'un pont provisoire permettant la pratique du ski nordique. Situation qui obère pour eux toute possibilité de création d'une exploitation agricole sur ces terres pourtant vouées à l'agriculture. Se demandent pourquoi le domaine skiable n'inclut plus les parcelles E 1809, 1810 et 1811 au lieu-dit « Culleron », alors que c'était le cas depuis plusieurs années. Si l'on revenait à l'ancien tracé, il n'y aurait plus d'obstacle pour eux à créer une exploitation agricole sur leurs terres

Demandent que soit réétudié et pérennisé dans ce sens le tracé de ces pistes de ski nordique.

**Avis du commissaire enquêteur : La question de la pérennisation du domaine skiable dans son ensemble mérite d'être posée. En effet, ce secteur est vital pour la station qui aurait tout intérêt à régler ce problème sur le long terme afin d'éviter les aléas du « bon vouloir » des propriétaires des terrains impactés ou de prévenir tout litige à venir. La maîtrise du domaine skiable me semble constituer un enjeu majeur pour le développement et la viabilité économique de la station qui en dépendent étroitement.**

**Je ne saurais que trop recommander 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 piste ...).**

**OO 111 – C 99** M. et Mme CONSEIL et M. Philippe GAUMER, expert foncier. Me font part de plusieurs observations concernant le document graphique et le règlement écrit :

1. Secteur Côte 2000 près de l'Altiport, lieu-dit « La Chantaz », parcelles 1750, 1751. Ce secteur est classé **en zone Aa**. Or sur ces terres, les sols sont pâturés et fauchés régulièrement. Les parcelles sont incluses dans le périmètre de distribution d'eau potable et peuvent être facilement reliées au réseau d'assainissement collectif situé à proximité de la route. **Devraient donc logiquement être classés en zone A (agricole).**
2. Identification du chalet cadastré E 1805 : depuis 1930 le chalet forme le siège d'une exploitation agricole comprenant dépendances agricoles pour le logement des troupeaux en hiver et pour le logement permanent de l'exploitant. Faute de repreneurs après le décès du dernier exploitant, le chalet n'a plus été utilisé dans ce cadre. **Il ne s'agit en aucun cas d'un chalet d'alpage.** De plus cette bâtisse est référencée comme « *Construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro pastoral* ». **Demande la suppression de ce référencement.**
3. Identification des chalets n'ayant plus d'activité agricole : L'exploitation n'est plus en activité, le bâtiment ne répond plus aux normes actuelles, il ne présente donc plus d'intérêt pour le Monde agricole. Dès lors **il est demandé que cette parcelle cadastrée E 1805 soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art R 151-35 du CU).**
4. Identification d'emprise de piste de ski : Le chemin communal situé sur le passage des pistes n'est en conséquence plus libre d'accès pendant la saison d'hiver. **Une simple modification graphique du tracé de ces pistes** et qui serait sans conséquence sur leur fonctionnement, permettrait d'éviter de couper le chemin du Thorbiau qui donne accès au chalet et à la remise depuis le pont du Glapet.
5. Ces propriétaires jugent par ailleurs trop imprécis ou flou l'article 2 du règlement écrit qui fait mention de « **surface plancher** » de la construction existante pour tout projet d'extension du bâti : la surface plancher est-elle exclusive du logement ou fait-elle référence à toute la surface au sol de la bâtisse, étable comprise par exemple ?

**Avis du commissaire enquêteur : ces remarques me paraissent pertinentes, j'invite en conséquence le maître d'ouvrage à les étudier avec attention.**

**OO 112 – C 100** M. Philippe GAUMER, expert foncier, représentant les intérêts de M. Dominique MUFFAT-MERIDOL. M'expose le problème détaillé dans le dossier remis en mains propres ce même jour (C 100) :

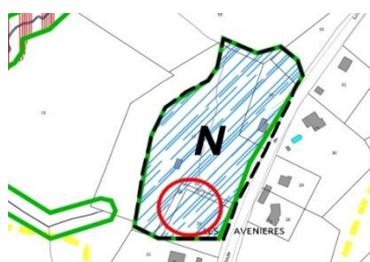
M. MUFFAT-MERIDOL est propriétaire d'un ensemble foncier composé de 2 tènements complémentaires et indissociables d'une superficie totale d'un peu plus de 113ha, dénommé « Domaine de la Sasse », situé au Planay. Parcelles La requête porte sur 3 points :

1. Classement du secteur de « La Sasse ». **Demande que le tènement compris entre 1650m et 1700m**, constitué de prés, en faible pente et supportant la construction principale (siège de l'exploitation agricole avec logement permanent, locaux de restauration et locaux d'embouteillage d'eau de source) **soit reclassé en zone A**, plus conforme à la réalité et à d'autres situations similaires sur la commune.
2. Identification des constructions cadastrées D 1331 : Comme indiqué en introduction, **ce chalet principal ne peut être considéré comme chalet d'alpage** puisqu'il est le siège d'une exploitation d'embouteillage d'eau (Arrêté Préfectoral du 31/03/2016), qu'il est la résidence principale de l'exploitant depuis 1994 et qu'il reçoit du public à travers son activité de restauration agréée par la Préfecture (Arrêté du 11/06/2016) et autorisé par la municipalité de Megève depuis 2013. Compte-tenu de ces usages multiples, **il conviendrait de retenir une identification spécifique** (STECAL ? ou conforme aux dispositions de l'Art. R 151-35 du CU autorisant un changement de destination). La deuxième construction sur ce tènement est un chalet à usage de fenil dont la fonctionnalité est restreinte et dont l'usage a été abandonné depuis la réalisation en 2016 d'une aire de stockage de fourrage à proximité du chalet principal. **Demande que la parcelle cadastrée D 1331 soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art R 151-35 du CU)**
3. Classement du secteur de « Les Blancs » : Seule la parcelle D 755 est identifiée comme étant d'intérêt agricole (Zone A). Or, les autres parcelles (D 754, 756, 759 et 760) sont également en nature de pré et devraient donc non pas être en zone N mais A. **Demande la requalification de ces parcelles**. Par ailleurs M. MUFFAT-MERIDOL envisage, dans la perspective du développement de son activité d'embouteillage d'eau de source, de réaliser un bâtiment de stockage à usage de remise (matériel agricole), de stockage (approvisionnement restaurant) et stockage (bouteilles en attente de livraison). Demande en prévision de cela de définir sur le règlement graphique d'identifier une zone qui puisse accueillir un local de stockage à usage commercial.

**Avis du commissaire enquêteur** : ces remarques me paraissent pertinentes, j'invite en conséquence le maître d'ouvrage à les étudier avec attention. Il me semble en effet que l'identification du bâtiment principal en STECAL serait conforme à sa destination actuelle.

**Réponse du maître d'ouvrage au point 3** : la demande du requérant nécessiterait la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), qui au stade d'avancement de la procédure ne peut pas être envisagée.

**OO 114 – C 101** Mme Marjorie GROSSET BOURBANGE et M. Romain GROSSET BOURBANGE, propriétaires indivis des terrains AW 18, 19 et 20, situés au lieu-dit « Les Avenières ». Contestent le Plan des périmètres qui mentionne une Zone humide sur quasiment la totalité de leurs parcelles. Ce terrain a pourtant toujours été travaillé et entretenu par un agriculteur utilisant de gros engins. Une étude ASTER du 22/06/2010, d'un niveau de prospection bonne, considérait ces terrains comme « pâturage, pastoralisme, sans faune et flore connues répertoriées en zone Humide ». Considérant qu'il ne peut s'agir que d'une erreur matérielle, **demandent le reclassement en Zone A de ces parcelles**.



**Avis du commissaire enquêteur** : Je n'ai ni autorité, ni compétence pour remettre en cause le document graphique (plan des périmètres) qui s'impose au document d'urbanisme.

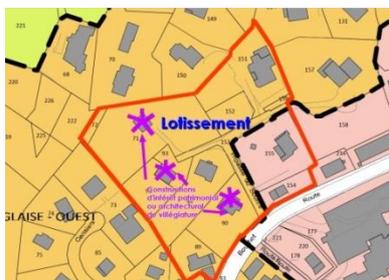
**OO 116** M. Michel MAILLET POTTOZ, conteste le classement en Zone A pour toutes les parcelles sur lesquelles se trouve une habitation, excluant de fait toute possibilité d'activité agricole. N'y aurait-il pas un classement différent prévoyant ces cas de figure ?

**Avis du commissaire enquêteur** : cette remarque peut paraître pertinente. Il existait en effet auparavant un classement spécifique pour cet habitat isolé ou dispersé en milieu naturel ou agricole (Nh ou Ah, la plupart du temps). Si cet habitat dispersé ne fait plus aujourd'hui l'objet d'un classement en sous-secteur A ou N, il n'en demeure pas moins que c'est toujours le règlement de la zone dans laquelle il est implanté qui s'impose.

**OO 117** M. Jean-Baptiste MORAND, conteste le classement en Zone UH3 de la parcelle 4431 sur le secteur « Le Maz » du fait de la taille imposante de la bâtisse qui y a été construite.

**Avis du commissaire enquêteur** : cette bâtisse n'a pu être construite sans les autorisations nécessaires. En ce qui concerne ses dimensions, il faudrait se référer au document d'urbanisme en vigueur lors de la délivrance du permis de construire, ce qui n'est pas l'objet de la présente enquête. Cela dit, aujourd'hui le projet communal vise à n'autoriser en secteur UH3 que des constructions de faible densité, nonobstant celles déjà existantes.

**C 73** M. Georges WILKES, attire mon attention sur le changement de classement des parcelles 154 et 155 qui étaient parties intégrantes d'un lotissement composé à l'origine de 7 lots. Si ce projet de PLU maintient bien en UH2 les six premiers lots, le septième (P 154 et 155) est classé UH1T (« favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de front de neige, particulièrement le commerce ». Incompréhension quant à ce choix de densifier sur cet emplacement entouré de constructions d'intérêt patrimonial ou architectural ainsi que sur la nécessité de commerces à cet endroit avec tous les problèmes qui vont se poser en terme de trafic, de stationnements et finalement de « destruction » de ce site remarquable si on laisse construire des bâtiments pouvant aller jusqu'à 16m de hauteur et s'étendre sur plus de 200 m2 de surface plancher. Demande l'abandon de ce projet et le reclassement des parcelles 154 et 155 en UH2.

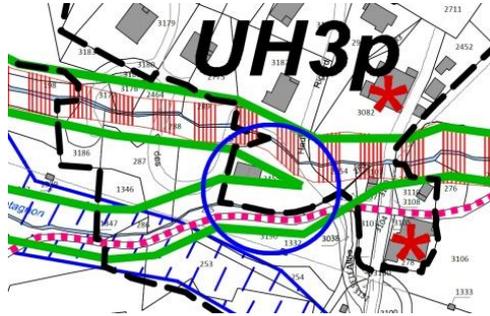


**Avis du commissaire enquêteur** : S'il ne m'appartient pas de porter un jugement sur les choix opérés par la Municipalité, je peux néanmoins comprendre les motivations de ces résidents qui souhaitent avant tout conserver une unité d'ensemble sur ce secteur et préserver ainsi le cadre paysager patrimonial et architectural qui a fait la réputation de Megève. Je ne peux qu'inviter la Municipalité à approfondir sa réflexion sur le choix opéré, à partir de ces observations.

**C 78** Mme Colette NOUVEL-ROUSSELOT. Fait observer que l'Art. UH 9 ne prévoit aucune adaptation ou dérogation en cas de changement de destination des bâtiments existants en zone UH3 où le CES y est fixé à 0,25. Suggère qu'une formulation similaire à celle formulée dans les articles UH 4.3 et UH 13.2.b puisse être introduite dans ce règlement ⇒ « Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les tènements fonciers déjà bâtis » (avec éventuellement certaines contraintes ou restrictions).

**Avis du commissaire enquêteur** : Observation qui me paraît judicieuse. Le règlement mériterait d'être plus précis sur ce point afin d'éviter d'ultérieurs problèmes d'interprétation.

**C 80** M. Marc MUFFAT-ES-JACQUES. Relève des erreurs sur le document graphique (Pièce 3-2-a. Un périmètre d'intérêt écologique couvre en effet la quasi-totalité de son chalet. D'autre part M. MUFFAT-ES-JACQUES fait remarquer que sur cette zone « d'intérêt écologique » passent des canalisations d'eau communale et de l'autre côté est installé un parking et passage d'une autre canalisation. Signale qu'il n'y a plus de ruisseau dénommé « Montagnon » car il a été « busé » du côté gauche pour laisser passer les pistes. Demande en conséquence que les corrections soient apportées au document graphique.



**Avis du commissaire enquêteur : Avis favorable concernant les corrections demandées.**

**C 106** Mme Hélène FEIGE-GARCIA signale que l'ancienne ferme cadastrée E 1638 répertoriée comme « d'intérêt patrimonial ou architectural agropastoral » a brûlé en 2000. Un chalet d'habitation a été reconstruit sur cet emplacement. Demande le déréférencement de cette habitation sur le document graphique 3-1.b.

**Avis du commissaire enquêteur : Avis favorable à cette demande sous réserve que le chalet reconstruit ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial particulier.**

**C 108** M. Emmanuel BOAN (BOAN Immobilier) me fait part de plusieurs observations concernant les règlements écrit et graphique du PLU :

#### **Règlement écrit**

- Le règlement ne semble pas avoir pris en compte le problème de la réhabilitation, voire de la réaffectation de certains bâtiments du patrimoine rural (anciennes fermes notamment tombées en désuétude)
- P. 3 et 4 : le paragraphe sur les adaptations mineures semble superflu
- Art. 1 et Art. 2 : la référence aux secteurs soumis à risques naturels forts semble superflue (existence d'un PPR)
- Art. 2 – UH : Mixité sociale, quid des projets de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes
- Art. 2 – UH/1 AUH : la liste des constructions annexes pourrait être complétée
- Art. 2 – UH/UT/A/N : les conditions de démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial mériteraient d'être précisées
- Art. 2 – UT : Pas de référence aux emprises du domaine skiable sur ces zones
- Art. 2 – A : 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...)
- Art. 4 – UH/UE/UT/UX/1AUH/1AUT : notion de pleine terre (eaux pluviales) difficile à vérifier
- Art. 6 et 7 Toutes zones : dérogation pour le renforcement de l'isolation thermique des bâtiments existants. peu clair. Mériterait d'être précisé.
- Art. 8 – UH/1 AUH : implantation des constructions passives - difficile à apprécier.
- Art. 10 - UH/UT/UX/1AUH/1AUT/A/N : Mieux préciser la notion de hauteur maximale (rampes d'accès aux stationnements souterrains, accès aux sous-sols...) - dérogation pour le renforcement de l'isolation thermique des toitures des bâtiments existants. peu clair. Mériterait d'être précisé (décret du 15 juin 2016 n° 2016-802)
- Art. 11 – UT/1 AUH : « Toiture terrasse toiture plate. » à préciser et expliciter – Préciser que la proportionnalité des volumes de constructions ne concerne que les nouvelles constructions. –

Expliciter le terme « minéralité » pour les façades – Mieux préciser les caractéristiques des toitures autorisées.

- Art. 12 – UH/1 AUH : nombre de portes de garages autorisées en RDC jugé excessif
- Art. 13 - UH/UE/UT/UX/1AUH/1AUT : la disposition concernant les espaces verts semble difficilement applicable et source potentielle de contentieux.

**Commentaires du commissaire enquêteur : voir réponse globale aux observations demandant l'adaptation du règlement écrit page 83.**

### **Règlement graphique**

- Les documents graphiques 2a et 2b – repérages éléments du patrimoine rural et de villégiature : pertinence d'une telle distinction ? (ex. sur le secteur de Veriaz)
- Zone UT : certains bâtiments relèvent de cette sectorisation. (le « M » route de Rochebrune par exemple)
- La rédaction de certains emplacements réservés mériterait d'être mieux précisée (ex. plateforme ? – élargissement ?...)

**Avis du commissaire enquêteur : Il me semble souhaitable en effet pour la commune, de préciser ou de clarifier tous les points du règlement qui pourraient être sujet à interprétation et donc source potentielle de contentieux ultérieur.**

### **Réponse globale du maître d'ouvrage concernant les observations faisant état d'erreurs matérielles, ou erreurs d'appréciation.**

**Le PLU pourra être modifié en vue de son approbation afin de rectifier ces erreurs mineures, à l'instar de :**

- ⇒ **la modification de l'emprise des zones UH1c et UT, afin de prendre en compte la réalité du site aux abords de l'hôtel M ;**
- ⇒ **la modification de l'emprise des secteurs UH2 et UH1T, afin de prendre en compte la cohérence des opérations de lotissement ;**
- ⇒ **la modification de la zone UT afin d'intégrer certaines structures hôtelières omises ;**
- ⇒ **du réexamen et de l'ajustement de certaines limites entre la zone UH et la zone N, notamment celle couvrant les périmètres correspondant aux secteurs d'intérêt écologique au sein de l'enveloppe urbaine, afin de :**
  - **prendre en compte la réalité constatée du terrain (permis de construire accordés induisant la mise à jour cadastrale correspondante) ;**
  - **permettre une meilleure optimisation de l'espace au sein de l'enveloppe urbaine.**
- ⇒ **du réexamen de l'identification des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural et des chalets d'alpage, quant à :**
  - **la pertinence de l'identification entre ce qui relève du patrimoine rural et celui de villégiature ;**
  - **au caractère patrimonial avéré de certaines constructions identifiées.**
- ⇒ **de la modification de l'emprise de la zone Aa et de la zone N au profit de la zone A pour prendre en compte la réalité de l'exploitation agricole de certains secteurs ;**
- ⇒ **de la mise à jour de l'inventaire des bâtiments d'exploitation agricole professionnels, et examen de la possibilité d'un changement de destination pour certains d'entre eux ;**
- ⇒ **du réexamen de l'emprise du domaine skiable sur certains secteurs ;**
- ⇒ **du réexamen de la pertinence des limites de certaines zones humides ;**
- ⇒ **de quelques cas de calage du zonage, dans la mesure du possible, sur le parcellaire.**

[Voir réponse globale du Maître d'Ouvrage à toutes ces observations page 70.](#)

## **OAP N° 1 – Les abords du Palais des Sports**

**C 91** M. Christophe SEIGNEUR, se félicite de ce beau projet de développement immobilier hôtelier accompagné de commerces et de services de restauration. Projet qui apportera une vraie plus-value à la commune et améliorera l'environnement de la RD 1212 au centre du village. Par contre trouve exagérée la réalisation d'un parking public de 200 places en complément de celui existant qui offre déjà 295 places. (Investissement trop lourd pour la commune). M. SEIGNEUR suggère que la commune révise ses ambitions à la baisse ou cherche à mutualiser avec le stationnement imposé au futur promoteur immobilier de l'hôtel, ceci dans le but de limiter l'impact de ce projet sur les capacités d'investissement de la commune et la prémunir de charges de fonctionnement trop lourdes.

[Avis du commissaire enquêteur : Cette remarque mérite réflexion.](#)

## **OAP N° 4 « La Contamine »**

**OO 03 – OE 01 et C 03** M. Tanguy PERRIN, représentant la SCI « Les Anes », propriétaire de la parcelle 269. Me remet en mains propres un courrier (C03). Concerne les accès à l'**OAP4**. En préambule, M. PERRIN me dit approuver le projet de PLU dans sa globalité mais formule 1 réserve/contre-proposition concernant l'**emplacement Réservé N°27**. Fait observer que celui-ci empiète sur plusieurs parcelles (102, 103,104 et 269) et que l'accès par cette voie aux services de secours (pompiers...) n'est pas adapté, voire impossible (rayon de braquage trop serré), dans la configuration proposée. Joint à son courrier un plan détaillé et copie de la réponse fournie par le SDIS. Le courrier très argumenté et illustré, dresse sous forme d'un tableau, les raisons qui, à ses yeux, rendent contestables les choix retenus par le maître d'ouvrage (Environnement – Financement – Sécurité – Social – Accessibilité).

Demande en conséquence une modification partielle de l'emplacement réservé N°27 desservant l'OAP sectorielle N°4 (La Contamine), proposant 2 alternatives possibles :

- Accès via l'impasse des Plans d'Odier (voie publique, selon lui)
- Accès via l'impasse du Chistomet (voie aménagée avec servitude de passage existante selon lui).

A l'appui de cette demande sont joints :

- 1 tableau comparatif des accès aux principaux points d'intérêt de la commune depuis l'OAP 4
- 1 tableau comparatif de l'investissement communal en fonction des différentes options potentielles.

**OO 06 – OE 02** Mmes Muriel GIRAUD et Hélène LUGA - M. Christian GIRAUD – Lotissement « Le Christomet ». A l'opposé de M. PERRIN (cf ci-dessus), ces personnes me font part de leur inquiétude par rapport au projet **OAP4**. Ils craignent en effet que ses futurs résidents n'empruntent, pour y accéder, **la voie privée « impasse du Christomet »** actuellement libre d'accès en raison de la présence sur leur lotissement d'un propriétaire exerçant une profession libérale. Me font part également de leur incompréhension d'un choix de secteur en AUH, permettant des constructions allant jusqu'à 13 m de hauteur, compte-tenu de l'environnement à large dominante pavillonnaire. Me précisent qu'aucune servitude n'a été instaurée sur cette impasse. Joignent une photo toute récente du site montrant que le bâtiment qui figure sur le règlement graphique sur la parcelle 269 n'est pas à cette date encore sorti de terre. Joignent également 2 photos du permis de construire, l'un daté du 23 mars 2016 au nom de la SCI ISA SARL Les Grabilles pour 2 chalets et l'autre daté du 6 avril 2016 au nom de SCI ISA – SCI Les Anes - SCI ISA SARL Les Grabilles.



Photo emplacement OAP4



**OO 18 M. GRIFFITH.** Propriétaire d'un chalet dans le secteur Contamine voisin de l'OAP N°4 est juste venu se renseigner sur le programme prévu en OAP 4. Il voulait en particulier en savoir davantage sur le programme immobilier envisagé (emplacement, dimensions, voies d'accès...).

**Commentaire du commissaire enquêteur : J'ai fourni (en langue anglaise) à M. GRIFFITH les renseignements demandés**

**C 27 M. et Mme Gilles MOUSTACAKIS.** Expriment leur désaccord quant à la construction de « logements sociaux » au lieu-dit « La Contamine » OAP N°4 estimant que ceux-ci vont contribuer à la dévalorisation de leurs biens situés en voisinage immédiat. Trouvent ce projet trop imposant (hauteur- 13m et nombre de logements prévus trop élevés). S'inquiètent également de la possibilité évoquée par un propriétaire voisin d'emprunter le chemin privé du Christomet pour accéder à cette OAP.

**C 37 Mme Tina BOUCHET.** Propriétaire résidence « Le Royal » située au Christomet. Mêmes remarques que M. et Mme MOUSTACAKIS (C 27).

**OO 63 Mme Annie BETHUNE, MM. Alain et Thibaut BETHUNE,** Représentant les propriétaires du lotissement "le Christomet" (Familles GIRAUD, MOUSTACAKIS, GRIFFITH, DESPEROUX, BERTIN, BRISSEAUD, GERBAUD). Réaffirment les inquiétudes déjà exprimées sur ce sujet (OO 06 – OO 18 - C27 – C37)

**OO 87 – C 49 MM. François Avril et Noël PAUCK,** Président et membre du conseil syndical « Copropriété les Nouvelles Résidences ». Venu me faire part des remarques et observations consignées dans un courrier remis en mains propres ce même jour.

- Contestes le choix qui a été fait de grouper les OAP 3, 4 et 5 sur un même secteur, ce qui ne serait pas dans l'esprit de la loi sur la mixité sociale ;
- Ces projets de construction de petits collectifs à « coût réduit » seront préjudiciables à la qualité de vie dans ces quartiers et un impact environnemental très négatif dont l'une des conséquences sera une dévalorisation importante des propriétés environnantes.
- L'OAP 4 fait l'objet d'un projet de desserte (emplacement réservé N° 27) par emprise sur des terrains privés sans aucune concertation. La copropriété, propriétaire des parcelles 103 et 104 n'a pas l'intention d'en céder une partie, ce qui entraînerait la destruction d'une haie ainsi que d'une trentaine d'arbres et arbustes plantés depuis plus de 25 ans.
- L'emplacement réservé 27 est jugé stupide et arbitraire. Au POS était prévue une réserve pour la création d'une voirie assurant une liaison Route Nationale et chemin des Ânes au lieu-dit la Contamine. Le projet de voie routière a été heureusement abandonné mais la réserve pouvait permettre la mise en place d'une liaison douce et sécurisée (chemin des ânes dans sa totalité). Or celle-ci a été modifiée et il est constaté une interruption de cette possible liaison douce au niveau de la limite séparative des parcelles 269 et 117. Cela est très regrettable.

En conséquence, il est demandé :

- de maintenir (ou rétablir) une réserve pour assurer un déplacement doux tout le long du chemin des Ânes, depuis la RN jusqu'à la route d'Odier.
- d'envisager un autre accès à l'OAP 4 (impasse des plans d'Odier ou Voie privée du Christomet puis parcelle 230.

**OO 91** **M Robert GIRAUD**, propriétaire d'un appartement en RDC dans l'immeuble le Bettex N°2. Se dit inquiet de l'augmentation prévisible du trafic généré par cette opération d'aménagement. Pose la question de l'utilité du Périmètre réservé N°27.

**OO 101 – C 55** **M. Alain BRISSAUD**, Résident au lotissement « Le Christomet ». Me remet un courrier explicatif qui propose une analyse approfondie de cette OAP, et notamment des problématiques posées en termes de circulation et d'accès, ainsi qu'une analyse critique des propositions faites par M. PERRIN « SCI les ânes » (**OO 03 – C 03**). Ainsi est-il fait mention de l'existence au POS du projet de modification et de prolongation du chemin des ânes, sous forme d'une route à double voie rejoignant la RD 1212, ce que ne pouvait ignorer le propriétaire de la SCI des ânes lors de l'achat du terrain dont le prix devait certainement en avoir tenu compte. Aussi les contre-propositions faites par ces propriétaires peuvent-elles être taxées de partialité. Il est rappelé que l'impasse du Christomet est une voie privée dont l'entretien (déneigement et autre) incombe à la copropriété. Il n'existe aucune servitude de passage sur cette voie. Seul un droit de passage accordé légalement par vote en AG, au chalet limitrophe en contrepartie d'une quote-part des charges de la résidence. De plus cette impasse n'est pas directement reliée à l'OAP 4, une parcelle (N° 230) s'y interpose. L'impasse des Odier, chemin communal, n'est pas non plus directement liée à l'OAP 4. Le tableau comparatif des coûts présenté dans le courrier de M. Perrin ne prend pas en compte ces éléments, ni le coût des expropriations. Quant au problème de sécurité lié à une sortie sur la RD 212, celui-ci se poserait également en cas d'accès par l'une ou l'autre de ces impasses (Odier ou Christomet), la route d'Odier étant particulièrement dangereuse pour les piétons en raison de son étroitesse.

D'autres inexactitudes sont relevées : les piétons, futurs résidents de l'OAP 4 ne seraient pas obligés d'emprunter la RD 212 puisque le chemin des Ânes existe ! Il suffirait juste de maintenir ce déplacement en mode doux dans ce projet de PLU. Enfin, en ce qui concerne la réglementation « accès pompiers », il est surprenant que le SDIS n'ait pas pris en compte le type de constructions (bâtiments et logements) prévus sur cette OAP, ce qui en fonction des différentes classifications retenues, change profondément la donne. (Voir courrier **C 65** adressé par M. GERBAUD, capitaine des pompiers, résidant au Christomet).

