

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEGEVE

APPROUVE LE 21 MARS 2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION



Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de MEGEVE

Le Maire,
Catherine JULLIEN-BRECHES

Approbation PLU	21 mars 2017
Modification simplifiée n°1	12 décembre 2017

SOMMAIRE

I.	Préambule -----	page 3
II.	Cadre réglementaire de la modification simplifiée -----	page 4
III.	Contexte et motivation de la modification simplifiée n°2 -----	page 5
IV.	Modification des erreurs matérielles -----	page 23

Annexes

- a. Arrêté n° 18/20/URB du 11 avril 2018 initiant la modification simplifiée n°2
- b. Délibération du 29 mai 2018 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public
- c. Avis de mise à disposition du public
- d. Avis des Personnes Publiques Associées

I. Préambule.

I.1.- La révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} septembre 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu par le Conseil Municipal lors de la séance du 22 mars 2016.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par le Conseil Municipal du 02 août 2016.

Après enquête publique qui s'est déroulée du 10 décembre 2016 au 10 janvier 2017 inclus, le projet de PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2017.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 afin de rectifier une erreur matérielle de rédaction des dispositions du second alinéa de l'article 10.1 du règlement du PLU relatives à la hauteur des constructions. Cette modification simplifiée a été approuvée par le Conseil Municipal en date du 12 décembre 2017.

I.2.- En application des dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme le Maire de Megève a, par arrêté n°18/20/URB du 11 avril 2018, pris l'initiative d'engager une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU approuvé.

Cette modification vise exclusivement à rectifier les erreurs matérielles suivantes :

1 - Lors de la transcription dans les documents graphiques du règlement du PLU des informations recueillies dans le cadre du diagnostic, portant sur le positionnement de 4 étoiles identifiant des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral ou de villégiature.

2 – Oubli de répercuter sur le document graphique du PLU, la décision du Conseil Municipal de réduire le tracé de la zone N, de la zone humide et du secteur d'intérêt écologique sur la parcelle 66 au lieudit « les Poches (...) » ;

3 – Lors de l'ajout, en annexe du règlement écrit du PLU, de schémas illustrant les dispositions des articles 13 relatives aux distances de recul par rapport aux cours d'eau qui contredisent le texte des articles;

4 – Mise en cohérence des dispositions des paragraphes 4.1 et 4.2 du règlement écrit du PLU applicables en zones urbaines et en zones à urbaniser avec les annexes sanitaires du PLU

II. Cadre réglementaire de la modification simplifiée.

II.1.- En application des dispositions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU est révisé lorsque la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-36 dudit Code, le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

La modification envisagée n'entre pas dans le champ d'application de la révision, ni dans celui de la modification, dans la mesure où son unique objet est de rectifier les erreurs matérielles suivantes :

1 - Lors de la transcription dans les documents graphiques du règlement du PLU des informations recueillies dans le cadre du diagnostic, portant sur le positionnement de 4 étoiles identifiant :

- un bâtiment à usage de commerce et d'habitation situé en centre-ville, un poulailler désaffecté et une fosse à fumier situés au lieudit « Les Poches » en tant que construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral ou de villégiature, alors que ces bâtiments ne présentent aucun intérêt particulier susceptible de justifier une protection ou une conservation,
- en lieu et place d'un bâtiment d'habitation situé au lieudit « Glaiga » dénommé chalet « Rose des Alpes » conçu par l'architecte de renom Monsieur Henry Jacques le Même et inscrit à l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel de Rhône-Alpes, le garage annexe de ce chalet situé à quelques mètres, mais ne présentant aucune écriture architecturale justifiant une quelconque mesure de préservation ;

2 –Oubli de répercuter sur le document graphique du PLU, la décision du Conseil Municipal de réduire le tracé de la zone N, de la zone humide et du secteur d'intérêt écologique sur la parcelle 66 au lieudit « les Poches (...) » ;

3 – Lors de l'ajout, en annexe du règlement écrit du PLU, de schémas illustrant les dispositions des articles 13 relatives aux distances de recul par rapport aux cours d'eau qui contredisent le texte des articles;

4 – Mise en cohérence des dispositions des paragraphes 4.1 et 4.2 du règlement écrit du PLU applicables en zones urbaines et en zones à urbaniser avec les annexes sanitaires du PLU.