En conséquence M. BRISSAUD propose d'autres alternatives possibles :

- Accès par le chemin des Ânes et soit un passage à créer par le parking extérieur de la copropriété du Lot 252, soit par un accès par la voie privée sur les lots 101 et 105.

Toutes ces observations ne remettent pas en cause le projet sur le fond et n'ont d'autre but que de rechercher une alternative au projet proposé en ce qui concerne les accès.

**C 56** **PHV Immobilier M. et Mme Philippe VINCENT**. Courrier daté du 2 janvier 2017. Résidant à Domblans (39) et propriétaires d'un chalet dans la résidence « Le Christomet ». Estiment que ce projet aura pour conséquences une baisse de la valeur foncière de leur bien et de ceux environnants ainsi qu'une dégradation du paysage du quartier. En cause l'ampleur du projet (nombre de lots, hauteurs) et son objet (réalisation de petits collectifs ou semi-collectifs d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU).

**C 57** **VM Investir, Paris**. Courrier daté du 29 décembre 2016. Propriétaire de la parcelle 108 impactée par le projet d'OAP N°3. Expose que l'obligation des 30% de logements sociaux pour toute opération d'habitat, prévue dans l'Art. AUH 2.2, rend impossible la réalisation sur cette parcelle d'un seul logement destiné à l'habitat principal. Cette disposition porte une atteinte grave à son droit de propriété. Demande que cet article soit rédigé en fixant un nombre de logements par opération à partir duquel serait appliqué le taux minimal de logement sociaux. Estime illégales les dispositions retenues pour cette OAP. Considère qu'imposer une opération d'ensemble pour ouvrir à l'urbanisation sur ce secteur constitue une atteinte grave à son droit de propriété.

**C 58** **Mme Hélène KOZLOWSKI**, habitant Juvisy (92). Lettre recommandée avec AR datée du 31 décembre 2016. Propriétaire d'un appartement dans la résidence « Le Christomet ». S'oppose formellement à ce que l'accès à cette OAP 4 se fasse par l'impasse privée du Christomet, comme cela a été suggéré dans une observation du public.

**C 59** **M. et Mme GIAIOURAS**, habitant Tignieu-Jameyzieu (38). Lettre recommandée avec AR datée du 2 janvier 2017. Propriétaires d'un appartement dans la résidence « Le Christomet ». Contestent la hauteur maximale retenue de 13m et demandent que les constructions soient limitées à 2 étages seulement.

**C 63** **MARLIER Immobilier**, Syndic de la copropriété « Le Christomet »). Lettre recommandée avec AR datée du 2 janvier 2017. Me transmet copie du courrier de M. GERBAUD (voir ci-dessous C 65) ainsi que les observations de Mme MOUSTACAKIS, présidente du conseil syndical.

- Concernant l'ER n° 27 : aucune objection. L'accès pompiers y est tout à fait possible compte-tenu du gabarit des bâtiments qui seront réalisés sur cette OAP.
- Sur l'augmentation de la hauteur maximale des constructions : risque de dénaturation de l'aspect du quartier. Opposition à cette modification.

**C 65** **M. GERBAUD**, capitaine des pompiers, résidant au Christomet. Lettre datée du 28 décembre 2016. Conteste la hauteur maximale envisagée pour les futures constructions. Donne des précisions, es qualité, concernant la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'arrêté du 31/01/1986 précise qu'une « voie engins » (avec ses caractéristiques) n'est obligatoire qu'à partir d'un bâtiment de 3<sup>ème</sup> famille A (supérieur à R+4). Ainsi dans le cas de cet aménagement, une simple voie d'accès sera suffisante. Inutile donc d'envisager un autre scénario.

**OO 109 - C 96** **M. Bruno RANCUREL**, résidence « Monte Christo » au Christomet, me fait part des mêmes inquiétudes que des autres copropriétaires : Sécurité du secteur notamment au niveau de la route d'Odier, qualité de vie qui risque d'être dégradée du fait des constructions futures sur cette OAP 4, problème de ses accès, risque de dévalorisation des biens ...

**C 84** **M. Quentin PHILIPPE**, pour le compte de la SCI « les ânes ». Par ce courrier, M. PHILIPPE relance le débat sur les observations faites à propos de cette OAP et notamment celles concernant l'emplacement réservé N° 27. Donne des précisions sur les notions d' « Impasse », de « Droit de passage » ou encore de « servitude ». S'ensuit une analyse poussée sur les obligations légales en termes de sécurité et de défense contre l'incendie opposant les différents arguments avancés, rappelant que seul le SDIS est compétent à émettre un avis sur la question. Enfin, à propos de la hauteur maximale des bâtiments futurs (13m), celle-ci correspond bien à des R+3 en langage courant. Réitère donc que la demande d'aménagement de l'ER n°27 est bien fondée et d'intérêt public.



[Avis global du commissaire enquêteur sur toutes les observations, remarques et contre-propositions faites concernant ces projets d'aménagement :](#)

Je peux comprendre les inquiétudes de tous ces riverains qui jusqu'à présent jouissaient d'une qualité de vie plutôt remarquable.

Toutefois, il me faut rappeler ici quelques objectifs d'une OAP tels que fixés dans les articles L. 151-6 et 151-7 du code de l'urbanisme en vigueur : « Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour...permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune, favoriser la mixité fonctionnelle ..., porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics... ».

Cette OAP répond parfaitement aux objectifs arrêtés du PADD, notamment dans son axe N°3 « *Cœuvrer pour endiguer notre déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de notre population...* ».

On peut résumer ainsi les observations du nombreux public qui s'est manifesté sur le sujet et les problématiques soulevées :

- Les accès : plusieurs propositions ou contre-propositions ont été avancées ;
- Les hauteurs maximales autorisées : jugées trop importantes et en contradiction avec l'environnement immédiat ;
- Le risque de dévalorisation des biens immobiliers des constructions voisines ;
- La nécessité de sécuriser les entrées et sorties sur la RD 212 et sur la route d'Odier ;
- La nécessité de préserver le chemin des Ânes dans sa totalité de la RD 212 à la route d'Odier, comme mode de déplacement doux ;
- La problématique des accès pompiers et autres véhicules de Secours.

Au niveau des accès, la possibilité d'emprunter la voie privée du Christomet n'a jamais été envisagée par la Municipalité, et doit donc à mon avis être totalement exclue. D'autre part, il semble avoir été démontré que l'accès pompiers peut se faire par l'accès envisagé sur le schéma de l'OAP. Toutefois cette solution qui ne fait pas l'unanimité devra faire l'objet d'une procédure d'expropriation pour les parcelles concernées. Quant aux 2 autres options proposées, elles présentent également de sérieuses contraintes :

- L'accès via l'impasse des Odier nécessitera quelques aménagements de sécurité : Plateforme de retournement pour les véhicules lourds (pompiers, ramassage des déchets), sécurisation de l'accès au niveau de la route d'Odier, et la maîtrise foncière d'une partie des parcelles (222 et/ou 221) ;
- L'accès via le parking extérieur de la copropriété du lot 252, comme proposé par M. Brissaud, nécessitera non seulement le maintien de l'ER N° 27 mais son prolongement ainsi que l'instauration d'une servitude de passage sur ce parking...

Je ne saurais donc trop conseiller au Maître d'ouvrage d'approfondir cette réflexion, si possible en concertation avec les personnes directement concernées, en tenant compte le plus possible des remarques et observations recueillies au cours de cette enquête.

Pour ce qui est de la hauteur maximale autorisée, je ne l'estime pas excessive compte-tenu des objectifs poursuivis et de la forme urbaine imposée en vue d'assurer « *la bonne intégration des constructions dans le site au regard de l'environnement bâti* ».

Enfin, il me semble plus qu'utile de préserver et de pérenniser le chemin des Ânes sur sa totalité, afin d'assurer une liaison en mode doux entre les différents quartiers traversés et le centre-ville.

## **OAP N° 5 « La Mottaz »**

**OO 122** Mme Sandrine LAFFONT, propriétaire de l'habitation contigüe à cette OAP N°5 demande quelques précisions sur ce projet et formule 3 observations :

- L'espace naturel existant à protéger et valoriser n'en est pas un et tant qu'à en créer un, il serait mieux indiqué de le faire côté opposé au sud ou à l'est de son habitation ;
- Quid de la voie de desserte privée qui conduit à son habitation ? Cette servitude de passage menant de la route du Villaret à sa propriété qui a pourtant bien été actée n'apparaît plus sur le schéma opposable ;
- Ce terrain, à fortes contraintes physiques semble cependant quelque peu inadapté à ce type d'opération.

**C 70** Mmes France et Anne-Marie PERRIN, salue ce projet d'intérêt public dont l'impact écologique semble raisonné. Ce projet pourrait être optimisé par l'apport d'une parcelle de 600 m2 qui jouxte l'emprise de l'OAP. Il s'agit de la Parcelle 253 appartenant à Mmes PERRIN qui était au POS constructible et aujourd'hui classé en zone A.

**Avis du commissaire enquêteur** : L'OAP en elle-même n'est pas remise en cause. Ces remarques méritent réflexion.

## **OAP N° 6 « Les Veriaz ouest »**

**OO 34** MM. Mario CLEMENTE et Abdelkader BOURAYA, Représentant l'association médico-sociale concernée par cette OAP. Formulent cette demande : que dans le quota des logements sociaux soient inclus les logements sociaux réservés au personnel du centre d'hébergement médico-éducatif.

**C 64** CHAMPIONNET Association. Lettre recommandée avec AR datée du 2 janvier 2017. Cette association est propriétaire de la parcelle dite des Veriaz Ouest d'environ 5125 m<sup>2</sup>, laquelle fait l'objet de l'OAP N°6. Gestionnaire de l'établissement médico-social, Institut Médico-Educatif (IME) Chalet Saint-André qui accueille à Megève (route du Villaret) 70 enfants et adolescents porteurs d'un handicap, dont 53 en Internat. La nécessité d'engager des travaux de rénovation et d'accessibilité a conduit l'association à vendre la parcelle des Veriaz. (Pourparlers en cours avec la Société Equinox : Le projet consistera en la construction de logements privatifs et d'un internat médico-éducatif pour l'IME d'une capacité de 15 résidents. Mais ce projet est conditionné par la prise en compte du potentiel d'accueil de 15 résidents dans le volume des 30 % de logements locatifs sociaux tels qu'imposés par le règlement du PLU. Demande confirmation de cette condition.

**Avis du commissaire enquêteur : cette demande devrait pouvoir être prise en compte sans trop de difficultés afin que ce projet qui me semble d'un intérêt évident puisse aboutir.**

## **OAP N° 7 « Les Veriaz est »**

**OO 51 – C 30** M. Jean-Yves GUIBOURDANCHE, architecte, venu m'expliquer de vive voix le contenu du courrier qui m'a été adressé par M. Philippe ROTH, PDG de la SAFILAF. Ce courrier contient des remarques estimées déterminantes pour la réussite et la qualité du projet de réalisation d'une Résidence de tourisme de 800 lits sur le site des Vériaz, objet de l'OAP n°7.

1. La cartographie du règlement graphique classe, au moyen d'une étoile, un ancien bâtiment préfabriqué comme étant « d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature ». Il n'en est rien, ce bâtiment ne présentant aucun intérêt. **Demande la suppression de ce référencement.**
2. La cartographie de l'OAP 7 indique des « arbres à prendre en compte dans l'aménagement », notamment 2 sujets isolés, l'un vers l'entrée ouest route du Prariand, l'autre en partie haute du chemin reliant le site au CD. Ces arbres ne présentent aucun intérêt végétal (petite dimension pour l'un, repousse pour l'autre). Le premier (petit sapin) interfère directement dans la fonctionnalité de desserte de cette parcelle, telle qu'imposée par l'OAP. **Demande la suppression de ce référencement et la suppression pure et simple de ces 2 sujets.**
3. L'accès principal de cette OAP débouche sur un espace public existant servant à la fois d'aire de repos, d'accès à quelques habitations bordant le site ainsi que d'arrêt de bus. Cela pose de réels problèmes de sécurité. Cet espace devra donc être réaménagé selon les souhaits du Département sous la forme d'un « Tourne à gauche ». Il serait également souhaitable que l'arrêt de bus soit reporté plus en aval en raison de la courbe située en amont. Ainsi, le réaménagement de cet espace en « tourne à gauche », en aire de repos et en création d'un parc de stationnement public principalement à charge du futur opérateur, pourrait-il permettre à la collectivité de disposer d'une aire de repos dont la capacité d'accueil serait accrue, d'une desserte de bus plus sécurisée et d'un accès routier conforme aux standards actuels. **Sollicite une modification du projet d'OAP 7 afin qu'un recul de 10 m par rapport aux limites sud soit aménagé dans la représentation graphique de l'OAP au niveau de « l'espace Naturel à caractère écologique à créer ».**
4. Au niveau du règlement écrit, l'article 10. AUT. La rédaction de cet article (« la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ») **peut être sujette à interprétation (et donc susceptible de recours) et apparaît inadaptée à ce contexte** car ne prend pas en considération d'une part les caractéristiques topographiques du site et

d'autre part l'imposition d'un accès obligatoire par l'aval. Cette rédaction est très pénalisante pour le projet car elle conduit à réaliser des volumes contraints et modestes du fait de l'accès en pente obligatoire qui impose d'enterrer le bâti en partie aval. Des explications techniques sont fournies afin d'illustrer cette observation.

Il est ensuite précisé qu'afin d'intégrer au mieux le projet dans le site, il a été décidé d'utiliser au mieux les capacités en sous-sol (parkings, installation des équipements majeurs tels que restaurant ou salles de sport)...La référence aux affouillements rend impossible cet encaissement important du projet. **Demande en conséquence une évolution du règlement soit :**

- **vers une cotation par rapport au terrain naturel avant travaux**
- **vers une cotation de la hauteur mesurée à partir du sol du RDC. Proposition de rédaction de l'Art. AUT 10. : « la hauteur des façades des niveaux en sous-sol n'est pas prise en compte dans la hauteur réglementée, dans la limite d'un niveau de dalle en RDC située à au plus 0,60m au-dessus du Terrain Naturel. »**

5. Au niveau du règlement écrit, **l'article 12. AUT, concernant le Stationnement.** Dans le cadre de cet aménagement, priorité est donnée aux places de garages en sous-sol. Le règlement impose 1 place par unité d'hébergement et 1 place par chambre hôtelière. Ceci semble excessif et non adapté à la réalité de ce type d'établissement, une bonne partie des clients de ce type de résidence hôtelière utilisant de préférence les transports collectifs (avion, train, car, taxi). **Demande en conséquence une évolution du règlement vers 1 place par unité d'hébergement au-delà de 4 lits (chalets) et 0,5 place par chambre hôtelière ou suite jusqu'à 4 lits inclus.**

Il est également demandé de **clarifier le positionnement des stationnements** pour le cas des logements des saisonniers, du personnel de service, des logements de fonction, de même que pour les activités de type commerces et restaurants.

**C 92** SAFILAF. Courrier visant à conforter les demandes déjà formulées par écrit en date du 28 décembre 2016 ⇒ **OO 51 - C 30.**

**Avis du commissaire enquêteur : toutes ces remarques me semblent pertinentes et de nature à permettre de mieux sécuriser les accès et d'assurer une meilleure intégration de ce projet dans le site en optimisant ses potentialités et le rendre ainsi plus fonctionnel. Je ne peux que recommander au Maître d'ouvrage d'étudier avec attention ces propositions et d'approfondir sa réflexion en concert avec le promoteur de l'opération.**

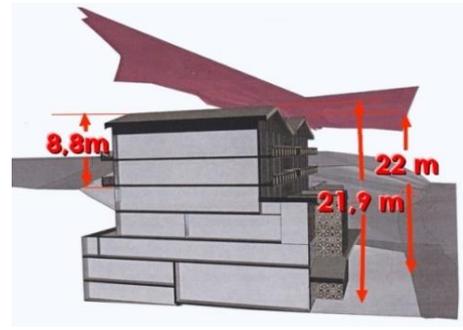
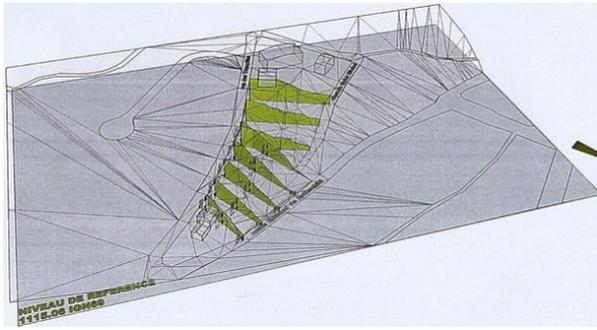
## **OAP N° 8 « Dessous le Calvaire »**

**OO 76 – C 46** M. Bruno TOMASI, architecte, agissant pour le compte de la SAFILAF. Deux modifications sont demandées afin que cette Opération puisse se réaliser :

1. **Modifier les modalités d'accès automobiles** : pour des raisons de sécurité un accès direct sur la départementale ne sera pas autorisé par le Département. Il est proposé 3 accès qui permettront en outre, de valoriser au mieux le mode de déplacement doux le long de la route Edmond de Rotshild : Accès 1 parc de stationnement – Accès 2 dépose minute central – accès 3 Livraison Hôtel/Restaurant (voir plan proposé ci-dessous)



2. **Modifier la hauteur maximale des constructions** : Art. 10.2 impose à l'ensemble de la zone une hauteur maximale de 16m. En raison de la déclivité naturelle du terrain d'assise, ce projet ne sera réalisable que si cette hauteur est portée à 22m. Plusieurs illustrations viennent à l'appui de cette demande :



**Explications :** Point de référence, le pied du chemin St-Michel sur la route Edmond de Rothschild à 1116,60m. La pente sur le chemin présente une déclivité de 7,60 m, La pente sur la route E. de Rothschild jusqu'à l'intersection de la rue des Tremplins présentant une déclivité de 6,83m. La pente le long de la rue des Tremplins présente une déclivité de 10,76 m, de la route E.de Rothschild jusqu'en bout de la parcelle 56. Si le point de référence est sur la route de Rothschild, alors la construction est complètement encastrée dans la pente. Le terrain présente une déclivité en travers de 16 à 18m.

**C 77** **SAFILAF.** Courrier visant à conforter les demandes déjà formulées par écrit en date du 7 janvier ⇒ **OO 76 - C 46.**

**Avis du commissaire enquêteur :** ces remarques me semblent pertinentes et devraient être étudiées avec attention. Cependant, j'estime qu'il faudra approfondir la réflexion quant au problème des hauteurs, à la recherche de solutions qui permettraient la meilleure intégration possible des constructions dans le paysage, sans qu'il y ait nécessité d'augmenter de façon aussi importante la hauteur des façades aval, ce qui aurait inévitablement pour conséquence un impact visuel fort négatif.

## **Emplacement réservé N° 7 au lieu-dit « Les Retornes »**

**OE 18** **Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Asters ».** Cet ER est destiné à la création d'une route de 8m d'une emprise de 1781 m<sup>2</sup>. Le syndicat susnommé se dit surpris de constater que cet élargissement conduisant à la qualification de route est en contradiction avec la volonté communale de garder au chemin rural des Retornes sa vocation d'usage réservé aux modes doux. 2 projets d'aménagements sont en limite de ce chemin :

- PC accordé pour 5 lots à la SCI « Les Retornes » qui seront desservis par une contre-allée provenant de la route des Petits Bois.
- Une OAP N° 2 « Les Retornes » dont « la desserte motorisée sera assurée à partir du chemin des Retornes faisant l'objet de l'ER N°7. Puis, à partir de cette voie, 2 accès automobiles à positionner et aménager sont autorisés afin de limiter l'emprise de la circulation automobile au sein de l'opération ». (Extrait du document OAP sectorielles pièce 5.2.)

Les riverains expriment la crainte qu'à terme le chemin rural ne se transforme en accès principal à cette OAP. Crainte confirmée par ce projet d'élargissement à 8m qui paraît surdimensionné et incompatible avec une voie mode doux.

D'une façon plus générale, la terminologie des emplacements réservés n'apparaît pas homogène (il est question de **route** pour le **chemin** des Retornes), d'autres ER sont intitulées élargissement de plateforme.

**Avis du commissaire enquêteur :** Le schéma opposable de la pièce 5-1 (OAP sectorielles) p.13 me paraît suffisamment explicite. L'élargissement du chemin à 8 m est destiné à permettre à la fois un accès motorisé uniquement jusqu'au projet d'aménagement et une liaison mode doux, à aménager, qui va au-delà de l'OAP. Ainsi la vocation du chemin rural des Retornes sera-t-elle bien préservée.

## **Réponse globale du maître d'ouvrage demandant l'adaptation des dispositions des OAP sectorielles.**

Le PLU pourrait être modifié en vue de son approbation afin de prendre en compte certaines remarques, notamment :

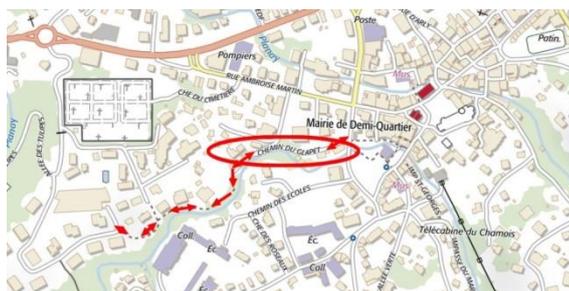
- Le programme envisagé concernant le stationnement public pour l'OAP 1 ;
- Les conditions de desserte de l'OAP 2 (emplacement réservé n°7) ;
- La desserte et le fonctionnement des OAP 3 et 4, qui a fait l'objet de nombreuses observations et suscite l'inquiétude des riverains. Sur ce point, une modification des modalités de desserte envisagées pourrait être envisagée, et une nouvelle étude du dossier réalisée, afin de trouver une solution plus acceptable pour les riverains. En ce cas, l'inscription d'un périmètre d'étude au titre de l'article L. 424.1 du Code de l'Urbanisme serait envisageable ;
- La nécessité de préciser le programme de constructions envisagé concernant l'OAP 6 ;
- Au sein de l'OAP 7, le réexamen :
  - des arbres à prendre en compte dans l'aménagement ;
  - des modalités d'accès automobile à l'opération depuis la RD1212 ;
  - du mode de calcul de la hauteur des constructions ;
  - des règles de stationnement envisagées.
- ⇒ Au sein de l'OAP 8, au regard de la topographie et de la configuration extrêmement contraignantes du site, un réexamen des règles de hauteur des constructions sur ce site est souhaitable.

### **IV.2.2.4. Déplacements urbains**

#### **CHEMIN DU GLAPET**

**OO 21 – C 16** MM. Gérard BOISSIER, Jean-Baptiste PIERLOT et Arnaud GRINDA, représentant le syndicat des copropriétaires des lotissements "Riante colline" et "Les Parcs de la Tour", ainsi que les propriétaires de l'hôtel "Les Fermes e Marie".

Objet : Chemin du Glapet. Ce chemin "d'utilité publique" qui existe depuis plusieurs siècles et qui est fléché par des panneaux officiels et longe le ruisseau Glapet, permet en effet une liaison douce entre le centre-ville, l'hôtel, les lotissements concernés, l'école et plus loin le terrain de sport. Il est aujourd'hui l'objet d'un litige avec un propriétaire riverain (M. Denis MABBOUX), qui a très récemment (novembre 2016) bloqué le passage de part et d'autre de sa propriété, par des portillons complètement fermés à clefs. Pourtant des aménagements avaient été faits et financés par la copropriété du "Parc de la Tour" à la demande même de ce propriétaire (Aménagement d'une haie, installation de luminaires...). Une pétition contre la fermeture annoncée de ce passage a recueilli en août plus de 1500 signatures. Ce chemin piétonnier présente pourtant un grand intérêt pour la commune et les commerçants du centre-ville. Il va dans le sens du développement durable, favorisant notamment les déplacements en mode doux ....Un courrier explicatif m'est remis en mains propres (C16).



**OE 15 – OE 16 et OE 17**

**Mme POULAIN, M. Jean-Paul BOIVIN et Mme Marie-Dominique POULAIN-BOIVIN**, propriétaires à la résidence « Riante Colline ». Ces personnes se plaignent de la fermeture du chemin du Glapet à hauteur de la propriété « MABBOUX ». Chemin existant de longue date, très emprunté et sécurisé, permettant un déplacement rapide en mode doux de la résidence au centre-ville. Cette fermeture imposée par le propriétaire du terrain sur lequel passe ce chemin oblige désormais de prendre la voiture pour se rendre en ville, avec toutes les contraintes et nuisances liées à ce mode de déplacement (pollution, stationnements...). L'accès aux pistes de ski depuis la résidence était aussi facilité pour les piétons. Demande qu'une procédure de servitude d'utilité publique puisse être engagée par la municipalité afin de rétablir ce mode de liaison doux entre les quartiers concernés et le cœur de ville et ses commerces.

**OE 19 et OE 20**

**M. Denis POULAIN et M. Jean-François POULAIN**, Résidence « Riante colline ». Pour le maintien du chemin du Glapet considéré d'utilité publique. Demande qu'il soit reconnu comme tel afin que ce chemin puisse de nouveau être ouvert au public.

**C 60**

**Association « Les amis de Megève »**. Lettre recommandée avec AR datée du 4 janvier 2017. Le chemin du Glapet est un chemin fréquenté depuis fort longtemps (plusieurs siècles). Il est aujourd'hui fermé à l'initiative des propriétaires des parcelles 247, 299 à 304. Il serait justifié d'assurer la pérennité de ce chemin. L'Association préconise d'envisager, dans le cadre de la présente procédure, un emplacement réservé dont l'objet serait la création d'une voie publique.

**C 86**

**Candice PHILIPPE avocat**, représentant les intérêts des consorts MABBOUX, propriétaires des parcelles 299 à 304 sises Plaine de Glaise. Précise que le Chemin du Glapet est tout sauf public, outre son classement en zone rouge du PPR (surplomb de 10m). La propriété des consorts Mabboux est clairement délimitée via la pose de portails (obtention d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable non contesté au TA et d'un certificat de conformité.

**Avis du commissaire enquêteur : Il s'agit là d'une affaire d'ordre privé qui n'entre pas directement dans le cadre de cette enquête. Cependant, il me semble qu'elle ne peut laisser la commune indifférente. Ce chemin piétonnier, fléché « officiellement » sur sa première partie, était auparavant très emprunté par les riverains, certes en accord avec le propriétaire des parcelles traversées, ce qui montre bien tout l'intérêt qu'il peut présenter pour les liaisons « mode doux » et sécurisées entre le centre-ville, ses commerces et les résidents des lotissements desservis comme de l'hôtel « Les fermes de Marie ». La forte participation du public sur ce sujet en témoigne. Je ne peux donc que recommander à la Municipalité d'engager le dialogue avec les consorts MABBOUX afin de rechercher une éventuelle solution, acceptable pour ces propriétaires, qui pourrait permettre le maintien pérenne de ce chemin piétonnier. En tout état de cause, cela ne me semble pas envisageable dans le cadre de ce PLU.**

**Réponse du maître d'ouvrage : il n'est pas possible de trouver des solutions à la réouverture de ce chemin dans le cadre du dispositif du PLU.**

**CHEMIN DES ÂNES : ( plusieurs observations du public)**

**Maintenir (ou rétablir) une réserve pour assurer un déplacement doux tout le long du chemin des Ânes, depuis la RN jusqu'à la route d'Odier.**

**Réponse du maître d'ouvrage : il n'est également pas possible de trouver une solution à ce stade de la procédure pour assurer un déplacement doux depuis la RD1212 jusqu'à la Route d'Odier**

#### IV.2.2.5. Demandes de renseignements

**OO 05** Mme Ghislaine MUFFAT- ES- SAINT-JACQUES. Venue se renseigner sur le « statut » de sa parcelle 80 située sur le secteur « La Livraz ».



**Commentaire du commissaire enquêteur :** J'ai indiqué à cette personne que cette parcelle était classée en Zone constructible UH3p. Lu la partie du règlement qui concerne la zone et expliqué la signification des indices 3 et p. Toute demande de permis de construire éventuel devra bien entendu respecter ce règlement (dimensions, distances séparatives, dessertes....).

**OO 23** M. Christophe LESUEUR, architecte. Venu demander des renseignements sur le secteur concerné par la résidence hôtelière "L'Arboisie" et la réglementation du PLU pour les zones UT et UH2. Satisfait de mes explications, n'a pas porté d'observations dans le registre.

**OO 27** M. Gilles GAIDDON venu se renseigner sur d'éventuelles modifications concernant le tracé des pistes de ski.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** j'ai indiqué à ce monsieur que cette question n'entrait pas dans le cadre de cette enquête et l'ai invité à prendre attache avec les services concernés pour obtenir les renseignements demandés. Je renvoie cependant à l'avis donné à l'observation 00 110 p.55 concernant le domaine skiable.

**OO 31** M. Michel MABBOUX. Propriétaire d'un grand corps de ferme au « Villaret d'en Haut », venu à ma rencontre pour obtenir des renseignements sur les possibilités d'aménagement de cette bâtisse, notamment la possibilité d'y aménager 3 appartements à l'intérieur des murs.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** J'ai donné lecture du règlement concernant la zone A, notamment les articles correspondants à sa demande, lui rappelant qu'une zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone est par définition inconstructible, sauf exceptions spécifiées aux articles L151-11, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme. Par conséquent son projet n'apparaît pas conforme à la législation. J'ai toutefois invité cette personne à se rapprocher à toutes fins utiles du service urbanisme de la Mairie.

**OO 32** M. et Mme Joseph ANSANAY. Venu s'assurer que leur parcelle n°125 située aux « Pettoreaux » était toujours en zone urbanisée. Par ailleurs, ces personnes se disent satisfaites que le bâtiment agricole situé sur la parcelle voisine ait été reconnu comme « construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral »

**Commentaires du commissaire enquêteur :** après vérification sur le règlement graphique, la parcelle en question est bien incluse dans la zone UH3, à l'exception de la partie sud située, elle, en zone N en raison de la présence d'une zone humide répertoriée dans le document graphique réglementaire 3-2-a.

**OO 37** MM. Enver SAHIN, architecte, Frédéric JEUNET, promoteur, et Arthur PARIS. Demandent ce qu'il est possible d'aménager sur une parcelle classée UT. (Hébergement à vocation touristique)

**Commentaires du commissaire enquêteur :** J'ai donné lecture du règlement concernant la zone UT.

**OO 41** Mme Evelyne PERINET. Venue se renseigner sur l'objet de l'emplacement réservé n°2. Me demande également la signification de l'étoile figurant en légende correspondant à certains bâtiments.

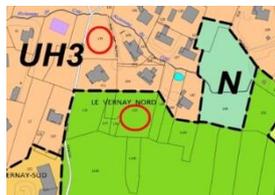
**Commentaires du commissaire enquêteur :** j'ai fourni à cette personne tous les renseignements demandés.

**OO 54** M. Georges MUFFAT-JOLY. Venu se renseigner sur le classement de sa parcelle n°25 et sur la signification de ce classement.



**Commentaires du commissaire enquêteur :** j'ai donné à ce monsieur tous les renseignements demandés concernant la zone A.

**OO 66** Mme Monique EVRARD, MM. Gaston et Frédéric EVRARD. Venu se renseigner sur le statut de leurs parcelles 170 et 172, situées au lieu-dit « Le Vernay Nord ».



**Commentaires du commissaire enquêteur :** j'ai fourni à ces personnes tous les renseignements demandés concernant les zones A et UH3.

**OO 83** M. Philippe DESARMAUX et Mme Sylvie HABICHT (née ALLARD), possédant une maison de famille située en zone UH2 au lieu-dit La Mottaz, sont venus se renseigner sur les possibilités de rénovation du bâti existant. Pas d'observation.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** j'ai fourni à ces personnes tous les renseignements demandés.

**OO 86** Mme Bernadette GRILLET-AUBERT, venue se renseigner sur le « statut » de sa parcelle N° 19 située à Rochebrune. Pas d'observation.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** s'est montrée satisfaite de mes explications.

**OO 98** M. et Mme Gilbert et Roselyne CHATELARD, venue se renseigner sur le « statut » de leur parcelle 130 située au lieu-dit « Les Poches ». Pas d'observation.

**OO 99** Famille FEIGE (2 sœurs + 2 nièces), venues se renseigner sur le « statut » de leur parcelle 99 située au lieu-dit « Sur le Meu ». Pas d'observation.

**OO 104** M. ROUSSEY, impasse de Glaise, venu se renseigner sur le document graphique et particulièrement le « statut » de la ferme de Rochebrune. Pas d'observation.

**OO 118** M. MILICI, propriétaire sur le secteur « Villard » voulait savoir si son tènement était concerné par le corridor écologique.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** Renseignements fournis, document graphique 3-2-a à l'appui.

**OO 121** M. et Mme Noël **BLANCHET NICLOUD**, propriétaires parcelles 62 et 57 au lieu-dit « Tour sur Cassioz », ainsi qu'au Mont de la Mottaz, venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles et les possibilités de construction.

**Commentaires du commissaire enquêteur : Renseignements fournis (Zone A, non constructible)**

**OO 123** MM. André et Ludovic **EVRARD**, propriétaires d'une ancienne ferme qui n'est plus exploitée mais référencée « Construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro pastoral ». Venus se renseigner sur la signification de ce référencement et, le cas échéant, des « contraintes » particulières s'y rattachant.

**Commentaires du commissaire enquêteur : il est vrai que cette question m'a été plusieurs fois posée ce qui semble démontrer que le règlement graphique manque de clarté à ce niveau.**

**C 74** M. Frédéric **JEUNET**, rencontré le 21 décembre (OO 37) m'adresse ce courrier afin d'obtenir des précisions concernant la définition de l'activité touristique qui concerne les zones UT. Une partie de la propriété située au lieu-dit « Pallaz d'Aval », parcelle N°1 est incluse dans cette zone UT. Souhaite avoir l'assurance que sur cette zone peuvent être réalisés :

- De la résidence de tourisme (Meublés en location avec accueil général)
- Du meublé de tourisme (hébergement touristique pour clientèle de passage)
- Du « chalet hôtel » (plusieurs petits chalets locatifs type ceux voisins que gère la SFHM).



**Commentaires du commissaire enquêteur : je renvoie au règlement graphique (pièce 3-3 du PLU) p. 25 à 32. « La zone UT concerne des secteurs déjà urbanisés à vocation d'activités touristiques principalement à usage d'hébergement... ». Le site de « Boby » sur lequel est implanté cette parcelle est bien répertorié comme ayant cette vocation (voir document graphique). Les 3 projets mentionnés par M. JEUNET entrent bien dans le cadre de la définition donnée à titre informatif dans le règlement écrit.**

**Petite précision : le PADD impose que pour tout nouveau projet d'hébergement touristique, le logement du personnel doit être prévu ou examiner cette possibilité en cas de réhabilitation de l'existant.**

#### IV.2.2.6. Remarques et demandes diverses / Règlement écrit

**Voir réponse globale du Maître d'Ouvrage demandant l'adaptation du règlement écrit page 83.**

**OO 07** Mme Virginie **GROSSET BOURBANGE** et M. Christian **GROSSET BOURBANGE**. Me signalent qu'un passage matérialisé mais Hors-piste traverse littéralement leur propriété (Parcelle AL 61), avec tous les risques potentiels induits, sans parler des éventuels désagréments engendrés. Ce passage n'est en principe pas autorisé puisque hors-piste, mais il très emprunté, y compris par des groupes accompagnés de moniteurs. Ce passage ne fait pourtant l'objet d'aucune servitude ni d'aucune convention particulière.

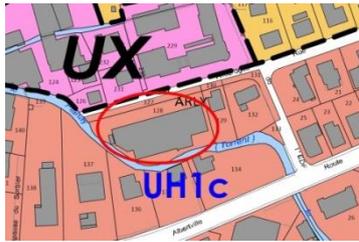
**Commentaire du commissaire enquêteur : Cette observation n'entre pas dans le cadre de cette enquête. Je me permets toutefois d'inviter ces propriétaires à prendre attache avec tous les services concernés (Municipalité, Responsable des pistes...) afin qu'une solution satisfaisante puisse être apportée à cette situation de fait.**

**OO 10 – C11** **Jean ROULLAND.** Me remet un courrier (**C 11**) et m'explique de vive voix son dilemme. La zone sur laquelle est implanté son immeuble est indiquée **c** (mixité sociale) :

- Soit il rénove l'immeuble sans augmentation de surface et dans ce cas, il n'est pas concerné par l'indice c ;
- Soit il restructure le bâtiment avec une augmentation de surface d'environ 300 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, il a l'obligation de dédier 30 % de la surface totale en logement social, ce qui représente 3 appartements d'environ 32 m<sup>2</sup> chacun. Cette solution semble totalement irréaliste vu le prix du foncier très élevé, qu'aucun bailleur social ne serait en mesure d'accepter.

Il a réfléchi à une 3<sup>ème</sup> solution qui consisterait à réaliser les logements et à les proposer à la location à loyer modéré et pour une durée déterminée à fixer au travers d'une convention entre un organisme habilité (Municipalité ?, bailleur social ...) et lui-même.

Cette dernière solution lui paraissant la plus intéressante, sous réserve qu'elle soit réalisable sur le plan juridique.



**Commentaire du commissaire enquêteur :** cette question sort quelque peu du cadre de cette enquête publique, l'indice de mixité sociale étant imposé par la Loi. J'invite en conséquence M. ROULLAND à reprendre attache avec les services municipaux ou les bailleurs sociaux afin de trouver une solution à son questionnement.

**Réponse du maître d'ouvrage :** la remise en cause des dispositions concernant la mixité sociale n'est pas souhaitable.

**OO 11 – C12** **Julien CHBIB.** Me remet un courrier explicatif (**C 12**). Concerne un Projet d'aménagement d'une ferme et ses dépendances sur le secteur des « Petites Frasses ». Un chalet chambres d'hôtes est déjà présent sur ce tènement classé en zone Aa. M. CHBIB précise dans son courrier que le bâtiment présent sur le site n'est pas un chalet d'alpage. Le projet consiste à la mise en place d'un ensemble bâti destiné à accueillir des visiteurs afin de leur faire découvrir un « savoir-faire » agricole et leur permettre de déguster les produits et spécialités locales. Ce projet nécessite donc la construction de nouveaux bâtiments annexes à la ferme auberge. Demande le reclassement des parcelles concernées par le projet (voir plan ci-dessous) en Zone A non indiquée.



**Avis du commissaire enquêteur :** Ce projet ne me semble pas manquer d'intérêt et me paraît en adéquation avec les objectifs de l'Axe N°2 du PADD, notamment les objectifs induits II.4-5<sup>è</sup> alinéa et II.6 3<sup>è</sup> alinéa. Il mérite réflexion et pourrait être envisagé dans le cadre d'une future procédure de révision du PLU.

En effet, dans la présente procédure, la demande de M. CHBIB ne me semble pas recevable car elle imposerait d'importantes modifications du règlement graphique (Zones Aa et N transférées en zone A). Quant au projet dans sa globalité (constructions de plusieurs bâtiments annexes...) il me semble aller bien au-delà de ce que le règlement peut autoriser en Zone A ou Aa.

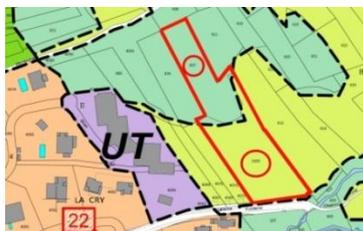
Je ne peux que conseiller à M. CHBIB de reprendre attache avec le service urbanisme de la commune afin d'étudier avec précision la faisabilité de ce projet somme toute intéressant.

**OO 22 - C 14** M. Louis OURS. Venu expliquer la teneur de son courrier daté du 12 décembre. Problème de rénovation ou de reconstruction de sa villa en raison de son emplacement en bord de route. Le règlement impose, hors agglomération, ce qui est le cas de cette parcelle, un recul minimum des constructions de 25m par rapport à l'axe de la RD 1212. Dans ces conditions il lui est impossible d'envisager la reconstruction de cette villa, la surface exploitable au-delà des 25 m étant insuffisante. Seule solution : que soit déplacé le panneau d'entrée de la ville un peu plus en aval, ce qui aurait pour autre avantage de déplacer la Zone de limitation de vitesse à 50 Km/h.



**Avis du commissaire enquêteur :** je ne vois aucun inconvénient à ce que le panneau signalant l'entrée de la ville (l'entrée physique sur le territoire se situant d'ailleurs bien plus en aval de ce secteur qui s'est fortement développé durant les 15 dernières années) soit déplacé au niveau du carrefour RD 1212 et la route du Villard. Cela aurait effectivement pour avantage d'accroître la sécurité dans ce secteur bien urbanisé à présent du fait de la limitation de vitesse imposée en ville. Autre avantage, permettre à M. OURS de reconstruire sa villa en retrait par rapport à la route mais sans avoir à respecter la distance de 25 m.

**OO 49 – OE 13** M. Patrick BUJARD et Mme Caroline BUJARD-OLLIVIER. Propriétaires des parcelles 608 et 2350 situées au lieu-dit BONNAPOUX souhaitent y édifier un Gîte - chambres d'hôtes appelé "Le chalet des invités". Il s'agirait d'un Chalet R+2 composé d'1 RDC semi-enterré + garage 5 véhicules + 3 places en extérieur, d'1 entresol, d'1 1er étage avec 4 chambres + SDB, d'1 2è étage avec 1 chambre + SDB + terrasse + Salle commune 50 m<sup>2</sup> + appartement en duplex de 70 m<sup>2</sup> pour l'exploitant. 5 places de parking seraient aménagées en bord de route pour les visiteurs. Cette demande s'appuie sur l'Art. 2.2 p. 62 du règlement écrit, le Terrain principal étant classé en zone A.



**Avis du commissaire enquêteur :** je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28.

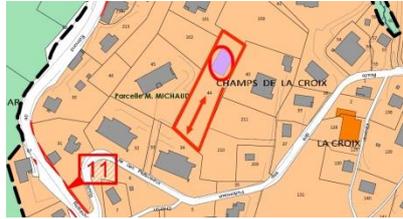
**Réponse du maître d'ouvrage :** il est souhaitable de préciser au règlement écrit de la zone A que les gîtes, chambres d'hôtes et ferme-auberges ne peuvent être réalisées qu'au sein ou en extension des constructions existantes, afin de respecter les dispositions de la loi Montagne.

**OO 53** MM. Marc MUFFAT et Robert TISSOT. « Association des propriétaires fonciers de Megève ». Me signalent que les pistes ne sont pas indiquées sur le règlement graphique. Veulent connaître le classement du tènement qui avait été précédemment retenu pour les logements du personnel de l'Hôtel « 4 Seasons ». Enfin, M. Tissot me fait remarquer que son bâtiment situé sur la parcelle 55 aux « Grands Champs », n'apparaît pas sur le document graphique.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** j'ai indiqué et montré à ces personnes que les 2 servitudes de pistes existantes sur la commune étaient bien répertoriées dans l'annexe des servitudes d'Utilité Publique. De même que le tènement initialement prévu pour le logement des saisonniers du « 4 Seasons », situé à « La Biollaise », était bien concerné en partie par le PPRN de la commune et classé en zone A, donc inconstructible.

Enfin après vérification sur le document graphique, 2 bâtiments sont bien représentés sur la parcelle 55 située aux « Grands Champs ».

**OO 56** **M. Philippe MICHAUD.** Copropriété « Neige d'Arbois » située aux « Pettoreaux ». Exprime un avis négatif pour toute construction qui pourrait être autorisée en partie ouest de la parcelle voisine de la sienne (Parcelle 44). Actuellement le permis de construire obtenu sur cette parcelle, tel que figurant sur le règlement graphique est jugé satisfaisant. Sa crainte venant de la grande dimension de cette parcelle qui pourrait accueillir plusieurs constructions, ce qui serait incompatible avec le caractère résidentiel des Pettoreaux et des prospects par rapport à l'environnement immédiat et à la pente des terrains.



**Commentaires du commissaire enquêteur : Je ne peux que renvoyer au règlement de la zone UH3.**

**OO 60** **M. Adrien CROUSAZ.** De famille d'exploitants agricoles, ce jeune homme exprime son écœurement de ne pouvoir construire sur les terres de ses parents, grands-parents et arrière-grands-parents, parce que situées en terrain agricole. Faisant par là-même un triste constat : Le soutien sans faille aux grands projets à vocation touristique au détriment des mégevens qui pour la plupart sont amenés à quitter leur ville faute de pouvoir y habiter ou y construire une maison d'habitation sur leurs propres terres (en témoigne la baisse démographique régulière depuis les années 80). Très inquiet pour l'avenir même de Megève.

**Commentaires du commissaire enquêteur : on peut comprendre le ressentiment de M. CROUSAZ, cependant, la Loi étant ce qu'elle est, je ne peux que confirmer qu'en application de la réglementation en vigueur, ces terres agricoles sont inconstructibles, sauf cas particuliers directement liés à l'activité agricole.**

**C 33** **M. Alexandre MARTINEZ.** Sa remarque concerne les plantations d'arbres de haute tige en limites séparatives. Le POS imposait que « les arbres de haute tige ne pourront être plantés à moins de 5m des limites séparatives ». Aujourd'hui le projet de PLU interdit les plantations de hautes tiges **en murs rideaux**. Aucune distance minimum n'est imposée pour les autres plantations d'arbres de haute tige, alors que les limites séparatives ont été ramenées à 4m. Cela pose un vrai problème de sécurité (risque de chutes de branches, d'incendie...).

**Commentaires du commissaire enquêteur : Cette remarque me semble de bon sens. Cette question mériterait d'être clarifiée et/ou précisée au niveau du règlement écrit ne serait-ce que pour éviter tout risque ultérieur d'interprétation.**

**OO 59 - C 32** **MM. René MONIÉ et Gérard LECONTE, « Association des propriétaires de l'Impasse de la Combe ».** Remarques portant sur le règlement écrit :

1. **Article 9 : CES** porté à 0,25 jugé trop important (Le POS fixait un coefficient de 0,20 et le Projet précédent de PLU annulé, fixait un CES de 0,1. La crainte étant qu'un CES élevé n'aboutisse à la réalisation de grosses bâtisses individuelles plutôt qu'à de petites opérations d'habitat collectif.
2. **Article 12.2 concernant le stationnement.** Le règlement prévoit 2 places par logement dont seuls 50% doivent être couverts en secteur UH3. Cette mesure apparaît contradictoire avec l'un des objectifs essentiels du nouveau PLU : la préservation des espaces naturels. Le CES autorisant des volumes plus importants, pourquoi ne pas imposer d'inclure dans le bâti projeté des volumes nécessaires au stationnement des véhicules ? Ainsi le PLU autoriserait des constructions plus volumineuses sans endiguer pour autant la présence de nombreux véhicules sur l'espace public
3. **Art. 7 Limites séparatives** : marge de recul fortement diminuée par rapport au POS (5m ⇨ 4m) de plus les débords de toitures ne sont pas pris en compte. Facteur aggravant de densification de l'habitat non requis par la loi d'autant que le projet ne comporte aucune règle de prospect.

4. **Art. 2 Les affouillements** : ceux-ci sont limités à une profondeur de 2m, à l'exception des accès aux stationnements ou autres sous-sols. Il serait nécessaire de préciser la limite acceptable pour ces derniers afin d'éviter tout abus.

**OO 69 - C 34** **M. Arnaud de VAUREIX, Président de « L'Association des Amis de Megève »**. Venu m'expliquer de vive voix le courrier daté du 22 décembre 2016 adressé à mon attention en RAR. Ce courrier reprend la totalité des remarques émises à l'occasion de la consultation des personnes publiques associées qui en ont fait la demande, **après avoir souligné et salué les efforts consentis par la municipalité en matière de zonage et avoir réaffirmé son souhait d'un règlement du PLU suffisamment précis** :

- Inquiétudes exprimées du fait du règlement :
  - ▶ sur une **zone UT au lieu-dit BOBY** où existe un risque de voir s'implanter des bâtiments imposants en surplomb du chemin du Calvaire et donc très visibles depuis celui-ci ;
  - ▶ sur les **zones UH2** qui acceptent de fortes densités (CES 0.4 et hauteur maximum de 13m) sans règle de superficie minimum pour construire et sans protection suffisante en ce qui concerne les limites séparatives ;
  - ▶ sur les **zones UT** où le CES n'est plus réglementé ce qui pourrait entraîner toutes sortes de dérives (hauteur, longueur de façade...) ;
  - ▶ sur les **zones UH3** où le CES est de 0.25 avec une hauteur maximum de 9m, soit une constructibilité supérieure à ce que l'ancien POS autorisait ;
  - ▶ sur **la zone UH1** (village) où le CES n'est pas réglementé et une hauteur autorisée pouvant aller jusqu'à 16m contre 11m auparavant.
- Rappel de son attachement à la préservation de la ferme Saint-Amour située en zone UH1
- Quelques lacunes sont signalées :
  - ▶ Les dimensions des débordements des toitures ne sont pas mentionnées ;
  - ▶ Rien de précis sur la reconstruction éventuelle de bâtiments existants.
- Nombre de places de stationnements prévu pour les nouvelles constructions jugé insuffisant ;
- Comparaison avec la ville voisine de Demi-Quartier où le CES est de 0.25 sur presque toutes les zones avec une hauteur maximum de 10m et où le nombre de places de stationnement a été fixé à 2 par logement + 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> ;
- Quelques dispositions du règlement qui mériteraient d'être explicitées comme par exemple en article 11.1.c (aspect des toitures) p.14 où il est écrit « *Toitures terrasses ou plates sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre 2 constructions à toiture à pans* ».

**Commentaires du commissaire enquêteur** : Toutes ces remarques faites à propos du règlement méritent réflexion. Clarifier ou préciser certains points de ce règlement devrait permettre de limiter au maximum les risques d'interprétation, source potentielle de contentieux ultérieurs.

**Réponse du maître d'ouvrage** : certaines suggestions formulées pourraient être prises en compte afin d'améliorer la qualité du dispositif réglementaire du PLU.

**OO 73 – C 44** **M. Philippe CHATELARD**, que j'ai rencontré lors de la permanence précédente (OO 42) est revenu me remettre en mains propres un courrier par lequel il demande le « déclassement » de son bâtiment d'exploitation agricole située au Mont de la Mottaz. Cette ferme n'est plus en exploitation (plus de bétail) et le fils veut construire une ferme plus moderne en dehors du village.

**OO 84** Mmes Christine et Simone MABBOUX. Me font part de plusieurs demandes :

- Parcelles 619 et 620, situées au lieu-dit Le Purgatoire : Demande droits à construire sur la parcelle 620.
- Question sur les périmètres d'intérêt paysager
- En alpage, lieu-dit « Fontaine froide », quelles sont les possibilités de restauration du bâti existant ?
- Remarque sur le tracé de la ligne verte (périmètre de protection) jugé imprécis puisqu'il passe en plein sur le portail. Parcelle concernée 304 Plaine de Glaise. Demande de reculer ce trait en superposition avec le périmètre du PPR (ligne rouge).



**Avis du commissaire enquêteur :** En ce qui concerne la première demande, je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 04 p.28. Pour ce qui concerne la quatrième demande, le périmètre de protection m'apparaît cohérent avec le règlement qui impose un recul minimum de 10 m de part et d'autre d'un cours d'eau, pour toute construction ou remblai.

**OO 85** M. André JOLY-POTTUZ. Possède une parcelle constructible sise au « Champ de la Croix » aux Pettoreaux. Parcelle N° 46. Demande son reclassement en zone A ou N. (Un agriculteur entretient régulièrement cette parcelle et coupe les foin chaque année).

Deuxième demande : Propriétaire des parcelles 17, 18 et 19 situées aux Bridans en zone UH3. La parcelle 18 est enclavée par la route et est par conséquent inconstructible. Demande qu'elle soit reclassée en Zone N.



**Avis du commissaire enquêteur :** Demandes surprenantes. La parcelle 46 étant enclavée en zone urbanisée ne peut être reclassée en zone Agricole. Constituer une poche verte donc Naturelle dans ce secteur, pourquoi pas ?

La parcelle 18 est en partie construite. La partie enclavée dans la route est partie intégrante de ce tènement et par conséquent ne peut être reclassée ni en zone Agricole ni en zone Naturelle.

**OO 92 – C 51** M. Jean-Michel CROUSAZ, père de M. Adrien CROUSAZ (OO 60 et OE 14). Pose la question du maintien et donc de la pérennité de l'activité agricole par rapport à la problématique du logement. Son fils souhaiterait fonder un foyer et s'installer pour continuer d'exploiter ses terres mais la réglementation (constructibilité réduite) n'est guère incitative. Estime que ce PLU n'est pas équitable pour tous les mégevens certains secteurs pourtant de bonne valeur agricole sont devenus constructibles, d'autre non. Craint pour l'avenir une accentuation de l'exode rural.

**Commentaires du commissaire enquêteur :** Il s'agit là d'une vraie question qui relève du débat parlementaire et dont les réponses ne peuvent être apportées dans le cadre de cette enquête. Quant aux choix qui ont été faits par le passé, il ne m'appartient pas d'en juger.

**OO 93 – C 51 bis** Mme Marie-Louise COTTIN-DESCRUY, propriétaire de la parcelle 6633 située au lieu-dit « Le Plan ». Son terrain, qui était classé NAe au POS, est aujourd'hui en zone Agricole. Exprime son vif mécontentement à l'égard des élus qui n'ont jamais donné de suite aux demandes de cette famille ni au courrier du 10 janvier 2011 qui leur affirmait qu'« une solution pourrait être recherchée en concertation avec tous les propriétaires concernés (remembrement destiné à regrouper leurs terrains au sein d'une zone urbanisable qui devra obligatoirement être située en

continuité de secteurs déjà construits), permettant de concilier au mieux les intérêts de chacun et le respect des textes supra communaux ».

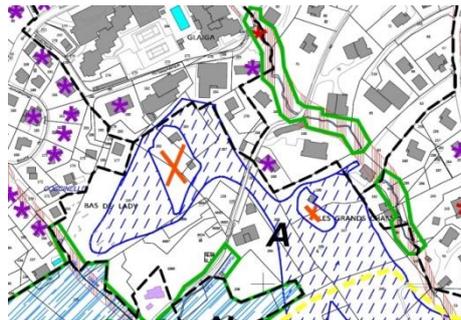
Exprime son sentiment d'injustice du fait des frais et impôts payés sur une valeur de terrain constructible qui ne seront pas remboursés aujourd'hui alors qu'avec ce projet de PLU, ils ne valent plus grand-chose.

Demande quelles sont les possibilités de restauration, de modification, d'agrandissement de bâtiments existants implantés en zone A.



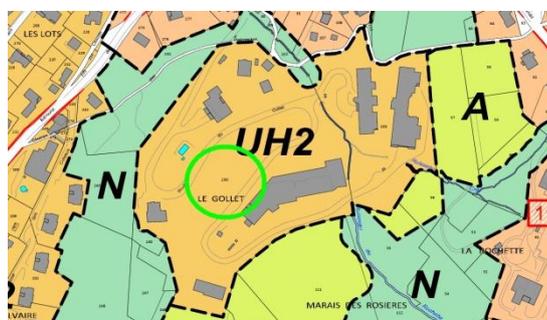
**Commentaires du commissaire enquêteur :** Vu la situation de cette parcelle, il n'y a, malheureusement pour cette personne, rien à dire quant à son classement en Zone A, inconstructible. Par ailleurs, le règlement écrit précise les modalités de restauration ou de modification de bâtiments existants présents sur une zone A.