II.2.- Compte tenu des éléments précédemment rappelés, la modification peut être effectuée selon la procédure simplifiée prévue par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces dernières seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

III. Contexte et motivation de la modification simplifiée.

III.1.- Bâtiments à protéger, conserver et mettre en valeur pour des motifs d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral et de villégiature.

En application des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme le règlement graphique du PLU a identifié et localisé des bâtiments à protéger, conserver et mettre en valeur pour des motifs d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral et de villégiature.

Cent trente bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral ont été repérés par une étoile rouge sur le document graphique du PLU, deux cent trente huit présentant un intérêt patrimonial ou architectural de villégiature par une étoile violette.

Des règles spécifiques ont été édictées dans le règlement écrit du PLU et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation patrimoniale afin de protéger ces bâtiments.

Lors de la transcription sur les documents graphiques du règlement des informations recueillies dans le cadre du diagnostic, des erreurs de positionnement de 4 étoiles de repérage ont été commises :

- un bâtiment à usage de commerce et d'habitation situé en centre-ville, un poulailler désaffecté transformé en gîte et une fosse à fumier situés au lieudit « Les Poches » ont été repérés en tant que construction d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral ou de villégiature, alors que ces bâtiments ne présentent aucun intérêt particulier susceptible de justifier une protection ou conservation,
- un bâtiment d'habitation situé au lieudit « Glaiga » dénommé chalet « Rose des Alpes » conçu par l'architecte de renom Monsieur Henry Jacques le Même, ne fait l'objet d'aucune protection, alors-même que cet édifice est inscrit à l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel de Rhône-Alpes. En l'espèce, l'étoile a de façon erronée été positionnée sur le garage annexe de ce chalet situé à quelques mètres, mais ne présentant aucune écriture architecturale justifiant une quelconque mesure de préservation, au lieu d'être positionnée sur le chalet « Rose des Alpes ».

La modification projetée porte seulement sur environ 1,10% des constructions repérées.

III.1.1- Bâtiments à usage de poulailler et de fosse à fumier situés au lieudit « les Poches »

Plusieurs bâtiments situés au lieudit « les Poches » ont été repérés en tant que constructions d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral.

Afin d'assurer la préservation des bâtiments identifiés, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale édicte un certain nombre de règles qui contraignent leur évolution, et notamment les suivantes :

- la réhabilitation de ces bâtiments devra préserver leurs caractéristiques architecturales,
- en cas de réfection ou de modification des façades :
 - les enduits de teinte grège ou mastic, à parement brossé ou taloché, voire lissé pour certaines constructions doivent être privilégiés,
 - les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Toutefois, ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées (ex: ancien accès à la grange...),
 - la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (galeries, loges, corbeaux, encadrements de fenêtres ou de portes, jambage, linteaux...) doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
 - les appendices disgracieux accolés de type annexes doivent être démolis,

- la création de balcons en saillie du volume initial de la construction dans sa partie maçonnée doit être évitée,
- le système constructif des escaliers, galeries, loges doit être conservé,
- les escaliers, galeries, loges ainsi que les accès frontaux et latéraux doivent être couverts en tous points par un débord de toiture,
- les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en bois, soit en ferronnerie ou métallerie. Le dessin original de ces derniers doit être conservé,
- les bois, bardages et volets bois apparents doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales,
- l'usage de bois "brulés" superficiellement, dont l'aspect ne correspond pas à la patine du bois vieilli, doit être évité,
- le sens de pose du bardage bois doit être respecté,
- les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites), soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Cependant les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée,
- dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides,
- en cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent :
 - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre). L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé,
- en cas de réfection ou modification des toitures :
 - l'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité,
 - les toitures doivent être en ardoise, bac acier ou tavaillons de bois, suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- en cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières, et sont à éviter sur les croupes (pans cassés),
- l'emploi de solarium, crevée de toiture n'est pas recommandé.