**OO 103 – C 107** M. Ludovic MORAND, Directeur technique ISF Rochebrune. Pose quelques questions sur le domaine skiable de la station et s'étonne d'observer sur le Plan des Périmètres de parcelles enclavées mais non incluses dans le domaine skiable. Exemple en Bas de Lady sortie parking ou encore sur « Les Grands Champs ».



**Avis du commissaire enquêteur :** Voir avis formulé à l'observation OO 110- C97 p. 55.

**C 61** M. Gilles BOULINEAU, Syndicat des copropriétaires « Le Hameau du Mont d'Arbois ». Lettre datée du 4 janvier 2017. Demande que la partie centrale de la parcelle 250 (ZAC au POS) reste classée en zone N.



**Commentaires du commissaire enquêteur :** La ZAC n'existe plus. La parcelle 250 est actuellement d'un seul tenant et occupé par la résidence hôtelière « l'Arboisie » et ses annexes. Sa vocation est touristique. Cette parcelle devra être reclassée en zone UT. Si la préservation d'espaces verts y est bien entendu plus que souhaitable, cela ne relève que du règlement des secteurs classés UH2.

**C 66** CDMF-Avocats Affaires publiques, représentant les intérêts de Mme Isabelle CARPENTIER, propriétaire de la parcelle AT 80 sise au lieu-dit « Sous les Poches ». Lettre Recommandée avec AR datée du 2 janvier 2017.

Un bâtiment implanté sur la parcelle voisine AT 130 est référencé comme étant « à titre indicatif un bâtiment en exploitation agricole à la date d'approbation du PLU ». Ce bâtiment, enclavé en Zone UH2, n'est plus en activité (information confirmée par la Chambre d'Agriculture et constatée par huissier le 20/10/2016). Il conviendrait donc de corriger le document graphique en conséquence.



**Avis du commissaire enquêteur :** Ce bâtiment est complètement enclavé en zone UH2. De toute évidence, il s'agit là d'une erreur matérielle qu'il conviendra de corriger afin de lever toute ambiguïté ultérieure.

**OO 108 – C 104** Mmes Aline MORAND et Marie-Claude SOCQUET-JULLIARD, me font part du lourd tribut que ce projet de PLU qui déclassé plus de 78% de terrains constructibles au POS. (AT 54, 57, 59, 60, 61, 89, 90, AV 133, 136 et une partie de F 1662, leur fait subir. Rappellent que les branchements aux égouts jusque « Sur le Meu » ont été réalisés sur leurs terrains sans contrepartie. Demandent que soit reconsidérée cette situation. (Secteur « Les Poches »).

**Commentaires du commissaire enquêteur :** Je ne peux que renvoyer à l'avis donné à l'observation OO 04 p.28.

**C 69** M. Emmanuel BOAN, ancien élu, ancien président de l'Office de Tourisme de Megève. Formule les observations suivantes concernant le PADD :

- Créer des logements sans créer d'emplois à l'année ne sert à rien, les 2 vont de pair. Les secteurs générateurs d'emplois sont l'artisanat et surtout l'hôtellerie. Or, **force est de constater que le PLU tel qu'il est présenté manque d'ambition et ne répond pas aux objectifs définis par le PADD.** Les zones UT ou OAP à vocation d'hébergement touristique sont réduites à peau de chagrin. Le nombre de terrains en zone artisanale (UX) a été réduit par rapport au POS. Certains projets hôteliers existants n'ont pas été pris en compte, sans justification réelle.

**C 75** M. Frédéric JEUNET, rencontré le 21 décembre (OO 36) m'adresse ce courrier afin de préciser et confirmer sa demande. (Voir OO 36).

**C 76** M. Frédéric JEUNET. Concerne la propriété située au lieu-dit « Lady » parcelles F 1099 et 1100. Demande une modification à la marge de la délimitation des secteurs A, N et UH3p qui concerne cette propriété, n'ayant aucune incidence sur les surfaces impactées (simple échange) et n'occasionnant aucune gêne à une éventuelle activité agricole.



**Avis du commissaire enquêteur : compte-tenu de la nature de ces terrains (vue satellite) je ne vois pas d'obstacle particulier à donner une suite favorable à cette demande, sous réserve que soient bien respectés le plan des périmètres et que les surfaces « échangées » soient bien équilibrées.**

**C 83** **MME Corinne SALVI** salue toute démarche visant à préserver l'air, l'eau et la Terre « biens » communs à tous. Elle se félicite que ce projet de PLU ait tenu grand compte de cet impératif et se dit heureuse d'avoir pu constater que la parcelle BB 117 ait gardé sa destination agricole.

**C 86** **Candice PHILIPPE avocat**, représentant les intérêts des conjoints MABBOUX, propriétaires des parcelles 299 à 304 sises Plaine de Glaise. Reformule les demandes faites par ces propriétaires lors de notre entrevue du 7 janvier ⇒ OO 84.

Une autre demande est cependant rajoutée à ce courrier :

Les conjoints MABBOUX notent que les parcelles A 90, 91,92, 926,927 et 937 au lieu-dit « Fontaine Froide » sont intégrées au domaine skiable alors qu'aucune convention à ce titre n'a été signée. **Ils sollicitent la régularisation de cette situation, ou en cas de refus, que les parcelles impactées ne soient plus intégrées dans le domaine skiable.**

**Avis du commissaire enquêteur : pour ce qui est du domaine skiable je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 110- C97 p. 57**

**C 98** **Association des propriétaires fonciers de Megève, M. Marc MUFFAT Es JACQUES** concerne le domaine skiable et plus particulièrement le secteur Ski Nordique. Ce dernier a été amputé de plus de 30% depuis la création du groupement foncier agricole du Couleron. La Municipalité a pourtant fait des efforts de dialogue avec ce groupement et a même entrepris des travaux de remise en état de la route d'accès. Or, dans ce projet de PLU, l'emprise du domaine skiable n'inclut pas ce secteur, certes privé, mais stratégique pour cette activité (ski nordique) en plein développement qui est d'un intérêt économique et touristique indéniable. La « perte » de ce secteur a obligé, pour éviter le déclin inévitable, voire la « mort », de cette activité, d'emprunter d'autres terrains au détriment de leurs propriétaires contraints d'en supporter les conséquences, mais qui ont donné leur accord en raison de l'intérêt général.

Demande que le « foyer de ski nordique » puisse retrouver l'intégralité de son ex domaine

**Avis du commissaire enquêteur : pour ce qui est du domaine skiable je renvoie à l'avis formulé à l'observation OO 110- C97 p. 57**

**C 107** **Moniteurs de ski de Rochebrune**, précise par ce courrier les observations faites oralement le 7 janvier ⇒ OO 103 p.76.

**C 109** **ONF, M. Jean-François LAFITTE**, 2 demandes :

1. chalet « Le Forestier » secteur de Rochebrune sur le domaine skiable (Parcelle E 1798), classement N. Plus de vocation pastorale de chalet qui fait l'objet depuis de nombreuses années d'une activité de restauration saisonnière hivernale sans hébergement. L'ONF souhaite pérenniser l'activité commerciale en accord avec la collectivité : activité identique – pas de modification des locaux hormis remise aux normes réglementaires.
2. Chalet « Sur les Prés » secteur du Jaillet sur le domaine skiable (Parcelle B 2981), classement Aa. Ce chalet n'est plus utilisé à titre pastoral. L'ONF souhaite valoriser commercialement ce bien conformément au contrat d'objectifs passé entre l'État et l'ONF. Le présent projet de PLU ne permet pas ce changement de destination. **La demande de l'ONF porte donc sur une révision de ce PLU après validation définitive de celui-ci.**

**Avis du commissaire enquêteur : avis favorable pour ces 2 demandes**

**OO 121 – C 105** **M. et Mme BLANCHET**, me remettent en mains propres une lettre dans laquelle ils font part de leur mécontentement, voire de la colère en raison de 2 refus de permis de construire essayés en 2015 pour une partie de la parcelle 62/57 puis de nouveau sur une autre parcelle N° 1565, alors qu'ils avaient engagé des frais d'aménagement et d'études. Rappellent qu'ils ont donné plusieurs autorisations à la commune pour utiliser leurs terrains pour le domaine skiable ou pour le passage de conduites d'adduction d'eau.

### Réponse globale du maître d'ouvrage aux observations demandant l'adaptation du règlement écrit :

Le PLU pourra être modifié de manière mineure en vue de son approbation, afin de prendre en compte les remarques formulées lors de cette enquête publique. En effet, quelques erreurs de plume pourraient être corrigées, et la formulation de certaines dispositions du règlement écrit mieux précisée dans leur rédaction, sans changer la teneur des règles.

## IV.3. Remarques diverses

Ce projet de PLU se traduisant par une réduction d'un peu plus de 130 ha de zones urbanisées ou à urbaniser par rapport au POS de 1989, il était inévitable qu'un grand nombre de quipropriétaires dont les droits à construire deviennent caducs avec ce nouveau document d'urbanisme, se manifeste au cours de cette enquête publique. Cette affluence prévisible a justifié la tenue de 13 permanences. Affluence qui s'est confirmée puisque 195 personnes se sont présentées lors de mes permanences, occasionnant un dépassement d'horaire pour plusieurs d'entre elles. Cela s'est également traduit par le fait que 43 % des observations du public concernent des demandes de reclassement de parcelles constructibles au POS et aujourd'hui reclassées en zone agricole ou Naturelle. **Il m'apparaît important de souligner que, sur le fond, aucune remarque ne remettait en cause les orientations définies par le PADD.**

L'organisation mise en place par les services de la Mairie a permis un bon déroulement de cette enquête. Le bureau mis à ma disposition pour l'accueil du public était suffisamment vaste et confortable pour permettre de recevoir plusieurs personnes en même temps dans de bonnes conditions. Seul le hall d'accueil était quelque peu « étroit » et insuffisamment équipé en chaises compte-tenu du nombre élevé de visiteurs à quasiment chaque permanence. Malgré cet inconvénient, le public a su se montrer très patient, aucun incident ne s'est produit au cours de cette enquête

En conclusion, on peut dire que cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et qu'elle n'a pas posé de problème majeur.

---oooOooo---

Mon avis personnel et motivé sur la globalité de ce projet de Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un document séparé (**Conclusions motivées**) regroupé avec le rapport.

**Fait à Annecy-le-Vieux, le 30 janvier 2017**

**Le Commissaire Enquêteur,**



**Dominique MISCIOSCIA**

Département de la HAUTE-SAVOIE

Commune de



**megève**

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté municipal n°16/09/URB du 16 novembre 2016

N° T.A. : E16000301 / 38

## ÉLABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME

# CONCLUSIONS MOTIVÉES

Dominique MISCIOSCIA  
Commissaire Enquêteur

Michel MESSIN  
Suppléant

Désigné commissaire-enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Grenoble n° E16000301/38 en date du 6 octobre 2016 et exécutant l'arrêté de Mme le Maire de Megève n° 16/09/URB du 15 novembre 2016, j'ai effectué l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEGÈVE (Haute-Savoie).

Cette enquête publique s'est déroulée durant 32 jours, du 10 décembre au 10 janvier 2017 inclus. En accord avec le maître d'ouvrage, j'ai tenu 13 permanences, réparties sur 6 journées et demie, dans les locaux de la Mairie. La publicité a été assurée, comme mentionné dans le rapport, dans les formes réglementaires (annonces légales, affichage en Mairie et sur les 18 panneaux d'affichage implantés sur les mazots à ordures recensés dans l'arrêté municipal n° 16/03/URB du 23 juin 2016 - publication en ligne sur le site de la Mairie - bulletin d'information municipal «La Lettre de MEGÈVE» N° 30). Cette publicité semble bien avoir atteint son but puisqu'au cours de mes permanences, dont les horaires ont été à sept reprises largement dépassés, j'ai rencontré un total de **195 personnes et reçu 110 courriers**, dont 18 en RAR. Quant au registre mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, il contient **20 observations**, soit sous forme manuscrite, soit sous forme dactylographiée.

Ce projet de PLU s'étant attelé à modérer considérablement la consommation d'espace sur ce territoire en affichant une réduction d'un peu plus de 130 ha de zones urbanisées ou à urbaniser par rapport au POS de 1989, il était inévitable qu'un grand nombre de propriétaires, dont les droits à construire sont à présent caducs, se manifeste au cours de cette enquête publique. Ainsi **43 % des observations du public concernent en effet des demandes de reclassement de parcelles constructibles au POS et aujourd'hui reclassées en zone agricole ou Naturelle, donc inconstructibles.**

Il est clair que s'il était donné une suite favorable à toutes ces demandes, cela signifierait ouvrir à la construction quelques 20 ha supplémentaires par rapport au projet présenté. Ceci modifierait de façon plus que substantielle l'équilibre général de ce projet et serait non seulement en totale contradiction avec les nouvelles dispositions législatives réglementaires, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de même qu'avec les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH), mais serait également en totale inadéquation avec les besoins réels de la commune en matière de logements.

## A- Rappel succinct de l'objet de l'enquête

A la suite de l'annulation du Plan Local d'Urbanisme de MEGÈVE par le Tribunal Administratif de Grenoble, le 4 juin 2010, c'est l'ancien Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé le 19 décembre 1989, qui est à nouveau en vigueur. Or, « *Les plans d'occupation des sols qui n'ont pas été mis en forme de plan local d'urbanisme, en application des articles L. 123-1 et suivants, au plus tard le 31 décembre 2015, sont caducs à compter de cette date* » (Art. L 123-19 du Code de l'urbanisme en vigueur au 15 décembre 2015). La Municipalité a donc fait le choix, dans l'intérêt de Megève et de ses habitants, de lancer, dès septembre 2015, la présente procédure de révision du POS valant élaboration du PLU, avec pour objectifs :

- de doter la ville d'un document compatible avec les dispositions législatives en vigueur et adapté au contexte territorial ainsi qu'aux exigences actuelles dans toutes ses composantes, notamment spatiales, économiques, sociales ;
- d'éviter, qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la caducité du POS en vigueur n'entraîne de facto le retour de la commune au Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce qui pourrait avoir de lourdes conséquences sur son avenir (constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune, avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1<sup>er</sup> janvier 2016.).

La délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation, a été prise le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Enfin, par délibération du 2 août 2016, le conseil municipal de Megève a arrêté son projet de PLU qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Celui-ci s'est donc construit dans un contexte législatif qui a profondément évolué ces dernières années, devenant beaucoup plus restrictif en termes de droits à construire, sur la base d'un diagnostic précis autant qu'exhaustif et d'une analyse poussée de l'état initial du site et de l'environnement, faisant apparaître de façon claire les atouts comme les faiblesses de ce territoire qui peuvent se résumer ainsi :

## Atouts

- Une situation géographique exceptionnelle
- Une station de sports d'hiver prestigieuse, de réputation internationale
- Des entités paysagères et patrimoniales remarquables
- Une économie dynamique pratiquement toute tournée vers le tourisme et grande pourvoyeuse d'emplois
- Une activité agricole importante et plutôt pérenne

## Faiblesses

- Une ville en constant déclin démographique depuis les années 80
- Une population vieillissante et une fuite des jeunes ménages en raison d'une trop forte pression foncière et/ou d'un coût du loyer très élevé
- Une offre en logements insuffisamment adaptée aux besoins des habitants permanents de la commune mais aussi des travailleurs saisonniers
- Des droits à construire pléthoriques dans le POS en vigueur depuis 1989 qui se sont, lorsqu'ils ont été mis en œuvre, traduits presque exclusivement par des constructions de résidences secondaires ou de loisirs, générant ainsi un trop grand nombre de « lits froids »
- Un pourcentage de logements locatifs sociaux très en deçà de l'exigence légale. (seulement 6 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015)

Aussi, ce projet s'est-il développé autour de l'axe directeur de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), « **Réorienter le développement de la station pour un avenir durable de Megève** », dont la mise en œuvre s'est articulée autour des trois grandes orientations suivantes :

- Préserver les qualités identitaires du « socle » paysager et environnemental, source prépondérante de l'attractivité de Megève ;
- Soutenir l'économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme touristique de la station ;
- Cœuvrer pour endiguer le déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de la population et la qualité de vie à Megève.

Cela s'est traduit sur le plan réglementaire par :

- ▶ Une délimitation des zones urbaines au plus près du bâti existant ;
- ▶ Une réduction drastique de la consommation d'espace : 130 ha de zones urbaine en moins par rapport au POS opposable, 95 ha en moins par rapport au PLU annulé en 2010 ;
- ▶ Un objectif de construction de 80 Logements Locatifs Sociaux d'ici 2020, conforme au Plan Local de l'Habitat, à travers 5 OAP sectorielles ;
- ▶ Un objectif de renouvellement et de développement du parc d'hébergement touristique à travers 3 OAP sectorielles ;
- ▶ Un objectif de protection des bâtiments d'intérêt patrimonial, architectural ou agro pastoral à travers d'une OAP patrimoniale mais aussi du règlement graphique ;
- ▶ Une prise en compte scrupuleuse des périmètres de protection (trame verte et bleue, corridors écologiques, PPR, zones humides...).

## Les points forts du projet :

- Un diagnostic bien posé faisant apparaître clairement les enjeux, les contraintes et les potentialités de la commune ;
- Des objectifs clairement énoncés, réalistes, compatibles avec les orientations supra communales et respectueux de Loi Montagne ;
- Un développement modéré et adapté aux besoins et aux caractéristiques de la commune, station de sports d'hiver de renom ;
- Une politique d'urbanisation répondant en tous points aux objectifs de la Loi ALUR et cohérente avec le PLH de la CCPMB ;

- Une gestion économe de l'espace : densification de la ville centre, arrêt de l'étalement urbain ;
- Une bonne prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages (continuités écologiques, zones humides, Espaces Boisés Classés).

### **Ses faiblesses:**

- Une maîtrise aléatoire ou du moins insuffisamment assurée du domaine skiable pourtant véritable poumon économique de la station ;
- Une grande incompréhension doublée de colère de nombreux propriétaires fonciers qui subissent de plein fouet cette politique pourtant salutaire de limitation maximum de la consommation d'espace et d'arrêt de l'étalement urbain.

## **B. Motivation et formulation de l'avis**

### **Compte-tenu de tout ce qui précède et après avoir**

- ▶ réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le projet de PLU de MEGÈVE ;
- ▶ analysé et étudié le dossier mis à l'enquête ;
- ▶ vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information du public, a été respectée ;
- ▶ effectué une visite approfondie de la commune ;
- ▶ assuré les permanences prévues dans l'arrêté du 15 novembre 2016 ;
- ▶ pris connaissance et synthétisé les avis des personnes publiques associées ;
- ▶ analysé les nombreuses observations du public ;
- ▶ sollicité des réponses de Madame le Maire de MEGÈVE et analysé celles-ci ;

### **j'estime que**

- ❖ au plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée conformément au texte qui la régit (Décret 85-453 du 23 avril 1985), notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure ;
- ❖ sur la forme, la présentation du dossier (documents écrits et documents graphiques) est claire et complète, facilitant ainsi sa bonne compréhension, et permettant au public d'y trouver les informations recherchées, tous les documents étant aisément accessibles ;
- ❖ le zonage proposé, résultant de la mise en œuvre du projet communal est strictement dimensionné pour répondre aux besoins de la commune à l'échéance du PLU, se conformant ainsi aux nouvelles réglementations en vigueur, notamment à la loi ALUR qui impose la densification des zones urbaines et la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Il se traduit en conséquence par une réduction drastique des surfaces constructibles par rapport au POS qui était sans aucun doute nettement surdimensionné ;
- ❖ les orientations générales de ce projet définies dans son PADD ont bien pris en compte, dans leur ensemble, les grandes orientations :
  - du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc ;
  - du Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2020 ;
  - du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
  - du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ;
  - des Servitudes d'utilité publique ;
  - des autres Plans, schémas ou programmes supra-communaux ;

❖ par ses orientations conformes à l'Art. 121-1 du code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, ce projet a permis, dans le respect des objectifs du développement durable, de concilier

- l'équilibre entre développement et préservation des espaces et paysages naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- le respect de l'environnement.

❖ Les réponses apportées par le maître d'ouvrage lors de notre réunion de synthèse du 13 janvier, puis confirmées dans son mémoire en réponse daté du 27 janvier, précises et très argumentées, montrent que la Municipalité s'est montrée à l'écoute des Personnes publiques associées ou consultées tout comme du public venu nombreux. Elle s'est engagée à prendre en compte un certain nombre de suggestions ou de remarques qui ne remettraient pas en cause l'équilibre général du projet ou les orientations du PADD, ce qui me permet de dire que l'enquête publique, dont le principal objectif est d'informer le public et de recueillir son avis sur le projet afin d'éclairer les décisions à prendre par le maître d'ouvrage, a ici pleinement joué son rôle.

❖ ce projet, qui vise à maîtriser au maximum la consommation foncière, tout en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et culturel de cette station de sports d'hiver de réputation internationale, est particulièrement bien construit, l'intérêt général ayant à mon sens prévalu tout au long de la démarche où prédomine la volonté communale de mettre en œuvre une utilisation plus économe et équilibrée de son territoire ;

❖ le qualificatif d'exemplaire donné à ce projet par Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie est amplement mérité.

**En conclusion de tout ce qui précède,**

## **j'émet un avis favorable**

### **au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **de la commune de MEGÈVE.**

**Cet avis est assorti des recommandations suivantes :**

1. **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. Je 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.
2. **Concernant le domaine skiable** : La maîtrise du domaine skiable me semble constituer un enjeu majeur pour le développement et la viabilité économique de la station qui en dépendent étroitement. Je ne saurais trop recommander 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 ...).
3. **Concernant le règlement graphique** : D'une manière générale, je 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.

4. **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.

**Fait à Annecy-le-Vieux, le 30 janvier 2017,**

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long diagonal stroke extending upwards and to the right.

Dominique MISCIOSCIA

# **PIÈCES ANNEXES**

- 1. Copie du procès-verbal de synthèse des observations du public**
- 2. Copie du mémoire en réponse**

# LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT du PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

**des observations écrites enregistrées dans le registre d'enquête  
dans les courriers reçus par voie postale ou remis en mains propres  
et des observations orales**

**Référence :** Arrêté municipal n° 16/09/URBA du 15/11/2016  
**Objet de l'enquête :** Élaboration du PLU de la commune de MEGÈVE  
**Durée de l'enquête :** 32 jours du samedi 10 décembre 2016 au mardi 10 janvier 2017 inclus

**Destinataire :** Madame le Maire de MEGÈVE

Madame le Maire,

Au cours des 7 permanences que j'ai tenues en mairie de MEGÈVE,

- j'ai reçu la visite de **195 personnes** qui ont formulé **123 Observations orales** ;
- **110 courriers** m'ont été soit remis en mains propres au siège de l'enquête, soit adressés par voie postale ordinaire, soit en recommandé avec accusé de réception ;
- le registre d'enquête mis à la disposition du public contient **20 observations écrites**.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour m'adresser vos observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse. Passé ce délai, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Remis au Maître d'Ouvrage

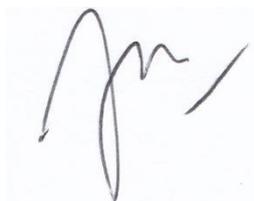
Reçu en Mairie de MEGÈVE

le 13 janvier 2017

le 13 janvier 2017

**Le commissaire-enquêteur,**

Le Maître d'ouvrage  
(Nom et qualité)



**D. Miscioscia**



# PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

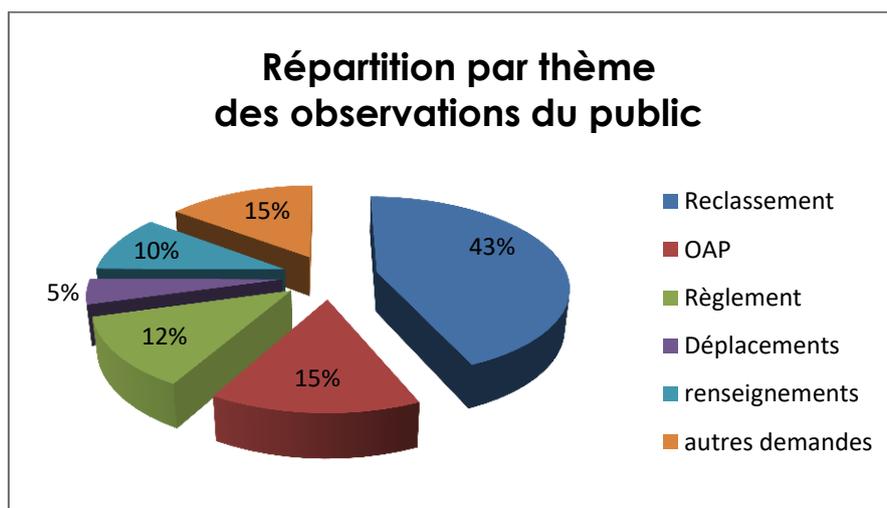
des observations écrites enregistrées dans le registre d'enquête  
dans les courriers reçus par voie postale ou remis en mains propres  
et des observations orales.