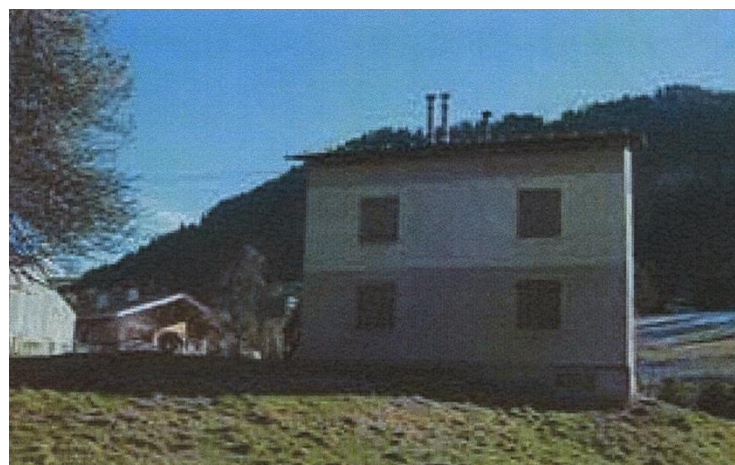
Parmi le groupe de bâtiments repérés, les deux fermes traditionnelles, le four à pain ainsi que le double mazot annexe présentent un intérêt patrimonial certain que les mesures édictées dans l'OAP patrimoniale citée supra contribuent à protéger et à maintenir en tant que témoins d'une architecture agro-pastorale ancrée dans le territoire.

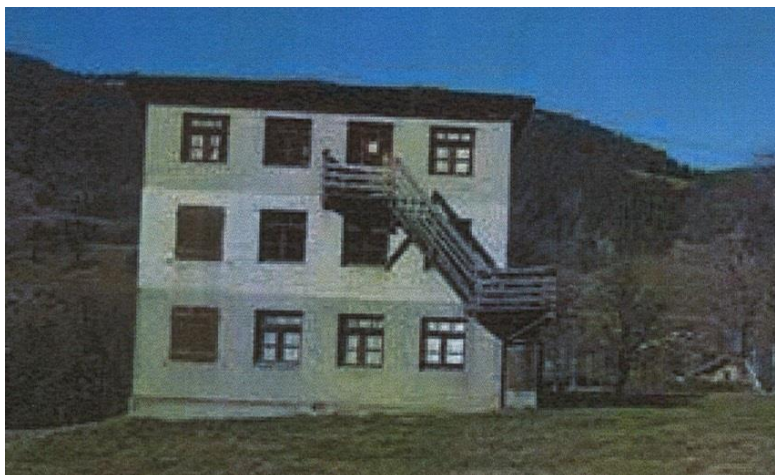


L'ancien poulailler désaffecté et transformé au fil du temps en gîte, ainsi que l'abri à fumier ne présentent quant à eux aucune écriture architecturale susceptible de justifier une quelconque mesure de protection ou de conservation des bâtiments. C'est par conséquent suite à

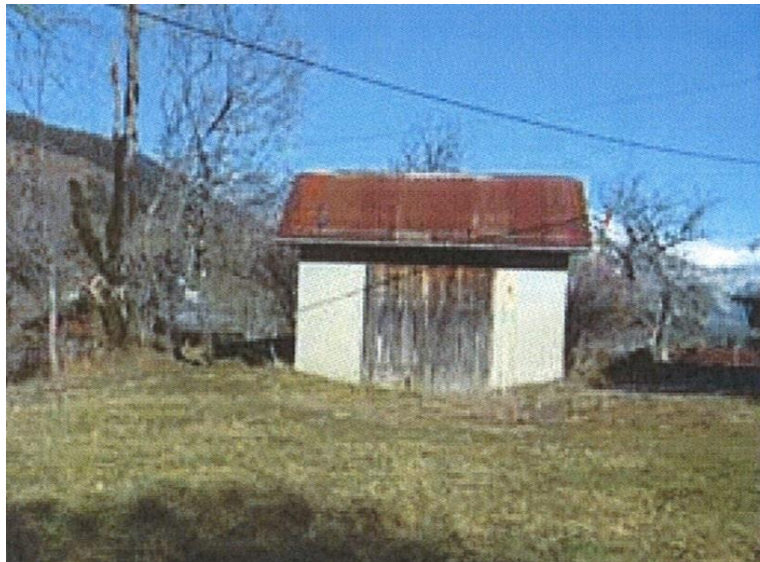
une erreur que ces deux bâtiments ont été identifiés sur le document graphique du PLU en tant que bâtiments à protéger, conserver et mettre en valeur pour des motifs d'intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral et repérés sur ce document par des étoiles rouges.

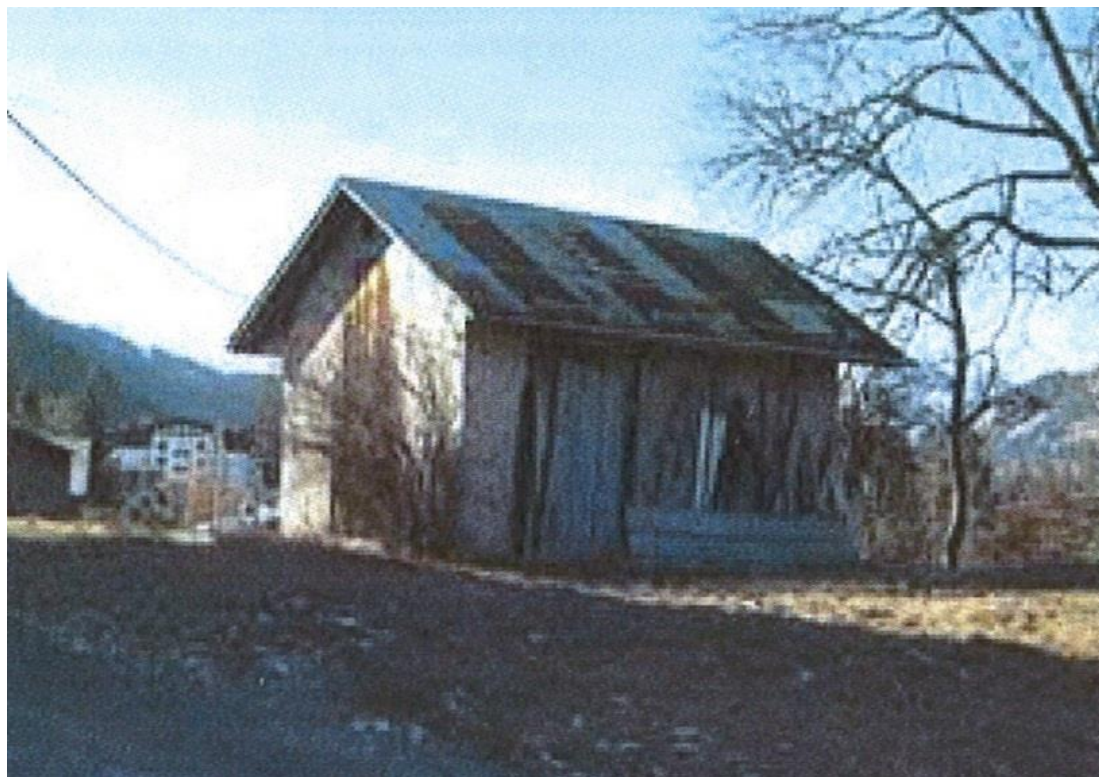
Poulailler transformé en gîte





Abri à fumier





Lors de l'enquête publique portant sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en PLU, le propriétaire des bâtiments repérés a porté cette erreur à l'attention du Commissaire enquêteur.

Son courrier répertorié par le Commissaire Enquêteur sous la référence C42 et son intervention lors d'une permanence référencée OO70 ont donné lieu à un avis favorable du Commissaire Enquêteur qui a reconnu dans son rapport que « (...) *les bâtiments existants ne semblent pas en effet avoir un quelconque intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral (...)* »



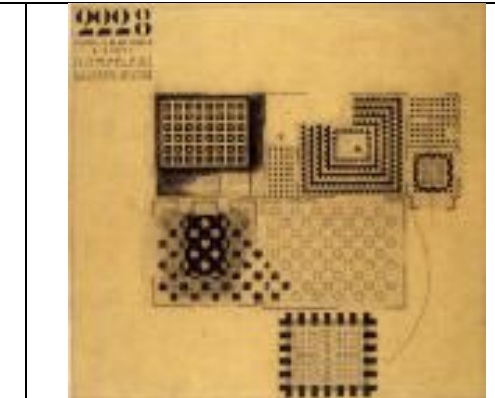
III.1.2 – Bâtiment d'habitation situé au lieudit « Glaïga » dénommé chalet « Rose des Alpes »

Le bâtiment à usage d'habitation existant sur le terrain, dénommé le chalet « Rose des Alpes », est repéré comme œuvre de l'architecte Henri-Jacques LE MEME. En tant que tel cet édifice est inscrit à l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel de Rhône-Alpes et répertorié au sein de la documentation Henry-Jacques LE MEME de la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, ou encore est inscrit à l'inventaire du fonds Henri Jacques LE MEME des Archives Départementales de Haute Savoie.