<b>Référence</b>	Arrêté municipal n° 16/09/URBA du 15/11/2016
<b>Objet de l'enquête</b>	Élaboration du PLU de la commune de MEGÈVE

**Remarques liminaires :** Ce projet de PLU s'est évertué à modérer considérablement la consommation d'espace sur ce territoire en affichant une réduction d'un peu plus de 130 ha de zones urbanisées ou à urbaniser par rapport au POS de 1989 encore en vigueur aujourd'hui. Dès lors, il était inévitable qu'un grand nombre de propriétaires dont les droits à construire vont devenir caducs avec ce nouveau document d'urbanisme, se manifeste au cours de cette enquête publique. Ainsi **43 % des observations du public concernent en effet des demandes de reclassement de parcelles constructibles au POS et aujourd'hui reclassées en zone agricole ou Naturelle.** S'il était donné une suite favorable à toutes ces demandes, cela signifierait ouvrir à la construction quelques 20 ha supplémentaires par rapport au projet présenté. Ceci modifierait de façon plus que substantielle l'équilibre général de ce projet et serait en totale contradiction avec les nouvelles dispositions législatives réglementaires, avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), de même qu'avec les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Il m'a paru nécessaire de regrouper par thèmes les différentes remarques et observations émises par le public :

1. Demandes de reclassement -
2. Observations concernant les OAP
3. Observations relatives au règlement graphique ou écrit
4. Observations relatives aux déplacements urbains -
5. Demandes de renseignements
6. Autres remarques ou demandes particulières



Toutes les observations et courriers sont numérotés à l'aide du code suivant :

- OO** pour les Observations Orales formulées lors des rencontres avec le public
- OE** pour les Observations Écrites dans le registre ou qui y ont été annexées
- C** pour les courriers reçus par voie postale ou remis en mains propres

# 1. Demandes de reclassement de parcelles situées en zone A ou N en vue de leur constructibilité

N° Obs.	Autre	NOM	N° Parcelle Situation	Résumé des observations
OO 01	C 07	Mme Véronique PERINET	102 Les Combettes	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en zone <b>UH3</b> du fait que cette dernière est enclavée, entourée de constructions et devenue inaccessible pour l'activité agricole. toutes les dessertes sont déjà assurées : voirie (RD 1212), réseaux eau, électricité, égouts
OO 45	OE 09	M. Anthony MORAND	104 – 105 Les Combettes	Même demande que ci-dessus (OO 01)
OO 04		M. Pascal SOCQUET	51 Les Mouilles	<b>Zone A.</b> Aurait souhaité qu'une partie (environ 1500m2) de cette parcelle agricole soit constructible (habitation à usage familial pour son fils)
OO 08	OE 03	M. Anthony PARISSET	111 Les Rosières	Cette parcelle classée NA au POS puis AUH (Hôtelier) au PLU annulé en 2010, est aujourd'hui classé en <b>Zone A</b> (vocation Agricole). Il est demandé par les parties prenantes de reconsidérer ce classement, et d'inscrire ce secteur en <b>Zone UT ou pour le moins en Zone AUT.</b>  A l'appui de cette demande, un projet déjà bien avancé, un terrain déconnecté du monde agricole et bien desservi par les différents réseaux - un projet compatible avec la Loi Montagne et conforme à l'axe n°2 du PADD. Envisagent une activité pérenne, à l'année, tournée vers le domaine de la Santé, qui pourrait générer environ 150 emplois. Le projet tiendra compte de la problématique du logement du personnel.
OO 09	OE 04	M. Jean-Pierre MORAND	183 et 184 Les Pettoreaux	<b>Zone A.</b> Tènements situés en continuité du hameau, ne pouvant être considérés comme terrains agricoles au regard des critères définissant les terres agricoles. Desservis et entièrement viabilisés. Permis d'aménager PA/074.173.15.000.01 délivré par la Mairie de Megève le 24 août 2015. Les travaux d'aménagement du lotissement sont achevés (cf. DAACT du 10 octobre 2016). Demande en conséquence le reclassement des parties non situées en zone Naturelle de ces parcelles en <b>zone UH3</b> , dans la continuité du lotissement existant.
OO 12		MM. Olivier MORAND et Michel ALLARD	1184, 1373, 1382 et 4360 La Rée Plan de l'eau	<b>Zone A.</b> Demandent reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 14	C 13	Mmes SENAC et M. FOCHEFATO	1 Les Coudrettes	<b>Zone A.</b> Demandent une modification du Plan de zonage sur leurs parcelles de manière à assurer une continuité avec leurs autres parcelles voisines : Que la partie sud de la parcelle 1 entre les parcelles 6 et 13 soit reclassée en <b>Zone UH2.</b>
OO 15		M. et Mme FEIGE	5608, 5607, 6876 Perchets	<b>Zone A.</b> Demandent reclassement en Zone <b>UH3</b>
OO 16		M. Jean- François OURS	2 Villaret	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 17	C 28	M. Charles LE BRY	100 et 103 Moulin Neuf	Parcelles incluses dans le lotissement "Moulin neuf" comprenant 12 lots et dont l'existence légale remonte à 1949. Les constructions étaient liées à leur viabilisation. Géré par l'Association Syndicale Libre du Lotissement du Moulin Neuf (Mme LAUGIER). M. Le BRY a participé en sa qualité de co-loti, aux frais de raccordement aux réseaux. Il a beaucoup investi afin de viabiliser ses parcelles. Aujourd'hui que les parcelles sont complètement viabilisées (le lotissement est classé en zone d'assainissement collectif) et que M. Le BRY envisage d'y construire 2 habitations, celles-ci ont été déclassées en <b>zone A.</b> Il ne comprend pas, son projet

				était connu de longue date du service urbanisme de la Mairie et a fait tout ce qui lui était demandé. Pense qu'il s'agit d'une erreur matérielle et demande que celle-ci soit rectifiée dans le projet définitif. ( <b>Zone UH3</b> )
OO 30	C 21	M. et Mme LAUGIER	104 Moulin Neuf	Même demande que ci-dessus (OO 01)
OO 19	C 02	M. Bernard GROSSET - BOURBANGE	157 Le Bouchet	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 20		M. et Mme GACHET	6819 et 6821 Le Maz	Désireux de se fixer à Megève (Mme enceinte), souhaitent construire le plus rapidement possible sur leurs parcelles, sauf que celles-ci sont classées en <b>zone A</b> . Demandent le reclassement en <b>zone UH3</b> .
OO 24	C 17	M. François GROSSET-GRANGE	145,146 et 147 Le Bouchet	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 25	C 18	SCI SKAP - M. et Mme PERSONNAT	143	Parcelle acquise il y a 2 ans alors qu'elle était constructible au POS. Viabilisée et desservie par une voie d'accès qui débouche sur la route du Bouchet. <b>Un permis de construire pour un chalet a été délivré en août 2016.</b> Cependant l'OAP patrimoniale inclut cette parcelle de même que sa voisine N° 193 en zone humide. Cette petite parcelle voisine est déjà entièrement goudronnée. Un document (superposition de la zone humide - ASTERS et du plan parcellaire) montre qu'une toute petite partie seulement située au bout de la parcelle 143 serait concernée par cette zone humide. Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 26	C 24	M. Albert GUARNOTTA	314 Le Purgatoire	Un mazot construit sur cette parcelle depuis 1959 est sa résidence principale. Une division parcellaire a été faite (l'ex parcelle 277 a été scindée en 2 : 314 et 315). Aujourd'hui, M. GUARNOTTA souhaite sur cette nouvelle parcelle 314, agrandir ce Mazot de 50 m2. Cependant le règlement de la <b>Zone A</b> dans laquelle se trouve cette habitation aujourd'hui ne le permet plus. Il demande en conséquence le reclassement de cette parcelle 314 en <b>Zone UH3</b> en prolongement du secteur existant.
OO 46	OE 10	M. Jean-Claude GACHET	278 Le Purgatoire	<b>Zone A.</b> Demande son reclassement en <b>zone UH3</b> au motif que ce tènement est en continuité avec le tissu urbain situé de l'autre côté du ruisseau, qu'il ne peut être considéré comme terrain agricole et qu'il est desservi par des réseaux. Par ailleurs M. Gachet s'interroge sur la légalité du classement en zone UH3 de la parcelle 277 située pourtant du même côté que sa parcelle par rapport à la route du coin.
OO 28	C 19	M. Hervé RICHALET-CHAUDEUR	35 Sur le Meu Le Bouchet	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 29	C 20	Mme LIGEON M. NOEL	131 La Mottaz	<b>Zone A.</b> Demande reclassement d'une partie seulement de cette parcelle en <b>Zone UH3</b>
OO 33	C 22	M. Fabrice CORNET	98 Glaise-ouest	<b>Zone A.</b> Parcelle viabilisée et desservie. Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 40	C 15	Mme Edmonde MALACARNE	96 Glaise ouest	<b>Zone A.</b> Un ruisseau forme une limite séparative naturelle entre la zone Agricole et cette parcelle qui pourrait être constructible puisqu'elle est incluse dans un groupement d'habitations, desservie par une voie d'accès et entièrement viabilisée. Demande reclassement d'une partie seulement de cette parcelle en <b>Zone UH3</b> .
OO 35	C 23	M. Gilles MAILLET CONTOZ	6839 Les Granges	Conteste le classement en <b>zone A</b> des parcelles déjà construites sur cette zone qu'il considère être un hameau. Demande le reclassement de toutes ces parcelles plus la 6839, non encore bâtie et qui fait l'objet d'une déclaration parcellaire de division, en <b>zone urbanisée</b> .

OO 36	C 75	M. Enver SAHIN M. Frédéric JEUNET	174, 175, 198, 201 et 244 Bas de Lady	Projet immobilier à l'étude sur ces parcelles 2 parties de parcelles sont classées en <b>zone A</b> et bloquent ainsi l'accès à la 5ème parcelle N° 244, compromettant ainsi le projet d'aménagement dans son ensemble. Proposent une modification du tracé de manière à débloquer la situation <b>sans modifier l'équilibre du zonage A et UH</b>
OO 38	C 89	M. Enver SAHIN	133 Sur le Rocher	A déposé et obtenu un permis de construire en 2015, pour réaliser un chalet, sur cette parcelle. Demande s'il s'agit d'un oubli, la parcelle en question n'étant plus constructible.
OO 39	C 88	M. Enver SAHIN pour M. BES	4560 Le Tour	propriétaire d'un Chalet situé en <b>zone UH3p</b> au "Tour". Souhaite construire un garage sous-terrain. Demande la possibilité de <b>déplacer la limite urbanisable</b> de sa parcelle en empiétant sur la zone N limitrophe.
OO 39 bis		M. Enver SAHIN	4561 Le Tour	<b>Zone N.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3p</b>
OO 42	OE 06	M. Philippe CHATELARD	1013, 2217, 2219 La Mottaz	<b>Zone A.</b> Souhaiterait pouvoir construire sur ces terrains
OO 43	OE 07	M. MUFFAT JEANDET GAIDDON	172, 174, 157 Le Crêt	<b>Zone A.</b> Demandent reclassement en <b>Zone UH3</b> aux motifs d'une erreur manifeste d'appréciation : Parcelles situées en totale continuité du village et de l'environnement immédiat desservies par les différents réseaux et situées dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation- non exploitées d'un point de vue agricole.
OO 44	OE 08	M. Jean-Pierre MORAND	3579, 4357 et 884 La Rée	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 52		M. Jean-Claude BESSON DAMEGON	130 Limite centre -ville	<b>Zone A.</b> Contesté ce classement, cette parcelle ayant vocation à être, à plus ou moins long terme, urbanisée.
OO 55	C 31	M. et Mme ALLARD Jean-Claude	89, 248 et 273 Odier	<b>Zone A.</b> Demande reclassement d'une partie seulement de cette parcelle en <b>Zone UH3</b>
OO 57	C 06	M. Nicolas RICHARD	315 et 316 Les Lots	<b>Zone N.</b> Demande le maintien de la constructibilité de ces parcelles et par conséquent leur reclassement en <b>zone UH</b>
OO 58		Famille BRONDEX	1648, 1649, 1985,400 Lait et Petit Lait Côte 2000	<b>Zones A et N.</b> Demande droits à construire.
OO 61		Mme Valérie DIREZ	310 et 311 Hauts de Rochebrune	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 62		Mme Sylvie REY	83 Les Bridans	<b>Zone A.</b> Demande reclassement d'une partie seulement de cette parcelle en <b>Zone UH3</b>
OO 64		M. et Mme ZIMMERMAN	87 Les Pettoreaux	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
OO 65	C 87	M. et Mme SOCQUET Jean-Maurice	141 et 56 Mavarin	Si la parcelle 56 est bien incluse en zone UH3, elle semble « inexploitable » du fait de sa configuration étroite, compte-tenu du règlement fixant les distances minimum séparatives avec les parcelles voisines et les voies publiques. Demandent qu'une partie de la parcelle 141, située de l'autre côté de la route puisse être constructible.
OO 67	C 38 C 85	M. Francis MORAND	54, 57,59, 60, 61,89, 90,136, 133 Les Poches	Par arrêté de non opposition à la DP/074.173.15.000.26, daté du 01/04/2015, il est autorisé à procéder à la division foncière de ses parcelles pour la création de 4 lots destinés à la construction. Une étude est en cours pour dépôt de permis de construire sur les lots A, B et D. Ce projet ne disposant pas d'accès direct sur la rue du Bouchet, 2 parcelles (AV 91 et AT 62) appartenant à la Municipalité s'interposent entre le projet et la route. M. Morand suggère donc de reclasser ces 2 mini parcelles n'ayant aucune vocation agricole en zone urbanisable ou "en réserve d'intérêt publique". Demande le reclassement de toutes ses parcelles en UH3.

OO 68	C 39	Mme CHATRON- MICHAUD	259 et 260 Le Coin	<b>Zone A.</b> Permis de construire accordé le 24 décembre 2012. Ne peut être caduc puisque des travaux de terrassement spéciaux, constatés par Me DIOT, huissier de justice, ont été réalisés à la date du 26 novembre 2014. Travaux poursuivis en novembre 2015. Depuis janvier 2016 d'autres travaux de remblaiement ont été entrepris. Il n'y a donc pas eu d'interruption de chantier pendant plus d'un an.  En conséquence, il est demandé le reclassement de ces parcelles en <b>zone UH2</b> .
	C 01	Karine Conseil	39 Les Chiens	<b>Zone A.</b> Cette parcelle bénéficie d'un accès et de tous les réseaux. Elle, a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme 99-18-URB daté du 1 <sup>er</sup> octobre 1999.  Demande reclassement en <b>Zone UH3</b> .
	C 04	M. Alain SEIGNEUR	144 Glaise ouest	Sa fille a repris l'exploitation agricole. Le bâtiment ferme ne possède qu'un logement. M. Seigneur, maintenant retraité souhaite faire bénéficier l'exploitant actuel du logement. Aussi, souhaite-t-il obtenir la possibilité de construire une habitation et demande pour ce faire une extension de la zone UH3 en bordure des parcelles AS 163 ou 92.
	C 05	M. Jean- François de SAINT SEVERIN	5 Bois de Cornery	Projet de rénovation et d'agrandissement de leur propriété. Parcelle constructible en totalité au POS. Ne comprennent pas le changement opéré dans ce projet de PLU qui classe en zone naturelle une partie de la parcelle. <b>Demandent le reclassement de toute la parcelle en UH3.</b>
	C 25	Mme Sylvie MORAND	28 Le Villaret d'en Haut	Demande le maintien en zone constructible de cette parcelle, aujourd'hui classé en zone agricole
	C 26	M. Jean-Pascal DENYS	160 Glaise ouest	<b>Zone A.</b> Demande le maintien de cette parcelle en zone constructible, celle-ci ayant été déclassée lors de l'annulation du PLU en 2010.
	C 35	Mmes Béatrice DAVIN, Catherine et Maud LUKIE	8 Mavarin	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>Zone UH3</b>
	C 36	SCI Chalet Flocon de neige	199 et 200 Les Pettoreaux	<b>Zone A.</b> Contestes ce classement dans ce projet de PLU au prétexte qu'il méconnaît les droits acquis de longue date et qu'il n'est pas cohérent avec la situation du terrain. Lotissement "AFUL" des Pettoreaux reconnu et autorisé par arrêté municipal (sept. 2006) permis d'aménager (mai 2008) et certificat de viabilité (octobre 2007). Permis de construire obtenu pour la SCI "Le chalet Flocon de Neige" en juin 2011 suivi d'un permis modificatif de janvier 2012. <b>A ce jour le permis n'a pas été mis en œuvre.</b> Ces 2 parcelles sont desservies par une route bitumée et par l'ensemble des réseaux. Se situent au bout d'une impasse joutée par des constructions de part et d'autre et de bout en bout. Incluses dans l'enveloppe urbaine de la zone UH3 les parcelles constituent à ce jour une enclave entre 2 bords urbanisés appartenant au même lotissement. Demande en conséquence le reclassement de ces tènements en <b>zone UH3</b> , dénonçant la vocation agricole de ces derniers.
OO 71	C 41	M. Francis MORAND	F 1660, 1661, 1662,1704, Les Poches»	<b>Zone A.</b> Demande que les parcelles 1660 et une partie de la 1662 soient reclassées en <b>UH2</b> .
OO 72	C 42	M. Francis MORAND	F 1683, 1685, 1686 Les Poches»	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>UH2</b> .
OO 74		M. et Mme GROULT	57 Le Bacon,	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>UH2</b>
OO 75	C 45	Famille VEZ	1347, 1351 et 1923 Le Lait	<b>Zone A.</b> Demande reclassement d'une partie seulement de ces parcelles en <b>UH3p</b>
OO 77	C 47	M. Yannick GIGUET	149, 150, 151 Prariand	<b>Zone UX.</b> Demande reclassement en <b>UH3</b>

OO 78		M. Yannick GIGUET	157 Rochebrune	<b>Zone UH2.</b> Demande partage de sa parcelle en <b>UH2 et UH1</b>
OO 79	C 48	M. André TISSOT	F 1067 à 1080 Les Raverots	<b>Zones A et N.</b> Demande reclassement en <b>zone A</b>
OO 80		M. et Mme APERTET	110, 122 Prariand	<b>Zone A.</b> ont transmis à leur fils la scierie familiale, située sur les parcelles 110 et 122 au lieu-dit « Prariand », classées en zone artisanale au POS. Ils ont pour cela payé des droits de transmission très élevés. Ce projet de PLU classe la parcelle en Zone A, ce qui ne permet plus d'y mener une activité artisanale type atelier de menuiserie, intention du fils de M. et Mme APERTET. Question : Quel avenir pour ce bâtiment ? Aucun, si le classement zone A est maintenu. Ils demandent en conséquence le reclassement de ces parcelles en zone UX. Demandent reclassement en <b>zone UX</b>
OO 81		M. Camille HUDRY	205 Le Jaillet	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>UH3</b> d'une partie seulement de la parcelle
OO 82		M. Jean-Francis ROUX	7 Villard sud	<b>Zones A et UH3.</b> Estime être une aberration le découpage réalisé sur sa parcelle et demande le reclassement de toute la parcelle en <b>UH3</b> .
OO 94	C 36 C 67	SCI Chalet Flocon de neige	199 et 200 Les Pettoreaux	Voir C 36
OO 95		M. et Mme MUFFAT-JEANDET	139 Mavarin	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>UH3</b> d'une partie seulement de la parcelle
OO 96	C 52	M. Benoît SOCQUET-JULLIARD	14 Mavarin	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>UH3</b>
OO 97	C 53	Mmes Sylvie REY et Patricia REY-MONTOUCHET	83 Les Bridans	<b>Zone A.</b> Demande reclassement d'une partie seulement de cette parcelle en <b>Zone UH3</b>
OO 102	C 68	M. Yves HAIRIE	67 Glaise ouest	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>UH3</b>
	C 62	M. Alexandre GROSSET-GRANGE	5 Livraz	<b>Zone A.</b> Demande pouvoir construire sur sa parcelle, sa ferme n'étant plus en activité.
OO 105	C 93	Consorts LONGUET	1557, 1504, 1505 Aiguille-Sud	<b>Zone A.</b> Demande pouvoir construire sur une partie de ses parcelles,
OO 107	C 95	Mme Nicole MORAND	5603 La Rée	Demande que la pointe de sa parcelle (200 m2) classée en <b>zone A</b> , soit reclassée <b>UH3</b> de façon à permettre une 2 <sup>ème</sup> construction sur cette parcelle pour son 2 <sup>è</sup> enfant.
OO 113		M. et Mme GAVARD	32 Villard Nord	<b>Zone A.</b> Demande reclassement d'une partie seulement de cette parcelle en <b>Zone UH3</b>
OO 119		M. Hervé MORAND	2918 et 6754 Le Maz	Demande l'intégration de la parcelle 2918 en zone constructible ( <b>UH3</b> ). Héritage familial : Son frère a pu construire sur la 1 <sup>ère</sup> parcelle (6753), alors que lui ne le peut plus du fait que les parcelles ont été scindées en 2 (6754 et 2918) et que la 2918 se retrouve aujourd'hui classée en <b>zone A</b> .
OO 120		M. FEIGE	109 Route de la côte	Demande la constructibilité de sa parcelle classée en zone agricole
	C 72	M. Norbert RICHARD	AT 63 et 64 Les Poches	Partie des lots N°2 et N°3 du lotissement « Le Hameau de Norigève ». Ces parcelles ont été classées en <b>zone Naturelle</b> alors qu'un permis de construire avait été accordé pour chacune d'elles en juillet 2014. Demande le reclassement des parties non impactées par la zone humide en zone <b>UH2</b> .
	C 79	Mme Colette NOUVEL-ROUSSELOT	AY 49 et 4991 Rte de Cassioz	ces parcelles sont en <b>zone A</b> ce qui semble être une erreur d'appréciation dans la mesure où ces parcelles sont bâties et entièrement viabilisées. Demande reclassement en <b>UH3</b> .
	C 90	M. Serge USSORIO	6900, 6904, 6898 et 6902 Le Maz	<b>Zone A.</b> Demande reclassement en <b>UH3</b>

## 2. Observations concernant le Règlement graphique (Zonage) ou écrit

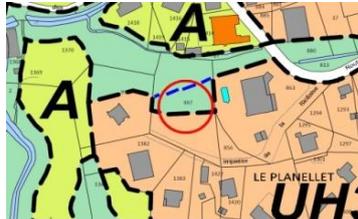
**OO 02- C08, C09, C10** Mme Nicole MUFFAT JOLY, Mme Colette MOLLARD et M. Pierre MOLLARD. Me signalent ce qui semble être une erreur manifeste de classement en Zone UT de leurs parcelles 168, 170 et 171. Seule la parcelle 104 sur laquelle est implanté l'hôtel Vieux Moulin devrait être concernée par ce classement en zone UT. **Ils demandent que le plan de zonage soit corrigé** en conséquence et donc que leurs parcelles soient reclassées en UH1c. Ils me signalent par ailleurs le non classement en zone UT de 2 autres hôtels, dont l'hôtel « M ».



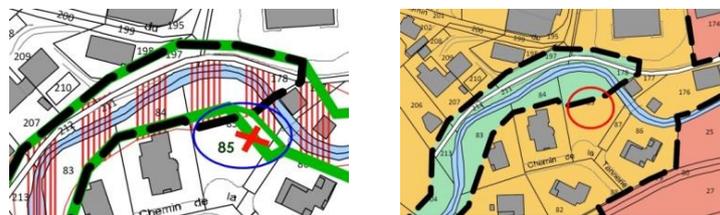
**OO 08- OE 03** Bruno PERRIN, Anthony PARISSET et Maître EARD.

**Deuxième demande** : que soient classés en zone UT, l'hôtel "Arboisie", ainsi que la résidence "Lune d'Argent", actuellement classés en UH2.

**OO 13 - OE 05** Pascal CHATRON-MICHAUD p/o SCI SNC STM. Propriétaire de la parcelle 997, ainsi que des parcelles voisines 856 et 863 au Planellet. S'il comprend parfaitement que les ripisylves soient protégées par un classement en zone N, il s'étonne et trouve plus que curieux le découpage effectué sur ce terrain obérant sérieusement ses droits à construire. Il **demande simplement que ce découpage soit revu dans l'alignement des terrains voisins**.



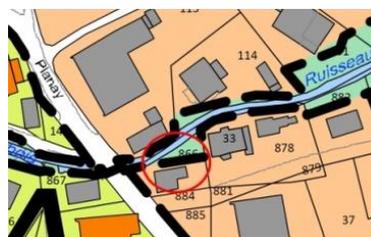
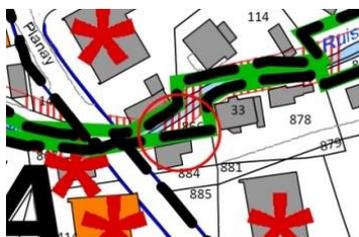
**OO 47- OE 11** SCI CLUB - M. LELEU. Demande la modification du tracé de la zone verte sur le tènement AO 85. Permis de construire obtenu en janvier 2016. Le tracé du plan des périmètres n'est pas en continuité par rapport aux parcelles voisines sans doute en raison du décalage entre le moment où il a été effectué et la date d'obtention du permis. Il s'agit vraisemblablement d'une erreur matérielle pour laquelle la SCI CLUB **demande une rectification**.



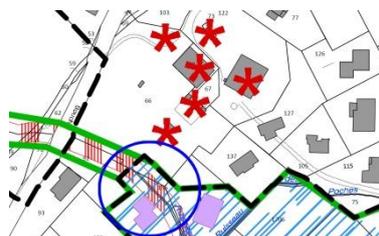
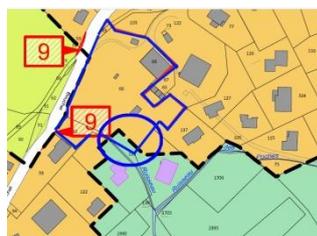
faite au moment où le permis avait été accordé et la construction réalisée. **Demande en conséquence la modification du tracé de la zone verte**



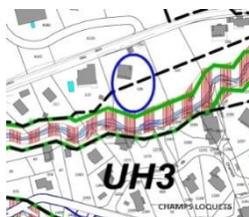
**OO 50 - C29** **MM. Enver SAHIN et Patrick SANYAS, représentant M. Philippe COSTE.** Résidant à Nogent/Marne. Concerne la parcelle 866 sise route du Planay d'une superficie de 263 m<sup>2</sup>, sur laquelle est implantée un chalet, résidence secondaire de M. Coste. Le découpage de la parcelle, au vu des périmètres de protection empêche l'extension envisagée par ces propriétaires d'un certain âge, destinée à leur faciliter l'accès de plain-pied à leur résidence. Un permis de construire en vue de la restauration et de l'extension de ce chalet avait été déposé en juin 2010, mais projet contrecarré par la précédente procédure de révision du PLU et aujourd'hui par le classement en zone N d'une partie de la parcelle dans la présente procédure d'élaboration du PLU. **Demande que toute la parcelle soit classée en zone UH3.**



**OO 70 - C 42** **M. Francis MORAND,** propriétaire des parcelles AT 66, 68, 69, 70 et AV 92 situées au lieu-dit « Les Poches ». Droits à construire. Seule une partie de la parcelle 66 se trouve en zone N entre le tènement et l'accès à la route. Ce classement est en contradiction avec la déclaration préalable de division qui acte que l'accès au Lot B sera réalisé depuis le chemin existant. Estime qu'il s'agit d'une erreur matérielle et demande en conséquence la suppression de la zone N sur cette parcelle 66 et le classement de la totalité de la parcelle en UH2. 2<sup>ème</sup> demande : Le bâtiment (ancien gîte) présent sur la parcelle, ainsi qu'un ancien abri à fumier sont répertoriés comme étant d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral, ce qui est loin d'être le cas (photos à l'appui). Il s'agit de bâtisses délaissées qui ont vocation à être démolies. Demande la suppression de ce référencement pour ces 2 bâtis.



**OO 88** **M. Stéphane BERTHY,** propriétaire de la parcelle 108 située au Planellet (La CRY). Permis obtenu en mars 2015 et chalet déjà construit. Or, sur le règlement graphique, ce deuxième chalet n'apparaît pas et la limite des périmètres de protection passe en plein dessus. Demande que le document graphique soit corrigé en conséquence. La parcelle voisine est dans le même cas.



**OO 89 – C 50** **M. GRINDA**, représentant la copropriété « Les chalets alpestres du Tour ». Me signale une erreur matérielle à corriger sur le document graphique: 1 chalet en trop sur parcelle 2141



**OO 90** **M. Claude PERRIER**, propriétaire des parcelles 179 et 180 situées au lieu-dit « Sous le Villard ». Ces parcelles classées en zone UX au POS sont maintenant en Zone N pour la 179 et une partie de la 180. Se demande pourquoi.



**OO 100 – C 53** **M. Jérôme ALLARD**, propriétaire d'un terrain familial en zone artisanale situées au lieu-dit « Sur le Meu » (Parcelles 36, 43 et 44). Le Plan des périmètres impacte fortement ce tènement (zone humide, périmètre de protection cours d'eau, couloir écologique). Ces parcelles sont classées A et N sur le projet de PLU alors qu'elles étaient classées NAX dans le précédent POS. Ont pour projet de mener une activité artisanale sur ce terrain et demandent la possibilité de le faire (classement d'une partie de terrain en UX tout en préservant les zones protégées. Me précisent (photo à l'appui) qu'autrefois une « décharge publique » se trouvait en plein corridor écologique !

**C 66** **CDMF-Avocats Affaires publiques**, représentant les intérêts de Mme Isabelle CARPENTIER, propriétaire de la parcelle AT 80 sise au lieu-dit « Sous les Poches ».

Un bâtiment implanté sur la parcelle voisine AT 130 est référencé comme étant « à titre indicatif, un bâtiment en exploitation agricole à la date d'approbation du PLU ». Ce bâtiment, enclavé en Zone UH2, n'est plus en activité (information confirmée par la Chambre d'Agriculture et constatée par huissier le 20/10/2016). Il conviendrait donc de corriger le document graphique en conséquence.