Par ses caractéristiques, ce chalet construit vers 1938 s'inscrit dans l'écriture architecturale et historique de la Commune de MEGEVE et fait partie des bâtiments de qualité architecturale remarquable de l'architecte Henry-Jacques LE MEME considéré comme le créateur du chalet Mégevan et l'inventeur du chalet du skieur et dont l'œuvre a contribué à définir l'habitation en montagne.

Il est indéniable que Monsieur Henry-Jacques LE MEME a marqué par son empreinte la naissance de la station de Megève et lui a offert son identité architecturale.

A ce titre le bâtiment fait partie des constructions d'intérêt patrimonial et architectural de la Commune de MEGEVE.

		
<i>Document DP-23-04-13-01 1937-1938. Chalet Rose des Alpes pour Léopold Polack, Megève (Haute-Savoie) : élévation de la façade postérieure.</i>	<i>Document DP-23-04-13-02 1937-1938. Chalet Rose des Alpes pour Léopold Polack, Megève (Haute-Savoie) : élévation de la rampe intérieure.</i>	<i>Document DP-23-04-13-03 1937-1938. Chalet Rose des Alpes pour Léopold Polack, Megève (Haute-Savoie) : plan du carrelage du rez-de-chaussée.</i>

		
<p><i>Élévation antérieure</i> IVR82_20127402143NUCAB Auteur de l'illustration : F. Véry Date de prise de vue : 1935 © Région Rhône-Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel</p>	<p><i>Vue générale</i> IVR82_20127402142NUCAB Auteur de l'illustration : F. Véry Date de prise de vue : 1935 © Région Rhône-Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel</p>	<p><i>Hall d'entrée</i> IVR82_20127402144NUCAB Auteur de l'illustration : F. Véry Date de prise de vue : 1935 © Région Rhône-Alpes, Inventaire général du patrimoine culturel</p>

A proximité du bâtiment existe une annexe à usage de garage qui ne présente aucune caractéristique remarquable.



Or, par erreur, l'étoile violette identifiant les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature a été positionné sur le garage à la place du bâtiment conçu par Monsieur Henry-Jacques LE MEME.

Même si le bâtiment a connu au cours de son histoire certaines modifications d'aspect, elles n'ont cependant pas eu pour effet de dénaturer l'œuvre de l'architecte Henry-Jacques LE MEME dans la mesure où elles ont principalement porté sur la toiture et le garde-corps sans porter atteinte au volume et à la forme de sa structure ni faire disparaître son écriture architecturale. Les éléments caractéristiques de la construction décrits dans l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel de Rhône-Alpes demeurent visibles et nécessitent d'être protégés et conservés en tant que témoins d'une architecture de Montagne qui a marqué l'histoire de la station de Megève.

Extrait de l'Inventaire Général du Patrimoine Culturel de Rhône-Alpes.

« Le corps du chalet est couvert par une toiture à deux pans asymétriques, avec charpente bois et bardage vertical de l'étage du comble. Le soubassement en granit de Combloux. L'angle sud est évidé pour accueillir le porche d'entrée marqué par une colonne. L'angle ouest est percé par une fenêtre s'inscrivant en continuité des ouvertures de la façade principale. »

III.1.3 – Bâtiment à usage d'habitation et commerce situé en centre-ville.

Un bâtiment mixte à usage habitation et commerce situé au cœur du centre-ville de Megève a été identifié en tant que construction d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature et repéré par une étoile violette.

Cette identification induit des mesures de préservation de l'immeuble décrites dans l'OAP patrimoniale destinées à permettre sa préservation, voire son évolution dans des conditions encadrées.

Ainsi, même si l'évolution de ces bâtiments n'est pas souhaitable et qu'ils devraient être maintenus dans leur "jus" des travaux sont possibles sur ces bâtiments en cas :

- de réfections nécessaires à leur préservation, l'amélioration de leurs performances énergétiques, ou leur mise aux normes,
- d'extension dûment justifiée pour les besoins de l'usage de la construction.