**OO 110 – C 97** **Mme Perrine TISSOT et M. François BERGNA**, me font part de 3 observations concernant le document graphique 3-2-a :

4. Le bâtiment situé au 745, route de Lady (parcelle F 1114) ne peut être considéré comme « d'intérêt patrimonial ou architectural agropastoral » du fait qu'il a été complètement rénové et profondément modifié (nombreuses transformations depuis 2001 : 2009, 2013, 2014 et 2016).
5. Secteur d'intérêt écologique balisé sur parcelles F 1114 et 6495 de Rochebrune : Cette zone a été modifiée suite à la construction de maisons d'habitation de part et d'autre. Les courbes de niveau ne sont plus les mêmes, le tracé du ruisseau a été en partie recouvert et modifié en plusieurs points et même dévié.

Demandent qu'il soit tenu compte de ces observations et que le document graphique (pièce 3-2-a) soit modifié en conséquence.

6. Sur leurs parcelles E 1065, 1364, 1367, 1369 et 255, au lieu-dit « Le Lait », il a été constaté que le domaine skiable s'était fortement agrandi depuis la création d'un pont provisoire permettant la pratique du ski nordique. Situation qui obère pour eux toute possibilité de création d'une exploitation agricole sur ces terres pourtant vouées à l'agriculture. Se demandent pourquoi le domaine skiable n'inclut plus les parcelles E 1809, 1810 et 1811 au lieu-dit « Culeron », alors que c'était le cas depuis plusieurs années. Si l'on revenait à l'ancien tracé, il n'y aurait plus d'obstacle pour eux à créer une exploitation agricole sur leurs terres

Demandent que soit réétudié et pérennisé dans ce sens le tracé de ces pistes de ski nordique.

**OO 111 – C 99** M. et Mme CONSEIL et M. Philippe GAUMER, expert foncier. Me font part de plusieurs observations concernant le document graphique et le règlement écrit :

6. Secteur Côte 2000 près de l'Altiport, lieu-dit « La Chantaz », parcelles 1750, 1751. Ce secteur est classé **en zone Aa**. Or sur ces terres, les sols sont pâturés et fauchés régulièrement. Les parcelles sont incluses dans le périmètre de distribution d'eau potable et facilement connectables au réseau d'assainissement collectif situé à proximité de la route. **Devraient donc être classés en zone A (agricole)**.
7. Identification du chalet cadastré E 1805 : depuis 1930 le chalet forme le siège d'une exploitation agricole comprenant dépendances agricoles pour le logement des troupeaux en hiver et pour le logement permanent de l'exploitant. Faute de repreneurs après le décès du dernier exploitant, le chalet n'a plus été utilisé dans ce cadre. **Il ne s'agit en aucun cas d'un chalet d'alpage**. De plus cette bâtisse est référencée comme « *Construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro pastoral* ». **Demande la suppression de ce référencement**.
8. Identification des chalets n'ayant plus d'activité agricole : L'exploitation n'est plus en activité, le bâtiment ne répond plus aux normes actuelles, il ne présente donc plus d'intérêt pour le Monde agricole. Dès lors **il est demandé que cette parcelle cadastrée E 1805 soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art R 151-35 du CU)**.
9. Identification d'emprise de piste de ski : Le chemin communal situé sur le passage des pistes n'est en conséquence plus libre d'accès pendant la saison d'hiver. **Une simple modification graphique du tracé de ces pistes** et qui serait sans conséquence sur leur fonctionnement, permettrait d'éviter de couper le chemin du Thorbiau qui donne accès au chalet et à la remise depuis le pont du Glapet.
10. Ces propriétaires jugent par ailleurs trop imprécis ou flou l'article 2 du règlement écrit qui fait mention de « **surface plancher** » de la construction existante pour tout projet d'extension du bâti : la surface plancher est-elle exclusive du logement ou fait-elle référence à toute la surface au sol de la bâtisse, étable comprise par exemple ?

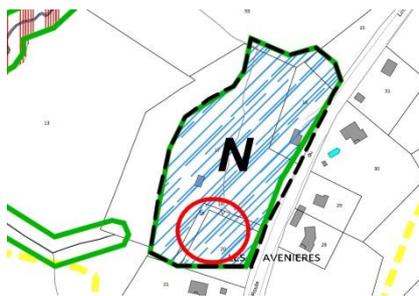
**OO 112 – C 100** M. Philippe GAUMER, expert foncier, représentant les intérêts de M. Dominique MUFFAT-MERIDOL. M'expose le problème détaillé dans le dossier remis en mains propres ce même jour (C 100) :

M. MUFFAT-MERIDOL est propriétaire d'un ensemble foncier composé de 2 tènements complémentaires et indissociables d'une superficie totale d'un peu plus de 113ha, dénommé « Domaine de la Sasse », situé au Planay. Parcelles La requête porte sur 3 points :

4. Classement du secteur de « La Sasse », **Demande que le tènement compris entre 1650m et 1700m**, constitué de prés, en faible pente et supportant la construction principale (siège de l'exploitation agricole avec logement permanent, locaux de restauration et locaux d'embouteillage d'eau de source) **soit reclassé en zone A**, plus conforme à la réalité et à d'autres situations similaires sur la commune.
5. Identification des constructions cadastrées D 1331 : Comme indiqué en introduction, **ce chalet principal ne peut être considéré comme chalet d'alpage** puisqu'il est le siège d'une exploitation d'embouteillage d'eau (Arrêté Préfectoral du 31/03/2016), qu'il est la résidence principale de l'exploitant depuis 1994 et qu'il reçoit du public à travers son activité de restauration agréée par la Préfecture (Arrêté du 11/06/2016) et autorisé par la municipalité de Megève depuis 2013. Compte-tenu de ces usages multiples, **il conviendrait de retenir une identification spécifique** (STECAL ? ou conforme aux dispositions de l'Art. R 151-35 du CU autorisant un changement de destination). La deuxième construction sur ce tènement est un chalet à usage de fenil dont la fonctionnalité est restreinte et dont l'usage a été abandonné depuis la réalisation en 2016 d'une aire de stockage de fourrage à proximité du chalet principal. **Demande que la parcelle cadastrée D 1331 soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art R 151-35 du CU)**
6. Classement du secteur de « Les Blancs » : Seule la parcelle D 755 est identifiée comme étant d'intérêt agricole (Zone A). Or, les autres parcelles (D 754, 756, 759 et 760) sont également en nature de pré et devraient donc non pas être en zone N mais A. **Demande la requalification de ces parcelles**. Par ailleurs M. MUFFAT-MERIDOL envisage, dans la perspective du

développement de son activité d'embouteillage d'eau de source, de réaliser un bâtiment de stockage à usage de remise (matériel agricole), de stockage (approvisionnement restaurant) et stockage (bouteilles en attente de livraison). Demande en prévision de cela de définir sur le règlement graphique d'identifier une zone qui puisse accueillir un local de stockage à usage commercial.

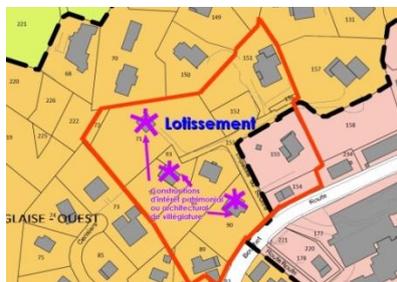
**OO 114 – C 101** **Mme Marjorie GROSSET BOURBANGE et M. Romain GROSSET BOURBANGE**, propriétaires indivis des terrains AW 18, 19 et 20, situés au lieu-dit « Les Avenièrès ». Contestent le Plan des périmètres qui mentionne une Zone humide sur quasiment la totalité de leurs parcelles. Ce terrain a pourtant toujours été travaillé et entretenu par un agriculteur utilisant de gros engins. Une étude ASTER du 22/06/2010, d'un niveau de prospection bonne, considérait ces terrains comme « *pâturage, pastoralisme, sans faune et flore connues répertoriées en zone Humide* ». Considérant qu'il ne peut s'agir que d'une erreur matérielle, **demandent le reclassement en Zone A de ces parcelles.**



**OO 116** **M. Michel MAILLET POTTOZ**, conteste le classement en Zone A pour toutes les parcelles sur lesquelles se trouve une habitation, excluant de fait toute possibilité d'activité agricole. N'y aurait-il pas un classement différent prévoyant ces cas de figure ?

**OO 117** **M. Jean-Baptiste MORAND**, conteste le classement en Zone UH3 de la parcelle 4431 sur le secteur « Le Maz » du fait de la taille imposante de la bâtisse qui y a été construite.

**C 73** **M. Georges WILKES**, attire mon attention sur le changement de classement des parcelles 154 et 155 qui étaient parties intégrantes d'un lotissement composé à l'origine de 7 lots. Si ce projet de PLU maintient bien en UH2 les six premiers lots, le septième (P 154 et 155) est classé UH1T (« *favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de front de neige, particulièrement le commerce* »). Incompréhension quant à ce choix de densifier sur cet emplacement entouré de constructions d'intérêt patrimonial ou architectural ainsi que sur la nécessité de commerces à cet endroit avec tous les problèmes qui vont se poser en terme de trafic, de stationnements et finalement de « destruction » de ce site remarquable si on laisse construire des bâtiments pouvant aller jusqu'à 16m de hauteur et s'étendre sur plus de 200 m2 de surface plancher. Demande l'abandon de ce projet et le reclassement des parcelles 154 et 155 en UH2.



**C 78** **Mme Colette NOUVEL-ROUSSELOT**. Fait observer que l'Art. UH 9 ne prévoit aucune adaptation ou dérogation en cas de changement de destination des bâtiments existants en zone UH3 où le CES y est fixé à 0,25. Suggère qu'une formulation similaire à celle formulée dans les articles UH 4.3 et UH 13.2.b puisse être introduite dans ce règlement ⇒ « *Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les tenements fonciers déjà bâtis* » (avec éventuellement certaines contraintes ou restrictions).

**C 80** M. Marc MUFFAT-ES-JACQUES. Relève des erreurs sur le document graphique (Pièce 3-2-a). Un périmètre d'intérêt écologique couvre en effet la quasi-totalité de son chalet. D'autre part M. MUFFAT-ES-JACQUES fait remarquer que sur cette zone « d'intérêt écologique » passent des canalisations d'eau communale et de l'autre côté est installé un parking et passage d'une autre canalisation. Signale qu'il n'y a plus de ruisseau dénommé « Montagnon » car il a été « busé » du côté gauche pour laisser passer les pistes. Demande en conséquence que les corrections soient apportées au document graphique.



**C 106** Mme Héléne FEIGE-GARCIA signale que l'ancienne ferme cadastrée E 1638 répertoriée comme « d'intérêt patrimonial ou architectural agropastoral » a brûlé en 2000. Un chalet d'habitation a été reconstruit sur cet emplacement. Demande le déréférencement de cette habitation sur le document graphique 3-1.b.

**C 108** M. Emmanuel BOAN (BOAN Immobilier) me fait part de plusieurs observations concernant les règlements écrit et graphique du PLU :

#### Règlement écrit

- Le règlement ne semble pas avoir pris en compte le problème de la réhabilitation, voire de la réaffectation de certains bâtiments du patrimoine rural (anciennes fermes notamment tombées en désuétude)
- P. 3 et 4 : le paragraphe sur les adaptations mineures semble superflu
- Art. 1 et Art. 2 : la référence aux secteurs soumis à risques naturels forts semble superflue (existence d'un PPR)
- Art. 2 – UH : Mixité sociale, quid des projets de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes
- Art. 2 – UH/1 AUH : la liste des constructions annexes pourrait être complétée
- Art. 2 – UH/UT/A/N : les conditions de démolition des bâtiments d'intérêt patrimonial mériteraient d'être précisées
- Art. 2 – UT : Pas de référence aux emprises du domaine skiable sur ces zones
- Art. 2 – A : 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...)
- Art. 4 – UH/UE/UT/UX/1AUH/1AUT : notion de pleine terre (eaux pluviales) difficile à vérifier
- Art. 6 et 7 Toutes zones : dérogation pour le renforcement de l'isolation thermique des bâtiments existants. peu clair. Mériterait d'être précisé.
- Art. 8 – UH/1 AUH : implantation des constructions passives - difficile à apprécier.
- Art. 10 - UH/UT/UX/1AUH/1AUT/A/N : Mieux préciser la notion de hauteur maximale (rampes d'accès aux stationnements souterrains, accès aux sous-sols...) - dérogation pour le renforcement de l'isolation thermique des toitures des bâtiments existants. peu clair. Mériterait d'être précisé (décret du 15 juin 2016 n° 2016-802)
- Art. 11 – UT/1 AUH : « Toiture terrasse toiture plate. » à préciser et expliciter – Préciser que la proportionnalité des volumes de constructions ne concerne que les nouvelles constructions. – Expliciter le terme « minéralité » pour les façades – Mieux préciser les caractéristiques des toitures autorisées.
- Art. 12 – UH/1 AUH : nombre de portes de garages autorisées en RDC jugé excessif
- Art. 13 - UH/UE/UT/UX/1AUH/1AUT : la disposition concernant les espaces verts semble difficilement applicable et source potentielle de contentieux

#### Règlement graphique

- Les documents graphiques 2a et 2b – repérages éléments du patrimoine rural et de villégiature : pertinence d'une telle distinction ? (ex. sur le secteur de Veriaz)

- Zone UT : certains bâtiments relèvent de cette sectorisation. (ex le « M » route de Rochebrune)
- La rédaction de certains emplacements réservés mériterait d'être mieux précisée (ex. plateforme ? – élargissement ?...)

### 3. Observations concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et/ou les emplacements réservés

#### OAP N° 1 – Les abords du Palais des Sports

**C 91** M. Christophe SEIGNEUR, se félicite de ce beau projet de développement immobilier hôtelier accompagné de commerces et de services de restauration. Projet qui apportera une vraie plus-value à la commune et améliorera l'environnement de la RD 1212 au centre du village. Par contre trouve exagérée la réalisation d'un parking public de 200 places en complément de celui existant qui offre déjà 295 places. (Investissement trop lourd pour la commune). M. SEIGNEUR suggère que la commune révise ses ambitions à la baisse ou cherche à mutualiser avec le stationnement imposé au futur promoteur immobilier de l'hôtel, ceci dans le but de limiter l'impact de ce projet sur les capacités d'investissement de la commune et la prémunir de charges de fonctionnement trop lourdes.

#### OAP N°3 et N°4 « La Contamine »

Ce projet d'OAP a beaucoup mobilisé puisque il a été l'objet de 17 observations et a suscité un véritable débat par enquête publique interposée, notamment autour de l'emplacement Réservé N° 27 et des accès aux futures constructions. Ces observations concernent principalement

- Les accès ;
- Les hauteurs maximales autorisées ;
- Le risque de dévalorisation des biens immobiliers des constructions voisines ;
- La nécessité de sécuriser les entrées et sorties sur la RD 212 et sur la route d'Odier ;
- La nécessité de préserver le chemin des Ânes dans sa totalité de la RD 212 à la route d'Odier, comme mode de déplacement doux ;
- La problématique des accès pompiers et autres véhicules de Secours.

**OO 03 – OE 01 et C 03** M. Tanguy PERRIN, représentant la SCI « Les Anes », propriétaire de la parcelle 269, située à l'angle de l'accès prévu à l'OAP 4, **formule une réserve/contre-proposition concernant l'emplacement Réservé N°27**. Fait observer que celui-ci empiète sur plusieurs parcelles (102, 103,104 et 269) et que l'accès par cette voie aux services de secours (pompiers...) n'est pas adapté, voire impossible (rayon de braquage trop serré), dans la configuration proposée. Joint à son courrier un plan détaillé et copie de la réponse fournie par le SDIS. Le courrier très argumenté et illustré, dresse sous forme d'un tableau, les raisons qui, à ses yeux, rendent contestables les choix retenus par le maître d'ouvrage (Environnement – Financement – Sécurité – Social – Accessibilité).

**Demande en conséquence une modification partielle de l'emplacement réservé N°27 desservant l'OAP sectorielle N°4 (La Contamine), proposant 2 alternatives possibles :**

- Accès via l'impasse des Plans d'Odier (voie publique, selon lui)
- Accès via l'impasse du Chistomet (voie aménagée avec servitude de passage, existante selon lui).

A l'appui de cette demande sont joints :

- 1 tableau comparatif des accès aux principaux points d'intérêt de la commune depuis l'OAP 4
- 1 tableau comparatif de l'investissement communal en fonction des différentes options potentielles.

**OO 06 – OE 02** Mmes Muriel GIRAUD et Hélène LUGA - M. Christian GIRAUD – Lotissement « Le Christomet ». A l'opposé de M. PERRIN, ces personnes me font part de leur inquiétude par rapport à ce projet. **Ils craignent en effet que ses futurs résidents n'empruntent, pour y accéder, la voie privée « impasse du Christomet »** actuellement libre d'accès en raison de la présence sur leur

lotissement d'un propriétaire exerçant une profession libérale. Me font part également de leur **incompréhension d'un choix de secteur en AUH permettant des constructions allant jusqu'à 13 m de hauteur**, compte-tenu de l'environnement à large dominante pavillonnaire. Me précisent qu'aucune servitude n'a été instaurée sur cette impasse. Joignent une photo toute récente du site montrant que le bâtiment qui figure sur le règlement graphique sur la parcelle 269 n'est pas à cette date encore sorti de terre. Joignent également 2 photos du permis de construire, l'un daté du 23 mars 2016 au nom de la SCI ISA SARL Les Grabilles pour 2 chalets et l'autre daté du 6 avril 2016 au nom de SCI ISA – SCI Les Anes - SCI ISA SARL Les Grabilles.



Photo emplacement OAP4



**OO 18 M. GRIFFITH.** Propriétaire d'un chalet voisin de l'OAP N°4 est juste venu se renseigner sur le programme prévu. Il voulait en particulier en savoir davantage sur le programme immobilier envisagé (emplacement, dimensions, voies d'accès...).

**C 27 M. et Mme Gilles MOUSTACAKIS.** Expriment leur désaccord quant à la construction de « logements sociaux » à cet endroit estimant que ceux-ci vont contribuer à la dévalorisation de leurs biens situés en voisinage immédiat. Trouvent ce projet trop imposant (hauteur- 13m et nombre de logements prévus trop élevés). S'inquiètent également de la possibilité évoquée par un propriétaire voisin d'emprunter le chemin privé du Christomet pour accéder à cette OAP.

**C 37 Mme Tina BOUCHET.** Propriétaire résidence « Le Royal » située au Christomet. Mêmes remarques

**OO 63 Mme Annie BETHUNE, MM. Alain et Thibaut BETHUNE,** Représentant les propriétaires du lotissement "le Christomet" (Familles GIRAUD, MOUSTACAKIS, GRIFFITH, DESPEROUX, BERTIN, BRISSAUD, GERBAUD). Réaffirment les inquiétudes déjà exprimées sur ce sujet

**OO 87 – C 49 MM. François Avril et Noël PAUCK,** Président et membre du conseil syndical « Copropriété les Nouvelles Résidences ». Venu me faire part des remarques et observations consignées dans un courrier remis en mains propres ce même jour.

- Conteste le choix qui a été fait de grouper les OAP 3, 4 et 5 sur un même secteur, ce qui ne serait pas dans l'esprit de la loi sur la mixité sociale ;
- Ces projets de construction de petits collectifs à « coût réduit » seront préjudiciables à la qualité de vie dans ces quartiers et un impact environnemental très négatif dont l'une des conséquences sera une dévalorisation importante des propriétés environnantes.
- L'OAP 4 fait l'objet d'un projet de desserte (emplacement réservé N° 27) par emprise sur des terrains privés sans aucune concertation. La copropriété, propriétaire des parcelles 103 et 104 n'a pas l'intention d'en céder une partie, ce qui entraînerait la destruction d'une haie ainsi que d'une trentaine d'arbres et arbustes plantés depuis plus de 25 ans.
- L'emplacement réservé 27 est jugé stupide et arbitraire. Au POS était prévue une réserve pour la création d'une voirie assurant une liaison Route Nationale et chemin des Ânes au lieu-dit la Contamine. Le projet de voie routière a été heureusement abandonné mais la réserve pouvait permettre la mise en place d'une liaison douce et sécurisée (chemin des ânes dans sa totalité). Or celle-ci a été modifiée et il est constaté une interruption de cette possible liaison douce au niveau de la limite séparative des parcelles 269 et 117. Cela est très regrettable.

En conséquence, il est demandé :

- de maintenir (ou rétablir) une réserve pour assurer un déplacement doux tout le long du chemin des Ânes, depuis la RN jusqu'à la route d'Odier.
- d'envisager un autre accès à l'OAP 4 (impasse des plans d'Odier ou Voie privée du Christomet puis parcelle 230.

**OO 91** **M Robert GIRAUD**, propriétaire d'un appartement en RDC dans l'immeuble le Bettex N°2. Se dit inquiet de l'augmentation prévisible du trafic généré par cette opération d'aménagement. Pose la question de l'utilité du Périmètre réservé N°27.

**OO 101 – C 55** **M. Alain BRISAUD**, Résident au lotissement « Le Christomet ». propose une analyse approfondie de cette OAP, et notamment des problématiques posées en termes de circulation et d'accès, ainsi qu'une analyse critique des propositions faites par M. PERRIN « SCI les ânes » (**OO 03 – C 03**). Ainsi est-il fait mention de l'existence au POS du projet de modification et de prolongation du chemin des Ânes, sous forme d'une route à double voie rejoignant la RD 1212, ce que ne pouvait ignorer le propriétaire de la SCI des ânes lors de l'achat du terrain dont le prix devait certainement en avoir tenu compte. Aussi les contre-propositions faites par ces propriétaires peuvent-elles être taxées de partialité. Il est rappelé que l'impasse du Christomet est une voie privée dont l'entretien (dénivellement et autre) incombe à la copropriété. Il n'existe aucune servitude de passage sur cette voie. Seul un droit de passage accordé légalement par vote en AG, au chalet limitrophe en contrepartie d'une quote-part des charges de la résidence. De plus cette impasse n'est pas directement reliée à l'OAP 4, une parcelle (N° 230) s'y interpose. L'impasse des Odier, chemin communal, n'est pas non plus directement liée à l'OAP 4. Le tableau comparatif des coûts présenté dans le courrier de M. Perrin ne prend pas en compte ces éléments, ni le coût des expropriations. Quant au problème de sécurité lié à une sortie sur la RD 212, celui-ci se poserait également en cas d'accès par l'une ou l'autre de ces impasses (Odier ou Christomet), la route d'Odier étant particulièrement dangereuse pour les piétons en raison de son étroitesse.

D'autres inexactitudes sont relevées : les piétons, futurs résidents de l'OAP 4 ne seraient pas obligés d'emprunter la RD 212 puisque le chemin des Ânes existe ! Il suffirait juste de maintenir ce déplacement en mode doux dans ce projet de PLU. Enfin, en ce qui concerne la réglementation « accès pompiers », il est surprenant que le SDIS n'ait pas pris en compte le type de constructions (bâtiments et logements) prévus sur cette OAP, ce qui en fonction des différentes classifications retenues, change profondément la donne. (Voir courrier **C 65** adressé par M. GERBAUD, capitaine des pompiers, résidant au Christomet).

En conséquence M. BRISAUD propose d'autres alternatives possibles :

- Accès par le chemin des Ânes et soit un passage à créer par le parking extérieur de la copropriété du Lot 252, soit par un accès par la voie privée sur les lots 101 et 105.

Toutes ces observations ne remettent pas en cause le projet sur le fond et n'ont d'autre but que de rechercher une alternative au projet proposé en ce qui concerne les accès.

**C 56** **PHV Immobilier M. et Mme Philippe VINCENT**. Propriétaires d'un chalet dans la résidence « Le Christomet ». Estiment que ce projet aura pour conséquences une baisse de la valeur foncière de leur bien et de ceux environnants ainsi qu'une dégradation du paysage du quartier. En cause l'ampleur du projet (nombre de lots, hauteurs) et son objet (réalisation de petits collectifs ou semi-collectifs d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU).

**C 57** **VM Investir, Paris**. Propriétaire de la parcelle 108 impactée par le projet d'OAP N°3. Expose que l'obligation des 30% de logements sociaux pour toute opération d'habitat, prévue dans l'Art. AUH 2.2, rend impossible la réalisation sur cette parcelle d'un seul logement destiné à l'habitat principal. Cette disposition porte une atteinte grave à son droit de propriété. Demande que cet article soit rédigé en fixant un nombre de logements par opération à partir duquel serait appliqué le taux minimal de logement sociaux. Estime illégales les dispositions retenues pour cette OAP. Considère qu'imposer une opération d'ensemble pour ouvrir à l'urbanisation sur ce secteur constitue une atteinte grave à son droit de propriété.

**C 58** **Mme Hélène KOZLOWSKI**, Propriétaire d'un appartement dans la résidence « Le Christomet ». S'oppose formellement à ce que l'accès à cette OAP 4 se fasse par l'impasse privée du Christomet, comme cela a été suggéré dans une observation du public.

**C 59** M. et Mme GIAIOURAS, Propriétaires d'un appartement dans la résidence « Le Christomet ». Contestent la hauteur maximale retenue de 13m et demandent que les constructions soient limitées à 2 étages seulement.

**C 63** MARLIER Immobilier, Syndic de la copropriété « Le Christomet ». Me transmet copie du courrier de M. GERBAUD (voir ci-dessous C 65) ainsi que les observations de Mme MOUSTAKIS, présidente du conseil syndical.

- Concernant l'ER n° 27 : aucune objection. L'accès pompiers y est tout à fait possible compte-tenu du gabarit des bâtiments qui seront réalisés sur cette OAP.
- Sur l'augmentation de la hauteur maximale des constructions : risque de dénaturation de l'aspect du quartier. Opposition à cette modification.

**C 65** M. GERBAUD, capitaine des pompiers, résidant au Christomet conteste la hauteur maximale envisagée pour les futures constructions. Donne des précisions, es qualité, concernant la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie. L'arrêté du 31/01/1986 précise qu'une « voie engins » (avec ses caractéristiques) n'est obligatoire qu'à partir d'un bâtiment de 3<sup>ème</sup> famille A (supérieur à R+4). Ainsi dans le cas de cet aménagement, une simple voie d'accès sera suffisante. Inutile donc d'envisager un autre scénario.



**OO 109 - C 96** M. Bruno RANCUREL, résidence « Monte Christo » au Christomet, me fait part des mêmes inquiétudes que des autres copropriétaires : Sécurité du secteur notamment au niveau de la route d'Odier, qualité de vie qui risque d'être dégradée du fait des constructions futures sur cette OAP 4, problème de ses accès, risque de dévalorisation des biens ...

**C 84** M. Quentin PHILIPPE, pour le compte de la SCI « les ânes ». Par ce courrier, M. PHILIPPE relance le débat sur les observations faites à propos de cette OAP et notamment celles concernant l'emplacement réservé N° 27. Donne des précisions sur les notions d' « Impasse », de « Droit de passage » ou encore de « servitude ». S'ensuit une analyse poussée sur les obligations légales en termes de sécurité et de défense contre l'incendie opposant les différents arguments avancés, rappelant que seul le SDIS est compétent à émettre un avis sur la question. Enfin, à propos de la hauteur maximale des bâtiments futurs (13m), celle-ci correspond bien à des R+3 en langage courant. Réitère donc que la demande d'aménagement de l'ER n°27 est bien fondée et d'intérêt public.

## **OAP N° 6 « Les Veriaz ouest »**

**OO 34** MM. Mario CLEMENTE et Abdelkader BOURAYA, Représentant l'association médico-sociale concernée par cette OAP. Formulent cette demande : **que dans le quota des logements sociaux soient inclus les logements réservés au personnel du centre d'hébergement médico-éducatif.**

**C 64** **CHAMPIONNET Association.** Cette association est propriétaire de la parcelle dite des Veriaz Ouest d'environ 5125 m<sup>2</sup>, laquelle fait l'objet de l'OAP N°6. Gestionnaire de l'établissement médico-social, Institut Médico-Educatif (IME) Chalet Saint-André qui accueille à Megève (route du Villaret) 70 enfants et adolescents porteurs d'un handicap, dont 53 en Internat. La nécessité d'engager des travaux de rénovation et d'accessibilité a conduit l'association à vendre la parcelle des Veriaz. (Pourparlers en cours avec la Société Equinox : Le projet consistera en la construction de logements privatifs et d'un internat médico-éducatif pour l'IME d'une capacité de 15 résidents. Mais ce projet est conditionné par la prise en compte du potentiel d'accueil de 15 résidents dans le volume des 30 % de logements locatifs sociaux tels qu'imposés par le règlement du PLU. Demande confirmation de cette condition.

## **OAP N° 5 « La Mottaz »**

**OO 122** **Mme Sandrine LAFFONT,** propriétaire de l'habitation contigüe à cette OAP N°5 demande quelques précisions sur ce projet et formule 3 observations :

- L'espace naturel existant à protéger et valoriser n'en est pas un et tant qu'à en créer un, il serait mieux indiqué de le faire côté opposé au sud ou à l'est de son habitation ;
- Quid de la voie de desserte privée qui conduit à son habitation ? Cette servitude de passage menant de la route du Villaret à sa propriété qui a pourtant bien été actée n'apparaît plus sur le schéma opposable ;
- Ce terrain, à fortes contraintes physiques semble cependant quelque peu inadapté à ce type d'opération.

**C 70** **Mmes France et Anne-Marie PERRIN,** salue ce projet d'intérêt public dont l'impact écologique semble raisonné. Ce projet pourrait être optimisé par l'apport d'une parcelle de 600 m<sup>2</sup> qui jouxte l'emprise de l'OAP. Il s'agit de la Parcelle 253 appartenant à Mmes PERRIN qui était au POS constructible et aujourd'hui classé en zone A.

## **OAP N° 7 « Les Veriaz est »**

**OO 51 – C 30** **M. Jean-Yves GUIBOURDANCHE, architecte,** venu m'expliquer de vive voix le contenu du courrier qui m'a été adressé par M. Philippe ROTH, PDG de la SAFILAF. Ce courrier contient des remarques estimées déterminantes pour la réussite et la qualité du projet de réalisation d'une Résidence de tourisme de 800 lits sur le site des Veriaz, objet de l'OAP n°7.

6. La cartographie du règlement graphique classe, au moyen d'une étoile, un ancien bâtiment préfabriqué comme étant « d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature ». Il n'en est rien, ce bâtiment ne présentant aucun intérêt. **Demande la suppression de ce référencement.**
7. La cartographie de l'OAP 7 indique des « arbres à prendre en compte dans l'aménagement », notamment 2 sujets isolés, qui ne présentent aucun intérêt végétal (petite dimension pour l'un, repousse pour l'autre). Le premier (petit sapin) interfère directement dans la fonctionnalité de desserte de cette parcelle, telle qu'imposée par l'OAP. **Demande la suppression de ce référencement et la suppression pure et simple de ces 2 sujets.**
8. L'accès principal de cette OAP débouche sur un espace public existant servant à la fois d'aire de repos, d'accès à quelques habitations bordant le site ainsi que d'arrêt de bus. Cela pose de réels problèmes de sécurité. Cet espace devra donc être réaménagé selon les souhaits du Département sous la forme d'un « Tourne à gauche ». Il serait également souhaitable que l'arrêt de bus soit reporté plus en aval en raison de la courbe située en amont. Ainsi, le réaménagement de cet espace en « tourne à gauche », en aire de repos et en création d'un parc de stationnement public principalement à charge du futur opérateur, pourrait-il permettre à la collectivité de disposer d'une aire de repos dont la capacité d'accueil serait accrue, d'une desserte de bus plus sécurisée et d'un accès routier conforme aux standards actuels. **Sollicite une modification du projet d'OAP 7 afin qu'un recul de 10 m par rapport aux limites sud soit aménagé dans la représentation graphique de l'OAP au niveau de « l'espace Naturel à caractère écologique à créer ».**

9. Au niveau du règlement écrit, l'article 10. AUT. La rédaction de cet article (« la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage ») **peut être sujette à interprétation (et donc susceptible de recours) et apparaît inadaptée à ce contexte.** Cette rédaction est très pénalisante pour le projet car elle conduit à réaliser des volumes contraints et modestes du fait de l'accès en pente obligatoire qui impose d'enterrer le bâti en partie aval. Des explications techniques sont fournies afin d'illustrer cette observation. Il est ensuite précisé qu'afin d'intégrer au mieux le projet dans le site, il a été décidé d'utiliser au mieux les capacités en sous-sol (parkings, installation des équipements majeurs tels que restaurant ou salles de sport)...La référence aux affouillements rend impossible cet encaissement important du projet. **Demande en conséquence une évolution du règlement soit :**
- **vers une cotation par rapport au terrain naturel avant travaux ;**
  - **vers une cotation de la hauteur mesurée à partir du sol du RDC. Proposition de rédaction de l'Art. AUT 10. : « la hauteur des façades des niveaux en sous-sol n'est pas prise en compte dans la hauteur réglementée, dans la limite d'un niveau de dalle en RDC située à au plus 0,60m au-dessus du Terrain Naturel ».**

10. Au niveau du règlement écrit, l'article 12. AUT, concernant le Stationnement. Dans le cadre de cet aménagement, priorité est donnée aux places de garages en sous-sol. Le règlement impose 1 place par unité d'hébergement et 1 place par chambre hôtelière. Ceci semble excessif et non adapté à la réalité de ce type d'établissement, une bonne partie des clients de ce type de résidence hôtelière utilisant de préférence les transports collectifs (avion, train, car, taxi). **Demande en conséquence une évolution du règlement vers 1 place par unité d'hébergement au-delà de 4 lits (chalets) et 0,5 place par chambre hôtelière ou suite jusqu'à 4 lits inclus.**

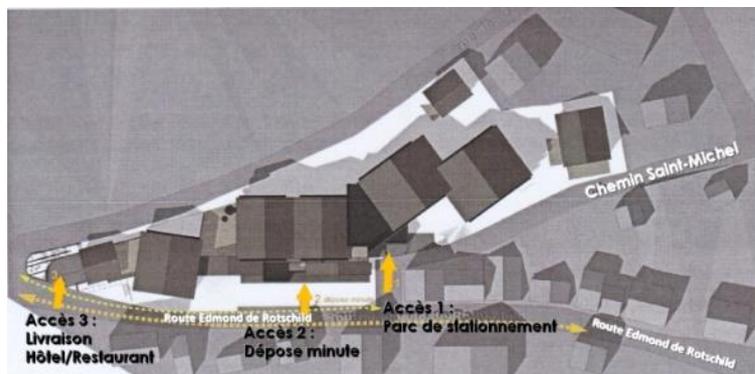
Il est également demandé de **clarifier le positionnement des stationnements** pour le cas des logements des saisonniers, du personnel de service, des logements de fonction, de même que pour les activités de type commerces et restaurants.

**C 92** SAFILAF. Courrier visant à conforter les demandes formulées ci-dessus.

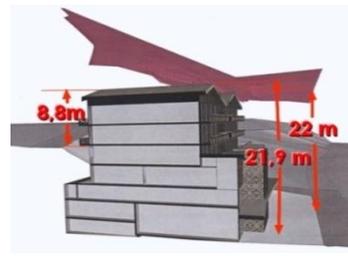
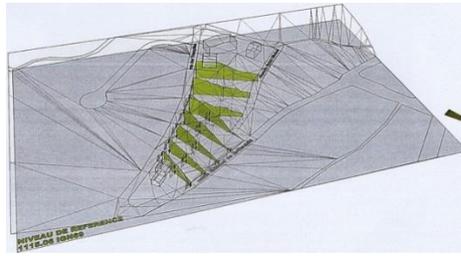
## **OAP N° 8 « Dessous le Calvaire »**

**OO 76 – C 46** M. Bruno TOMASI, architecte, agissant pour le compte de la SAFILAF. Deux modifications sont demandées afin que cette Opération puisse se réaliser :

3. **Modifier les modalités d'accès automobiles** : pour des raisons de sécurité un accès direct sur la départementale ne sera pas autorisé par le Département. Il est proposé 3 accès qui permettront en outre, de valoriser au mieux le mode de déplacement doux le long de la route Edmond de Rothschild : Accès 1 parc de stationnement – Accès 2 dépose minute central – accès 3 Livraison Hôtel/Restaurant (voir plan proposé ci-dessous)



4. **Modifier la hauteur maximale des constructions** : Art. 10.2 impose à l'ensemble de la zone une hauteur maximale de 16m. En raison de la déclivité naturelle du terrain d'assise, ce projet ne sera réalisable que si cette hauteur est portée à 22m. Plusieurs illustrations viennent à l'appui de cette demande :



**Explications :** Point de référence, le pied du chemin St-Michel sur la route Edmond de Rothschild à 1116,60m. La pente sur le chemin présente une déclivité de 7,60 m, La pente sur la route E. de Rothschild jusqu'à l'intersection de la rue des Tremplins présentant une déclivité de 6,83m. La pente le long de la rue des Tremplins présente une déclivité de 10,76 m, de la route E.de Rothschild jusqu'en bout de la parcelle 56. Si le point de référence est sur la route de Rothschild, alors la construction est complètement encadrée dans la pente. Le terrain présente une déclivité en travers de 16 à 18m.

**C 77** SAFILAF. Courrier visant à conforter les demandes formulées ci-dessus.

## **Emplacement réservé N° 7 au lieu-dit « Les Retornes »**

**OE 18** Syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Asters ». Cet ER est destiné à la création d'une route de 8m d'une emprise de 1781 m<sup>2</sup>. Le syndicat susnommé se dit surpris de constater que cet élargissement conduisant à la qualification de route est en contradiction avec la volonté communale de garder au chemin rural des Retornes sa vocation d'usage réservé aux modes doux. 2 projets d'aménagements sont en limite de ce chemin :

- PC accordé pour 5 lots à la SCI « Les Retornes » qui seront desservis par une contre-allée provenant de la route des Petits Bois.
- Une OAP N° 2 « Les Retornes » dont « la desserte motorisée sera assurée à partir du chemin des Retornes faisant l'objet de l'ER N°7. Puis, à partir de cette voie, 2 accès automobiles à positionner et aménager sont autorisés afin de limiter l'emprise de la circulation automobile au sein de l'opération ». (Extrait du document OAP sectorielles pièce 5.2.)

Les riverains expriment la crainte qu'à terme le chemin rural ne se transforme en accès principal à cette OAP. Crainte confirmée par ce projet d'élargissement à 8m qui paraît surdimensionné et incompatible avec une voie mode doux.

D'une façon plus générale, la terminologie des emplacements réservés n'apparaît pas homogène (il est question de **route** pour le **chemin** des Retornes), d'autres ER sont intitulées élargissement de plateforme.

## **4. Observations concernant les déplacements urbains**

### **CHEMIN DU GLAPET**

**OO 21 – C 16** MM. Gérard BOISSIER, Jean-Baptiste PIERLOT et Arnaud GRINDA, représentant le syndicat des copropriétaires des lotissements "Riante colline" et "Les Parcs de la Tour", ainsi que les propriétaires de l'hôtel "Les Fermes e Marie".

**Objet :** Ce chemin "d'utilité publique" qui existe depuis plusieurs siècles et qui est fléché par des panneaux officiels et longe le ruisseau Glapet, permet en effet une liaison douce entre le centre-ville, l'hôtel, les lotissements concernés, l'école et plus loin le terrain de sport. Il est aujourd'hui l'objet d'un litige avec un propriétaire riverain (M. Denis MABBOUX), qui a très récemment (novembre 2016) bloqué le passage de part et d'autre de sa propriété, par des portillons complètement fermés à clefs. Pourtant des aménagements avaient été faits et financés par la copropriété du "Parc de la Tour" à la demande même de ce propriétaire (Aménagement d'une haie, installation de luminaires...). Une pétition contre la fermeture annoncée de ce passage a recueilli en août plus de 1500 signatures. Ce chemin piétonnier présente pourtant un grand intérêt pour la commune et

les commerçants du centre-ville. Il va dans le sens du développement durable, favorisant notamment les déplacements en mode doux

**OE 15 – OE 16 et OE 17** **Mme POULAIN, M. Jean-Paul BOIVIN et Mme Marie-Dominique POULAIN-BOIVIN**, propriétaires à la résidence « Riante Colline ». Ces personnes se plaignent de la fermeture du chemin du Glapet à hauteur de la propriété « MABBOUX ». Chemin existant de longue date, très emprunté et sécurisé, permettant un déplacement rapide en mode doux de la résidence au centre-ville. Cette fermeture imposée par le propriétaire du terrain sur lequel passe ce chemin oblige désormais de prendre la voiture pour se rendre en ville, avec toutes les contraintes et nuisances liées à ce mode de déplacement (pollution, stationnements...). L'accès aux pistes de ski depuis la résidence était aussi facilité pour les piétons. Demande qu'une procédure de servitude d'utilité publique puisse être engagée par la municipalité afin de rétablir ce mode de liaison doux entre les quartiers concernés et le cœur de ville et ses commerces.

**C 60** **Association « Les amis de Megève »**. Ce chemin fréquenté depuis fort longtemps (plusieurs siècles). Il est aujourd'hui fermé à l'initiative des propriétaires des parcelles 247, 299 à 304. Il serait justifié d'assurer la pérennité de ce chemin. L'Association préconise d'envisager, dans le cadre de la présente procédure, un emplacement réservé dont l'objet serait la création d'une voie publique.

**C 86** **Candice PHILIPPE avocat**, représentant les intérêts des consorts MABBOUX, propriétaires des parcelles 299 à 304 sises Plaine de Glaise. Précise que le Chemin du Glapet est tout sauf public, outre son classement en zone rouge du PPR (surplomb de 10m). La propriété des consorts MABBOUX est clairement délimitée via la pose de portails (obtention d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable, non contesté au TA, et d'un certificat de conformité.

**OE 19 et OE 20** **M. Denis POULAIN et M. Jean-François POULAIN**, Résidence « Riante colline ». Pour le maintien du chemin du Glapet considéré d'utilité publique. Demande qu'il soit reconnu comme tel afin que ce chemin puisse de nouveau être ouvert au public.



**CHEMIN DES ÂNES** : Maintenir (ou rétablir) une réserve pour assurer un déplacement doux tout le long du chemin des Ânes, depuis la RN jusqu'à la route d'Odier.

## 5. Demandes de renseignements

**OO 05** **Mme Ghislaine MUFFAT- ES- SAINT-JACQUES**. Venue se renseigner sur le « statut » de sa parcelle 80 située sur le secteur « La Livraz ».

**OO 23** **M. Christophe LESUEUR, architecte**. Venu demander des renseignements sur le secteur concerné par la résidence hôtelière "L'Arboisie" et la réglementation du PLU pour les zones UT et UH2.

**OO 27** **M. Gilles GAIDDON** venu se renseigner sur d'éventuelles modifications concernant le tracé des pistes de ski.

**OO 31** **M. Michel MABBOUX**. Propriétaire d'un grand corps de ferme au « Villaret d'en Haut », souhaite connaître les possibilités d'aménagement de cette bâtisse, notamment la possibilité d'y aménager 3 appartements à l'intérieur des murs.

**OO 32** M. et Mme Joseph ANSANAY. Venu s'assurer que leur parcelle n°125 située aux « Pettoreaux » était toujours en zone urbanisée. Par ailleurs, ces personnes se disent satisfaites que le bâtiment agricole situé sur la parcelle voisine ait été reconnu comme « *construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral* »

**OO 37** MM. Enver SAHIN, architecte, Frédéric JEUNET, promoteur, et Arthur PARIS. Demandent ce qu'il est possible d'aménager sur une parcelle classée UT. (Hébergement à vocation touristique)

**OO 41** Mme Evelyne PERINET. Venue se renseigner sur l'objet de l'emplacement réservé n°2. Me demande également la signification de l'étoile figurant en légende correspondant à certains bâtiments.

**OO 54** M. Georges MUFFAT-JOLY. Venu se renseigner sur le classement de sa parcelle n°25 et sur la signification de son classement.

**OO 66** Mme Monique EVRARD, MM. Gaston et Frédéric EVRARD. Venu se renseigner sur le statut de leurs parcelles 170 et 172, situées au lieu-dit « Le Vernay Nord ».

**OO 73 – C 44** M. Philippe DESARMAUX et Mme Sylvie HABICHT (née ALLARD), possédant une maison de famille située en zone UH2 au lieu-dit La Mottaz, sont venus se renseigner sur les possibilités de rénovation du bâti existant.

**OO 86** Mme Bernadette GRILLET-AUBERT, venue se renseigner sur le « statut » de sa parcelle N° 19 située à Rochebrune.

**OO 98** M. et Mme Gilbert et Roselyne CHATELARD, venue se renseigner sur le « statut » de leur parcelle 130 située au lieu-dit « Les Poches ».

**OO 99** Famille FEIGE (2 sœurs + 2 nièces), venues se renseigner sur le « statut » de leur parcelle 99 située au lieu-dit « Sur le Meu ».

**OO 104** M. ROUSSEY, impasse de Glaise, venu se renseigner sur le document graphique et particulièrement le « statut » de la ferme de Rochebrune.

**OO 121** M. et Mme Noël BLANCHET NICOUD, propriétaires parcelles 62 et 57 au lieu-dit « Tour sur Cassioz », ainsi qu'au Mont de la Mottaz, venus se renseigner sur le classement de leurs parcelles et les possibilités de construction.

**OO 118** M. MILICI, propriétaire sur le secteur « Villard » voulait savoir si son tènement était concerné par un corridor écologique.

**OO 123** MM. André et Ludovic EVRARD, propriétaires d'une ancienne ferme qui n'est plus exploitée mais référencée « *Construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro pastoral* ». Venu se renseigner sur la signification de ce référencement et, le cas échéant, des « contraintes » particulières s'y rattachant.

**C 74** M. Frédéric JEUNET, rencontré le 21 décembre (OO 37) m'adresse ce courrier afin d'obtenir des précisions concernant la définition de l'activité touristique qui concerne les zones UT. Une partie de la propriété située au lieu-dit « Pallaz d'Aval », parcelle N°1 est incluse dans cette zone UT. Souhaite avoir l'assurance que sur cette zone peuvent être réalisés :

- De la résidence de tourisme (Meublés en location avec accueil général)
- Du meublé de tourisme (hébergement touristique pour clientèle de passage)
- Du « chalet hôtel » (plusieurs petits chalets locatifs type ceux voisins que gère la SFHM).



## 6. Remarques et demandes diverses

**OO 07** Mme Virginie GROSSET BOURBANGE et M. Christian GROSSET BOURBANGE. Me signalent qu'un passage matérialisé mais Hors-piste traverse littéralement leur propriété (Parcelle AL 61), avec tous les risques potentiels induits, sans parler des éventuels désagréments engendrés. Ce passage n'est en principe pas autorisé puisque hors-piste, mais il très emprunté, y compris par des groupes accompagnés de moniteurs. Ce passage ne fait pourtant l'objet d'aucune servitude ni d'aucune convention particulière.

**OO 10 – C11** Jean ROULLAND m'explique de vive voix son dilemme : La zone sur laquelle est implanté son immeuble est indiquée **c** (mixité sociale) :

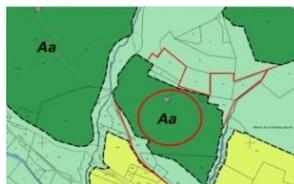
- Soit il rénove l'immeuble sans augmentation de surface et dans ce cas, il n'est pas concerné par l'indice **c** ;
- Soit il restructure le bâtiment avec une augmentation de surface d'environ 300 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, il a l'obligation de dédier 30 % de la surface totale en logement social, ce qui représente 3 appartements d'environ 32 m<sup>2</sup> chacun. Cette solution semble totalement irréaliste vu le prix du foncier très élevé, qu'aucun bailleur social ne serait en mesure d'accepter.

Il a réfléchi à une 3<sup>ème</sup> solution qui consisterait à réaliser les logements et à les proposer à la location à loyer modéré et pour une durée déterminée à fixer au travers d'une convention entre un organisme habilité (Municipalité ?, bailleur social ...) et lui-même.

Cette dernière solution lui paraissant la plus intéressante, sous réserve qu'elle soit réalisable sur le plan juridique.



**OO 11 – C12** Julien CHBIB. Concerne un Projet d'aménagement d'une ferme et ses dépendances sur le secteur des « Petites Frasses ». Un chalet chambres d'hôtes est déjà présent sur ce tènement classé en zone Aa. M. CHBIB précise dans son courrier que le bâtiment présent sur le site n'est pas un chalet d'alpage. Le projet consiste à la mise en place d'un ensemble bâti destiné à accueillir des visiteurs afin de leur faire découvrir un « savoir-faire » agricole et leur permettre de déguster les produits et spécialités locales. Ce projet nécessite donc la construction de nouveaux bâtiments annexes à la ferme auberge. Demande le reclassement des parcelles concernées par le projet (cf. plan ci-dessous) en Zone A non indiquée.



**OO 14 – C 13** Mmes Isabelle et Christine SENAC, M. Serge FOCHEFATO demandent une modification du Plan de zonage sur leurs parcelles de manière à assurer une continuité avec leurs autres parcelles voisines : Que la partie sud de la parcelle 1 entre les parcelles 6 et 13 soit reclassée en Zone UH2. Que la Zone N coupant en 2 le tènement sur lequel se trouve un manège à chevaux, soit reclassée en zone A. Enfin, souhaitant développer une activité d'élevage, demandent également le classement en zone A d'une autre de leur parcelle N° 15, classée en Zone N sur le présent règlement graphique.



**OO 22 - C 14** **M. Louis OURS.** Problème de rénovation ou de reconstruction de sa villa en raison de son emplacement en bord de route. Le règlement impose, hors agglomération, ce qui est le cas de cette parcelle, un recul minimum des constructions de 25m par rapport à l'axe de la RD 1212. Dans ces conditions il lui est impossible d'envisager la reconstruction de cette villa, la surface exploitable au-delà des 25 m étant insuffisante. Seule solution : que soit déplacé le panneau d'entrée de la ville un peu plus en aval, ce qui aurait pour autre avantage de déplacer la Zone de limitation de vitesse à 50 Km/h.

**OO 49 – OE 13** **M. Patrick BUJARD et Mme Caroline BUJARD-OLLIVIER.** Propriétaires des parcelles 608 et 2350 situées au lieu-dit BONNAPOUX souhaitent y édifier un Gîte - chambres d'hôtes appelé "Le chalet des invités". Il s'agirait d'un Chalet R+2, composé d'1 RDC semi-enterré + garage 5 véhicules + 3 places en extérieur, d'1 entresol, d'un 1<sup>er</sup> étage avec 4 chambres + SDB, d'1 2<sup>e</sup> étage avec 1 chambre + SDB + terrasse + Salle commune 50 m<sup>2</sup> + appartement en duplex de 70 m<sup>2</sup> pour l'exploitant. 5 places de parking seraient aménagées en bord de route pour les visiteurs. Cette demande s'appuie sur l'Art. 2.2 p. 62 du règlement écrit, le Terrain principal étant classé en zone A.

**OO 53** **MM. Marc MUFFAT et Robert TISSOT.** « Association des propriétaires fonciers de Megève ». Me signalent que les pistes ne sont pas indiquées sur le règlement graphique. Veulent connaître le classement du tènement qui avait été précédemment retenu pour les logements du personnel de l'Hôtel « 4 Seasons ». Enfin, M. Tissot me fait remarquer que son bâtiment situé sur la parcelle 55 aux « Grands Champs », n'apparaît pas sur le document graphique.

**OO 56** **M. Philippe MICHAUD.** Copropriété « Neige d'Arbois » située aux « Pettoreaux ». Exprime un avis négatif pour toute construction qui pourrait être autorisée en partie ouest de la parcelle voisine de la sienne (Parcelle 44). Actuellement le permis de construire obtenu sur cette parcelle, tel que figurant sur le règlement graphique est jugé satisfaisant. Sa crainte venant de la grande dimension de cette parcelle qui pourrait accueillir plusieurs constructions, ce qui serait incompatible avec le caractère résidentiel des Pettoreaux et des prospects par rapport à l'environnement immédiat et à la pente des terrains.



**OO 60** **M. Adrien CROUSAZ.** De famille d'exploitants agricoles, ce jeune homme exprime son écoeurément de ne pouvoir construire sur les terres de ses parents, grands-parents et arrière-grands-parents, parce que situées en terrain agricole. Faisant par là-même un triste constat : Le soutien sans faille aux grands projets à vocation touristique au détriment des mégevens qui pour la plupart sont amenés à quitter leur ville faute de pouvoir y habiter ou y construire une maison d'habitation sur leurs propres terres (en témoigne la baisse démographique régulière depuis les années 80). Très inquiet pour l'avenir même de Megève.

**OO C 33** **M. Alexandre MARTINEZ.** Sa remarque concerne les plantations d'arbres de haute tige en limites séparatives. Le POS imposait que « les arbres de haute tige ne pourront être plantés à moins de 5m des limites séparatives ». Aujourd'hui le projet de PLU interdit les plantations de hautes tiges **en murs rideaux**. Aucune distance minimum n'est imposée pour les autres plantations d'arbres de haute tige, alors que les limites séparatives ont été ramenées à 4m. Cela pose un vrai problème de sécurité (risque de chutes de branches, d'incendie...).

**OO 59 - C 32** **MM. René MONIÉ et Gérard LECONTE, « Association des propriétaires de l'Impasse de la Combe ».** Remarques portant sur le règlement écrit :

5. **Article 9 : CES** porté à 0,25 jugé trop important (Le POS fixait un coefficient de 0,20 et le Projet précédent de PLU annulé, fixait un CES de 0,1. La crainte étant qu'un CES élevé n'aboutisse à la réalisation de grosses bâtisses individuelles plutôt qu'à de petites opérations d'habitat collectif.

6. **Article 12.2 concernant le stationnement.** Le règlement prévoit 2 places par logement dont seuls 50% doivent être couverts en secteur UH3. Cette mesure apparaît contradictoire avec l'un des objectifs essentiels du nouveau PLU : la préservation des espaces naturels. Le CES autorisant des volumes plus importants, pourquoi ne pas imposer d'inclure dans le bâti projeté des volumes nécessaires au stationnement des véhicules ? Ainsi le PLU autoriserait des constructions plus volumineuses sans endiguer pour autant la présence de nombreux véhicules sur l'espace public
7. **Art. 7 Limites séparatives :** marge de recul fortement diminuée par rapport au POS (5m ⇒ 4m) de plus les débords de toitures ne sont pas pris en compte. Facteur aggravant de densification de l'habitat non requis par la loi d'autant que le projet ne comporte aucune règle de prospect.
8. **Art. 2 Les affouillements :** ceux-ci sont limités à une profondeur de 2m, à l'exception des accès aux stationnements ou autres sous-sols. Il serait nécessaire de préciser la limite acceptable pour ces derniers afin d'éviter tout abus.