Dans ces hypothèses ces travaux devront respecter le caractère architectural de la construction concernée ou s'en inspirer dans le cas d'une extension.

Si ces mesures sont indispensables à la préservation de constructions représentant des éléments patrimoniaux reflétant l'essentiel des périodes de l'architecture en montagne, elles n'en représentent pas moins des limitations à la liberté d'utilisation du bien par son propriétaire.

Aussi, il est important que l'identification s'effectue avec discernement et soit circonscrite aux seuls bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural avéré.

Compte tenu de ces éléments, il ressort qu'en repérant en centre-ville un bâtiment à usage de commerce et d'habitation dont les caractéristiques architecturales et l'état ne justifient aucunement son repérage en tant que construction d'intérêt patrimonial ou architectural de villégiature, la Commune a commis une erreur matérielle qui lui incombe de rectifier.

Par ailleurs, aucun argument historique, aucun élément de modénature particulière, ni aucune spécificité culturelle ne permet aujourd'hui de fonder l'identification du bâtiment et par voie de conséquence les contraintes qu'elle génère pour son propriétaire.

Il apparaît dès lors évident et nécessaire de supprimer du document graphique du PLU, l'étoile violette de repérage de ce bâtiment.



En supprimant 3 étoiles repérant par erreur des bâtiments qui ne présentent aucun intérêt particulier et en déplaçant une étoile dont le positionnement a été effectué sur un garage annexe en lieu et place d'un chalet remarquable conçu par l'architecte Henry-Jacques Le Même, la modification du document graphique du PLU ne porte que sur environ 1,10 % des constructions repérées et entre parfaitement dans le champ d'application des erreurs matérielles susceptibles d'être rectifiées par le biais d'une procédure de modification simplifiée.

III.2.- Réduction de la zone N, de la zone humide et du secteur d'intérêt écologique au lieudit « les Poches ».

En application des dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU a identifié et localisé un secteur d'intérêt écologique, une zone humide et une zone naturelle au lieudit « les Poches », de part et d'autre du ruisseau dit « des Cornes » et dans la prairie située en direction du sud.

Ces secteurs génèrent des mesures de protection destinées à assurer la pérennité et la protection des zones concernées contre l'urbanisation.

A cet égard, l'OAP patrimoniale met en place diverses mesures en faveur des zones humides :

- le fonctionnement de l'hydro système (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé,
- aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydro système, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement,
- les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies,
- les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables (guidage et orientation des usagers - information par rapport au site et sa découverte - confort et sécurité des usagers).

A l'intérieur des périmètres d'intérêt écologique, les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.

Ces mesures nécessaires qui traduisent les objectifs des lois GRENELLE 1 et 2, imposent des contraintes fortes aux propriétaires des terrains concernés en réduisant fortement ou en interdisant les possibilités de construction.

Sur la base du diagnostic, de l'étude environnementale réalisée dans le cadre de la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU et des recensements des zones humides communiqués par ASTER, la Commune a dressé une cartographie générale de son territoire nécessitant une protection pour des motifs d'ordre écologique.

Lors de la transcription des éléments sur le document graphique du PLU, une erreur matérielle a été commise sur le secteur des Poches.

En effet diverses mesures de protection (zone naturelle – secteur d'intérêt écologique et zone humide) ont été édictées pour protéger les secteurs situés de part et d'autre du ruisseau dit « des Cornes » et la prairie qui s'étend au sud sur des terrains marécageux.

Le règlement écrit du PLU interdit quant à lui de façon générale toute construction en zone naturelle, hormis quelques cas très ciblés liés au caractère de la zone, ou en raison de nécessité de service public.

Or, il s'avère que la partie sud - sud/ouest de la parcelle sise au lieudit « les Poches », cadastrée à la section AT sous le numéro 66, ne peut être considérée comme présentant un quelconque intérêt écologique dans la mesure où une voie a déjà été aménagée pour desservir un lotissement de 4 lots, dont 2 sont déjà construits et 2 ont déjà fait l'objet d'autorisation de construire.