**OO 69 - C 34** **M. Arnaud de VAUREIX, Président de « L'Association des Amis de Megève ».** Venu m'expliquer de vive voix le courrier daté du 22 décembre 2016 adressé à mon attention en RAR. Ce courrier reprend la totalité des remarques émises à l'occasion de la consultation des personnes publiques associées qui en ont fait la demande, **après avoir souligné et salué les efforts consentis par la municipalité en matière de zonage et avoir réaffirmé son souhait d'un règlement du PLU suffisamment précis :**

- Inquiétudes exprimées du fait du règlement :
  - ▶ sur une **zone UT au lieu-dit BOBY** où existe un risque de voir s'implanter des bâtiments imposants en surplomb du chemin du Calvaire et donc très visibles depuis celui-ci ;
  - ▶ sur les **zones UH2** qui acceptent de fortes densités (CES 0.4 et hauteur maximum de 13m) sans règle de superficie minimum pour construire et sans protection suffisante en ce qui concerne les limites séparatives ;
  - ▶ sur les **zones UT** où le CES n'est plus réglementé ce qui pourrait entraîner toutes sortes de dérives (hauteur, longueur de façade...) ;
  - ▶ sur les **zones UH3** où le CES est de 0.25 avec une hauteur maximum de 9m, soit une constructibilité supérieure à ce que l'ancien POS autorisait ;
  - ▶ sur **la zone UH1** (village) où le CES n'est pas réglementé et une hauteur autorisée pouvant aller jusqu'à 16m contre 11m auparavant.
- Rappel de son attachement à la préservation de la ferme Saint-Amour située en zone UH1
- Quelques lacunes sont signalées :
  - ▶ Les dimensions des débordements des toitures ne sont pas mentionnées ;
  - ▶ Rien de précis sur la reconstruction éventuelle de bâtiments existants.
- Nombre de places de stationnements prévu pour les nouvelles constructions jugé insuffisant ;
- Comparaison avec la ville voisine de Demi-Quartier où le CES est de 0.25 sur presque toutes les zones avec une hauteur maximum de 10m et où le nombre de places de stationnement a été fixé à 2 par logement + 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> ;
- Quelques dispositions du règlement qui mériteraient d'être explicitées comme par exemple en article 11.1.c (aspect des toitures) p.14 où il est écrit « *Toitures terrasses ou plates sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre 2 constructions à toiture à pans* ».

**OO 73 – C 44** **M. Philippe CHATELARD,** rencontré lors de la permanence précédente (OO 42) est revenu me remettre en mains propres un courrier par lequel il demande le « déclassement » de son bâtiment d'exploitation agricole située au Mont de la Mottaz. Cette ferme n'est plus en exploitation (plus de bétail) et le fils veut construire une ferme plus moderne en dehors du village.

**OO 84** **Mmes Christine et Simone MABBOUX.** Me font part de plusieurs demandes :

- Parcelles 619 et 620, situées au lieu-dit Le Purgatoire : Demande droits à construire sur la parcelle 620.
- Question sur les périmètres d'intérêt paysager
- En alpage, lieu-dit « Fontaine froide », quelles sont les possibilités de restauration du bâti existant ?
- Remarque sur le tracé de la ligne verte (périmètre de protection) jugé imprécis puisqu'il passe en plein sur le portail. Parcelle concernée 304 Plaine de Glaise. Demande de reculer ce trait en superposition avec le périmètre du PPR (ligne rouge).

**OO 85** **M. André JOLY-POTTUZ.** Possède une parcelle constructible sise au « Champ de la Croix » aux Pettoreaux. Parcelle N° 46. Demande son reclassement en zone A ou N. (Un agriculteur entretient régulièrement cette parcelle et coupe les foins chaque année).

Deuxième demande : Propriétaire des parcelles 17, 18 et 19 situées aux Bridans en zone UH3. La parcelle 18 est enclavée par la route et est par conséquent inconstructible. Demande qu'elle soit reclassée en Zone N.

**OO 92 – C 60** **M. Jean-Michel CROUSAZ,** père de M. Adrien CROUSAZ (OO 60 et OE 14). Pose la question du maintien et donc de la pérennité de l'activité agricole par rapport à la problématique du logement. Son fils souhaiterait fonder un foyer et s'installer pour continuer d'exploiter ses terres mais la règlementation (constructibilité réduite) n'est guère incitative. Estime que ce PLU n'est pas équitable pour tous les mégevens certains secteurs pourtant de bonne valeur agricole sont devenus constructibles, d'autre non. Craint pour l'avenir une accentuation de l'exode rural.

**OO 93 – C 51 bis** **Mme Marie-Louise COTTIN-DESCRUY,** propriétaire de la parcelle 6633 située au lieu-dit « Le Plan ». Son terrain, classé NAe au POS, est aujourd'hui en zone Agricole. Exprime son vif mécontentement à l'égard des élus qui n'ont jamais donné de suite aux demandes de cette famille ni au courrier du 10 janvier 2011 qui leur affirmait qu' « *une solution pourrait être recherchée en concertation avec tous les propriétaires concernés (remembrement destiné à regrouper leurs terrains au sein d'une zone urbanisable qui devra obligatoirement être située en continuité de secteurs déjà construits), permettant de concilier au mieux les intérêts de chacun et le respect des textes supra communaux* ».

Exprime son sentiment d'injustice du fait des frais et impôts payés sur une valeur de terrain constructible qui ne seront pas remboursés aujourd'hui alors qu'avec ce projet de PLU, ils ne valent plus grand-chose.

Demande quelles sont les possibilités de restauration, de modification, d'agrandissement de bâtiments existants implantés en zone A.

**OO 103 – C 107** **M. Ludovic MORAND,** Directeur technique ISF Rochebrune. Pose quelques questions sur le domaine skiable de la station et s'étonne d'observer, sur le Plan des Périmètres, de parcelles enclavées mais non incluses dans le domaine skiable. Exemple en Bas de Lady sortie parking ou encore sur « Les Grands Champs ».

**C 61** **M. Gilles BOULINEAU, Syndicat des copropriétaires « Le Hameau du Mont d'Arbois ».** Demande que la partie centrale de la parcelle 250 (ZAC au POS) reste classée en zone N.

**OO 108 – C 104** **Mmes Aline MORAND et Marie-Claude SOCQUET-JULLIARD,** me font part du lourd tribut que ce projet de PLU, qui déclassé plus de 78% de terrains constructibles au POS. (AT 54, 57, 59, 60, 61, 89, 90, AV 133, 136 et une partie de F 1662, leur fait subir. Rappellent que les branchements aux égouts jusque « Sur le Meu » ont été réalisés sur leurs terrains sans contrepartie. Demandent que soit reconsidérée cette situation. (Secteur « Les Poches »).

**OO 121 – C 105** **M. et Mme BLANCHET,** me font part de leur mécontentement, voire de leur colère en raison de 2 refus de permis de construire essayés en 2015 pour une partie de la parcelle 62/57 puis de nouveau sur une autre parcelle N° 1565, alors qu'ils avaient engagé des frais d'aménagement et d'études. Rappellent qu'ils ont donné plusieurs autorisations à la commune pour utiliser leurs terrains pour le domaine skiable ou pour le passage de conduites d'adduction d'eau.

**C 69** **M. Emmanuel BOAN**, ancien élu, ancien président de l'Office de Tourisme de Megève. Formule les observations suivantes concernant le PADD :

- Créer des logements sans créer d'emplois à l'année ne sert à rien, les 2 vont de pair. Les secteurs générateurs d'emplois sont l'artisanat et surtout l'hôtellerie. Or, **force est de constater que le PLU, tel qu'il est présenté, manque d'ambition et ne répond pas aux objectifs définis par le PADD.** Les zones UT ou OAP à vocation d'hébergement touristique sont réduites à peau de chagrin. Le nombre de terrains en zone artisanale (UX) a été réduit par rapport au POS. Certains projets hôteliers existants n'ont pas été pris en compte, sans justification réelle.

**C 76** **M. Frédéric JEUNET.** Concerne la propriété située au lieu-dit « Lady » parcelles F 1099 et 1100. Demande une modification à la marge de la délimitation des secteurs A, N et UH3p qui concerne cette propriété, n'ayant aucune incidence sur les surfaces impactées (simple échange) et n'occasionnant aucune gêne à une éventuelle activité agricole.



**C 83** **MME Corinne SALVI** salue toute démarche visant à préserver l'air, l'eau et la Terre « biens » communs à tous. Elle se félicite que ce projet de PLU ait tenu grand compte de cet impératif et se dit heureuse d'avoir pu constater que la parcelle BB 117 ait gardé sa destination agricole.

**C 86** **Candice PHILIPPE avocat**, représentant les intérêts des conjoints MABBOUX, propriétaires des parcelles 299 à 304 sises Plaine de Glaise. Reformule les demandes faites par ces propriétaires lors de notre entrevue du 7 janvier ⇒ OO 84.

Une autre demande est cependant rajoutée à ce courrier :

Les conjoints MABBOUX notent que les parcelles A 90, 91, 92, 926, 927 et 937 au lieu-dit « Fontaine Froide » sont intégrées au domaine skiable alors qu'aucune convention à ce titre n'a été signée. **Ils sollicitent la régularisation de cette situation, ou en cas de refus, que les parcelles impactées ne soient plus intégrées dans le domaine skiable.**

**C 98** **Association des propriétaires fonciers de Megève, M. Marc MUFFAT Es JACQUES** concerne le domaine skiable et plus particulièrement le secteur Ski Nordique.

Ce dernier a été amputé de plus de 30% depuis la création du groupement foncier agricole du Couleron. La Municipalité a pourtant fait des efforts de dialogue avec ce groupement et a même entrepris des travaux de remise en état de la route d'accès. Or, dans ce projet de PLU, l'emprise du domaine skiable n'inclut pas ce secteur, certes privé, mais stratégique pour cette activité (ski nordique) en plein développement qui est d'un intérêt économique et touristique indéniable. La « perte » de ce secteur a obligé, pour éviter le déclin inévitable, voire la « mort », de cette activité, d'emprunter d'autres terrains au détriment de leurs propriétaires contraints d'en supporter les conséquences, mais qui ont donné leur accord en raison de l'intérêt général.

Demande que le « foyer de ski nordique » puisse retrouver l'intégralité de son ex domaine

**C 109** **ONF, M. Jean-François LAFITE**, 2 demandes :

3. Chalet « Le Forestier » secteur de Rochebrune sur le domaine skiable (Parcelle E 1798), classement N. Plus de vocation pastorale de chalet qui fait l'objet depuis de nombreuses années d'une activité de restauration saisonnière hivernale sans hébergement. L'ONF souhaite

pérenniser l'activité commerciale en accord avec la collectivité : activité identique – pas de modification des locaux hormis remise aux normes réglementaires.

4. Chalet « Sur les Prés » secteur du Jaillet sur le domaine skiable (Parcelle B 2981), classement Aa. Ce chalet n'est plus utilisé à titre pastoral. L'ONF souhaite valoriser commercialement ce bien conformément au contrat d'objectifs passé entre l'État et l'ONF. Le présent projet de PLU ne permet pas ce changement de destination. **La demande de l'ONF porte donc sur une révision de ce PLU, après validation définitive de celui-ci.**

## 7. Prise en compte des suggestions ou préconisations émises par les PPA

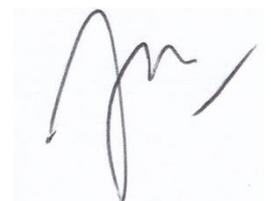
Demandes du commissaire-enquêteur :

Merci de m'indiquer si les remarques émises par les PPA au titre de l'Art. L.153-16 du code de l'urbanisme, amènent des commentaires de votre part et notamment pour celles énumérées ci-dessous :

- Remarques de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), concernant le règlement écrit et les OAP ;
- Remarques de la Chambre d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc, concernant :
  - le règlement graphique : suggestion, entre autre, d'intégrer 5 parcelles (AR 220, 221, 222, 225 et 226) en zone A,
  - le règlement écrit : suggestion et/ou demande de modifier la rédaction de certains articles (2 A.2.1 – 2 A.2.2 et 2 A.2.4.) ;
- Recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- Demandes du Réseau et Transport d'Électricité (RTE) : Déclassement d'EBC, Modification de l'article 2 du règlement écrit pour les zones concernées par la présence d'ouvrages d'exploitation de RTE, rajout dans la liste des servitudes des lignes manquantes ;
- Remarques complémentaires des Services de l'État et notamment celles concernant :
  - le règlement graphique : Modifier le plan 3-1-b qui mentionne une zone AUT faisant l'objet d'une OAP qui n'existe pas. Le classement en zone UH2 des parcelles 77 et 183 à proximité du Moulin Neuf qui ne semble pas justifié.
  - le règlement écrit : Réécrire l'article 2 jugé trop long et mal structuré, aussi bien pour la zone naturelle que pour la zone agricole ;

Remis au Maître d'Ouvrage le 13 janvier 2017

Le Commissaire enquêteur,



Dominique Miscioscia



**Direction Générale Adjointe de  
l'Aménagement et de l'Environnement**  
Pôle Développement & Aménagement Durable  
Coordonnateur du Pôle : RIZZI Richard  
Dossier suivi par Richard RIZZI  
Tel : +33 (0)4.50.93.29.01  
Mel : richard.rizzi@megeve.fr

**Monsieur Dominique MISCIOSCIA**  
16 chemin de l'Abbaye  
74940 ANNECY LE VIEUX

**Objet**  
PLU enquête publique

Megève, le 27 janvier 2017

## BORDEREAU DE TRANSMISSION

Veillez trouver ci-joint la note de la Commune en réponse à la synthèse des observations et avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées

**pièce jointe (1)**

Vous en souhaitant bonne réception,

Le Maire,  
Catherine JULLIEN-BRECHES



# NOTE DE LA COMMUNE DE MEGEVE EN REPONSE A LA SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS et AVIS des PPA et PPC

transmise par Monsieur le Commissaire enquêteur dans le cadre  
de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Megève

## Synthèse des observations

---

- Concernant les observations demandant le reclassement en zone urbaine ou à urbaniser de parcelles agricoles ou naturelles.

*L'élaboration du PLU a considérablement modifié les équilibres du POS et a nécessité de supprimer plus de 130 ha de zones urbanisées ou à urbaniser inscrites au POS.*

*Ces 130 ha n'ont pu être reconduits dans le projet de PLU du fait de l'importante évolution du contexte législatif en matière d'urbanisme. Le PLU doit en effet se conformer aux lois Montagne, Grenelle et ALUR, qui prescrivent une modération de la consommation de l'espace, une limitation de l'étalement urbain, lesquelles imposent de justifier le besoin de consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pour la mise en œuvre du projet communal (PADD). Les grands équilibres du PLU (perspectives démographiques, création de logements, consommation de l'espace...) s'appuient sur les principes portés par les objectifs généraux de la réglementation de l'urbanisme, et notamment l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme. Au surplus, au nom du principe de précaution porté par les valeurs du développement durable, l'espace (zones d'urbanisation future) ne doit plus être affecté à des échéances trop lointaines (20, 30 ou 40 ans), comme cela était le cas dans les POS, mais dans des délais plus brefs de l'ordre d'une dizaine d'années environ, qu'il convient de justifier par le projet de territoire (PADD).*

*C'est dans ce contexte que le PLU de Megève tend vers une utilisation plus économe et plus équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux. A cet effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche l'objectif « d'opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace », et plus spécifiquement de réduire d'au moins 50% la consommation de l'espace agricole par rapport à la décennie précédente pour les besoins du développement dans le cadre du projet de territoire de la commune".*

*Le diagnostic élaboré dans le cadre du PLU laisse apparaître un déclin démographique, situation que la municipalité a, par le biais du PLU, souhaité de renverser, afin d'enrayer la perte d'habitants et stabiliser la démographie. Ainsi, la volonté municipale est inscrite dans le PADD à l'objectif décliné III.1 : "favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station", et notamment au niveau du premier moyen mis en œuvre : "œuvrer pour une production plus accessible et adaptée à la population locale et à l'emploi afin de : permettre le maintien de la population permanente, notamment les effectifs des entreprises locales, et faciliter le parcours résidentiel des ménages, notamment l'installation des jeunes et le maintien des aînés".*

*Le PLU prévoit la mise en œuvre d'environ 500 logements pour les dix années qui suivent son approbation, dont au minimum 80 logements socialement aidés (en locatif ou en accession). Il est estimé qu'environ 40% de logements produits bénéficieront au logement*

*permanent, ce qui permettrait de relancer une croissance démographique de l'ordre de 0,8% en moyenne annuelle, soit environ 400 habitants supplémentaires à échéance du PLU.*

*Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été :*

- ⇒ établi un tracé de l'enveloppe des espaces considérés comme « urbanisés » au sens de la Loi Montagne, tracé qui a servi de base à la délimitation des zones U du PLU,*
- ⇒ évalué les potentialités disponibles (dents creuses, espaces interstitiels) au sein de cette dernière pour la mise en œuvre du projet communal (PADD) et l'accueil des nouveaux logements, qui se sont avérées importantes compte-tenu du caractère aéré de l'urbanisation pavillonnaire existante et considérant que :*
  - le législateur a supprimé le COS, ainsi que la surface minimum de terrain pour construire afin d'optimiser l'usage des espaces urbanisés,*
  - les espaces interstitiels font l'objet d'OAP à vocation d'habitat collectif et intermédiaire.*

*Au vu des conclusions de cette évaluation, ont été déterminés et positionnés plusieurs secteurs d'extension de l'urbanisation, pour une surface d'environ 8 ha, et exclusivement à vocation d'intérêt général de développement d'une offre en logements abordable, de l'activité économique et de l'hébergement touristique. Il convient de rappeler que ces secteurs s'inscrivent pleinement à l'échéance du PLU, soit une dizaine d'années.*

*Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il n'est pas possible de donner satisfaction à toutes les demandes d'extension de l'urbanisation sans remettre en cause l'équilibre général du PLU et les orientations du PADD. Il appartient donc à la commune de juger de la pertinence de certaines demandes, sans que celles-ci ne remettent en cause l'économie générale du PLU.*

*A l'issue de l'échéance du PLU, de nouveaux espaces pourront être ouverts à l'urbanisation, pour répondre aux besoins futurs.*

**■ Concernant les observations faisant état d'erreurs matérielles, ou erreurs d'appréciation.**

*Le PLU pourra être modifié en vue de son approbation afin de rectifier ces erreurs mineures, à l'instar de :*

- ⇒ la modification de l'emprise des zones UH1c et UT, afin de prendre en compte la réalité du site aux abords de l'hôtel M,*
- ⇒ la modification de l'emprise des secteurs UH2 et UH1T, afin de prendre en compte la cohérence des opérations de lotissement,*
- ⇒ la modification de la zone UT afin d'intégrer certaines structures hôtelières omises,*
- ⇒ du réexamen et de l'ajustement de certaines limites entre la zone UH et la zone N, notamment celle couvrant les périmètres correspondant aux secteurs d'intérêt écologique au sein de l'enveloppe urbaine, afin de :*
  - prendre en compte la réalité constatée du terrain (permis de construire accordés induisant la mise à jour cadastrale correspondante),*
  - permettre une meilleure optimisation de l'espace au sein de l'enveloppe urbaine.*
- ⇒ du réexamen de l'identification des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural et des chalets d'alpage, quant à :*

- la pertinence de l'identification entre ce qui relève du patrimoine rural et celui de villégiature,
  - au caractère patrimonial avéré de certaines constructions identifiées.
- ⇒ de la modification de l'emprise de la zone Aa et de la zone N au profit de la zone A pour prendre en compte la réalité de l'exploitation agricole de certains secteurs,
- ⇒ de la mise à jour de l'inventaire des bâtiments d'exploitation agricole professionnels, et examen de la possibilité d'un changement de destination pour certains d'entre eux,
- ⇒ du réexamen de l'emprise du domaine skiable sur certains secteurs;
- ⇒ du réexamen de la pertinence des limites de certaines zones humides,
- ⇒ de quelques cas de calage du zonage, dans la mesure du possible, sur le parcellaire.

Concernant la requête OO 112 – C 100, point 3), la demande du requérant nécessiterait la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), qui au stade d'avancement de la procédure ne peut pas être envisagée.

■ **Concernant les observations demandant l'adaptation du règlement écrit.**

Le PLU pourra être modifié de manière mineure en vue de son approbation, afin de prendre en compte ces remarques. En effet, quelques erreurs de plume pourraient être corrigées, et la formulation de certaines dispositions du règlement écrit mieux précisée dans leur rédaction, sans changer la teneur des règles.

■ **Concernant les observations demandant l'adaptation des dispositions des OAP sectorielles.**

Le PLU pourrait être modifié en vue de son approbation afin de prendre en compte certaines remarques, notamment :

- ⇒ Le programme envisagé concernant le stationnement public pour l'OAP 1,
- ⇒ Les conditions de desserte de l'OAP 2 (emplacement réservé n°7),
- ⇒ La desserte et le fonctionnement des OAP 3 et 4, qui a fait l'objet de nombreuses observations et suscite l'inquiétude des riverains. Sur ce point, une modification des modalités de desserte envisagées pourrait être envisagée, et une nouvelle étude du dossier réalisée, afin de trouver une solution plus acceptable pour les riverains. En ce cas, l'inscription d'un périmètre d'étude au titre de l'article L. 424.1 du Code de l'Urbanisme serait envisageable.
- ⇒ La nécessité de préciser le programme de constructions envisagé concernant l'OAP 6,
- ⇒ Au sein de l'OAP 7, le réexamen :
  - des arbres à prendre en compte dans l'aménagement,
  - des modalités d'accès automobile à l'opération depuis la RD1212,
  - du mode de calcul de la hauteur des constructions,
  - des règles de stationnement envisagées.
- ⇒ Au sein de l'OAP 8, au regard de la topographie et de la configuration extrêmement contraignantes du site, un réexamen des règles de hauteur des constructions sur ce site est souhaitable.

■ **Concernant les observations relatives aux déplacements urbains.**

*Concernant le Chemin du Glapet, il n'est pas possible de trouver des solutions à la réouverture de ce chemin dans le cadre du dispositif du PLU.*

*Concernant le Chemin des Anes, il n'est également pas possible de trouver une solution à ce stade de la procédure pour assurer un déplacement doux depuis la RD1212 jusqu'à la Route d'Odier.*

■ **Concernant les remarques et demandes diverses.**

*Requête OO 10 – C 11 : la remise en cause des dispositions concernant la mixité sociale n'est pas souhaitable.*

*Requête OO 49 – OE 13 : il est souhaitable de préciser au règlement écrit de la zone A que les gîtes, chambres d'hôtes et ferme-auberges ne peuvent être réalisées qu'au sein ou en extension des constructions existantes, afin de respecter les dispositions de la loi Montagne.*

*Requête OO 69 – OE 34 : certaines suggestions formulées pourraient être prises en compte afin d'améliorer la qualité du dispositif réglementaire du PLU.*

## **Avis des PPA et PPC**

---

■ **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande à préciser dans le rapport de présentation, en titre du tableau p74 "commerces recensés par la CCI et la CMA 74 en 2014".
- Invite le Conseil Municipal à détailler la surface dédiée aux activités commerciales au sein des OAP 1 et 8, et de réfléchir aux types d'activités à accueillir.
- Demande à préciser, pour les linéaires identifiés pour la diversité commerciale, à préciser que le changement de destination des RDC des constructions vers une autre destination que commerciale et artisanale de détail et de proximité est interdite.
- En zone UH et UT, invite le Conseil Municipal à définir une limite de surface pour les activités commerciales et artisanales de proximité (400m<sup>2</sup>).
- Invite le Conseil Municipal à définir les modalités de régulation des moyennes et grandes surfaces en centre-ville et hors centre-ville.
- Demande à préciser le règlement quant au logement de fonction en zone d'activités économiques (logement nécessaire à la surveillance, au gardiennage, à la sécurité, SDP limitée à 50m<sup>2</sup>, ne pouvant pas dépasser 20 à 25% de la SDP totale du bâtiment de l'activité, et compris dans l'enveloppe de ce dernier).
- Dans le règlement, demande à préciser (en zone A), que "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".

⇒ **Réponse**

*Il est précisé :*

- ⇒ *Concernant le 2<sup>e</sup> tiret, les projets issus de la mise en œuvre des OAP 1 et 8 pourront être affinés avec les opérateurs concernés.*
- ⇒ *concernant le dernier tiret, cette remarque ne peut être prise en compte, l'activité agricole étant l'activité dominante. Par ailleurs, il n'est pas possible de faire référence dans le règlement à une autre législation que le Code de l'Urbanisme.*

*L'ensemble des autres observations pourraient être prises en compte dans le PLU avant son approbation.*

■ **Avis de la Chambre d'Agriculture.**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande à ajouter dans le PADD la mention du "maintien d'un cône d'ouverture direct vers les parcelles de convenance".
- Sur le secteur "Glaise Ouest", demande à classer en zone agricole 5 parcelles au regard de leur usage agricole et de la présence de l'exploitation.
- Sur le secteur "La Mottaz", demande à classer en zone agricole 1 parcelle au regard de leur usage agricole et de la présence de l'exploitation.
- Demande à ajuster le tracé de certaines zones sensibles d'intérêt paysager qui peuvent être le lieu de délocalisation potentielle ou d'installations agricoles.
- Demande l'identification des bâtiments agricoles au lieu-dit "Le Culleron" (parcelle 703).
- Demande à ce que tous les exhaussements et affouillements non justifiés par des nécessités agricoles soient interdits en zone A.
- Demande à interdire les aires naturelles de stationnement en zone A.
- Demande à ce que les installations annexes touristiques soient autorisées à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site d'exploitation.
- Demande à ajuster les dispositions concernant l'extension autorisée des chalets d'alpage pour les chalets ayant une vocation agricole.

⇒ **Réponse**

*Il est précisé :*

- ⇒ *Concernant le 1<sup>er</sup> tiret, le PADD ne peut être modifié à ce stade, et les ouvertures actuelles ont été dans la mesure du possible maintenues.*
- ⇒ *Concernant les 2<sup>ième</sup> et 3<sup>ième</sup> tirets : Les 5 parcelles de terrain situées sur le secteur de Glaise Ouest ainsi que la parcelle située sur le secteur de la Mottaz pourraient être classées en zone agricole conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture.*

*L'ensemble des autres observations pourraient être prises en compte dans le PLU avant son approbation.*

### ■ Avis de l'INOQ.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande à compléter le rapport de présentation par la liste des signes officiels de la qualité et de l'origine.

⇒ **Réponse**

*Cette observation pourra être prise en compte dans le PLU avant son approbation.*

### ■ Avis du SDIS.

Demande, dans le cadre du PLU, de :

- Mettre en conformité les Points d'Eau Incendie au regard des risques à défendre,
- Adapter le dimensionnement de la DECI au projet de développement urbain fixé par le PLU,
- S'assurer du dimensionnement des besoins en eau nécessaires à la défense des exploitations agricoles,
- Prendre en compte la présence d'éventuelles canalisations de transport sur la commune et respecter les règles de sécurité associées.

⇒ **Réponse**

*L'ensemble des observations pourraient être prises en compte dans le PLU avant son approbation.*

### ■ Avis de RTE.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande à supprimer les EBC sur une largeur de 30 m sous le passage des lignes haute tension.
- Demande à ajouter dans l'article 2 de la zone UH la mention "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques".

⇒ **Réponse**

*L'ensemble des observations pourraient être prises en compte dans le PLU avant son approbation.*

### ■ Avis des Services de l'Etat.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- Demande à mettre en cohérence les surfaces des alpages dans le rapport de présentation.
- Demande à prendre en compte les oublis et 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).

- Demande à réécrire l'article 2 pour les zones agricole et naturelle, pour une meilleure lisibilité.
- Demande à revoir le classement en UH2 de deux parcelles 77 et 183 au lieu-dit "Moulin neuf", étant donné leur situation dans un corridor écologique identifié au SRCE.

⇒ **Réponse**

*Il est précisé :*

- ⇒ *Sur le secteur du Moulin Neuf, les deux parcelles citées font l'objet d'un permis de construire autorisé antérieurement au PLU.*

*L'ensemble des autres observations pourraient être prises en compte dans le PLU avant son approbation.*