De surcroît, par arrêté n° DP / 074 173 15 000 20 en date du 2 mars 2015, un lotissement de 3 lots a été autorisé sur les parcelles n° 92 – 66 – 68 – 69 et 70. L'accès au lot B est prévu et autorisé depuis la voie existante du lotissement SPM. La mise en place de secteurs de protection pour des motifs d'ordre écologique sur la partie sud – sud/ouest de la parcelle 66, outre son caractère manifestement erroné, aurait pour conséquence de remettre en cause les droits acquis en 2015 par le lotisseur.



Enfin, lors de l'approbation du PLU par délibération du 21 mars 2017, le Conseil Municipal a décidé de « (...) réduire le tracé de la zone N, de la zone humide et du secteur d'intérêt écologique sur la parcelle 66 au lieu-dit « les Poches » (...) ». Nonobstant cette décision, la modification n'a pas été reportée sur le document graphique du PLU.

Il est indispensable de rectifier cette erreur matérielle afin que le document graphique du PLU soit conforme à la réalité de terrain, et cohérent avec la décision du Conseil municipal prise lors de l'approbation du PLU.

III.3.- Contradiction entre le texte des articles 13 du règlement écrit du PLU et le schéma explicatif joint en annexe.

Aux termes des articles 13 des secteurs UH – UE – UT – UX – 1AUH – 1 AUT – A et N du règlement écrit du PLU, des prescriptions particulières ont été édictées afin de protéger les berges des cours d'eau, à savoir :

« Les berges naturelles des cours d'eau doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau identifiés dans l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2), à adapter selon les situations topographiques. »

Un indice est parfois ajouté après le mot « topographiques » pour préciser, en bas de page, qu'il importe de se référer aux schémas illustrant les reculs à respecter à l'égard des cours d'eau, figurant en annexe.

Or, si le texte indique de façon précise que le recul à prendre en compte est de 5 mètres, le schéma explicatif destiné à illustrer les différents types de cours d'eau rencontrés en montagne mentionne pour sa part un recul de 10 mètres.

Les 4 schémas figurant en annexe représentent en réalité les distances à respecter par rapport à un cours d'eau lorsqu'une commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Le PPRNP de Megève ayant été approuvé le 14 août 2012, ce document est obsolète et c'est par erreur qu'il a été utilisé pour illustrer le texte des articles 13 du règlement écrit.

En effet, l'article 13 dudit règlement n'a pas vocation à édicter des règles de sécurité à l'égard des cours d'eau, ce rôle étant dévolu au PPRNP, mais comprend des dispositions d'ordre écologique de protection des berges.

Afin d'éviter toute confusion il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle en remplaçant les schémas obsolètes par des schémas illustrant la règle écrite.

III.4.- Mise en cohérence des dispositions des paragraphes 4.1 et 4.2 du règlement écrit du PLU applicables en zones urbaines et en zones à urbaniser avec les annexes sanitaires du PLU.

Les articles 4 du règlement écrit du PLU applicables en zones urbaines et en zones à urbaniser, et plus particulièrement les paragraphes 4.1 et 4.2 imposent :

- au paragraphe 4.1 relatif à l'alimentation en eau potable que « toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU. (...);
- au paragraphe 4.2 relatif à l'assainissement des eaux usées que : « toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU. (...) ».

Or dans certaines zones urbaines et à urbaniser, et en particulier en UH3 et en zone AUT, les annexes sanitaires prévoient un raccordement à des réseaux individuels.

Il existe donc une contradiction entre les dispositions des articles 4 précités et les annexes sanitaires. Or, dès lors que ces dernières ont été annexées au PLU, elles font partie intégrante des dispositions du PLU et constituent des dispositions d'urbanisme.

En vue de résoudre cette contradiction, il est nécessaire de modifier les articles 4 du règlement écrit du PLU applicables en zones urbaines et à urbaniser.

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à

l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

La jurisprudence a considéré qu'un PLU ne pouvait pas subordonner la constructibilité des terrains à la création d'un réseau collectif alors que la création de ce dernier était impossible et qu'un autre système d'assainissement était possible.

Le Code Général des Collectivités Territoriales prévoit en son article R. 2224-7 que « peuvent être placées en zone d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un système de collecte des eaux usées ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement et la salubrité publique, soit parce que son coût serait excessif ».

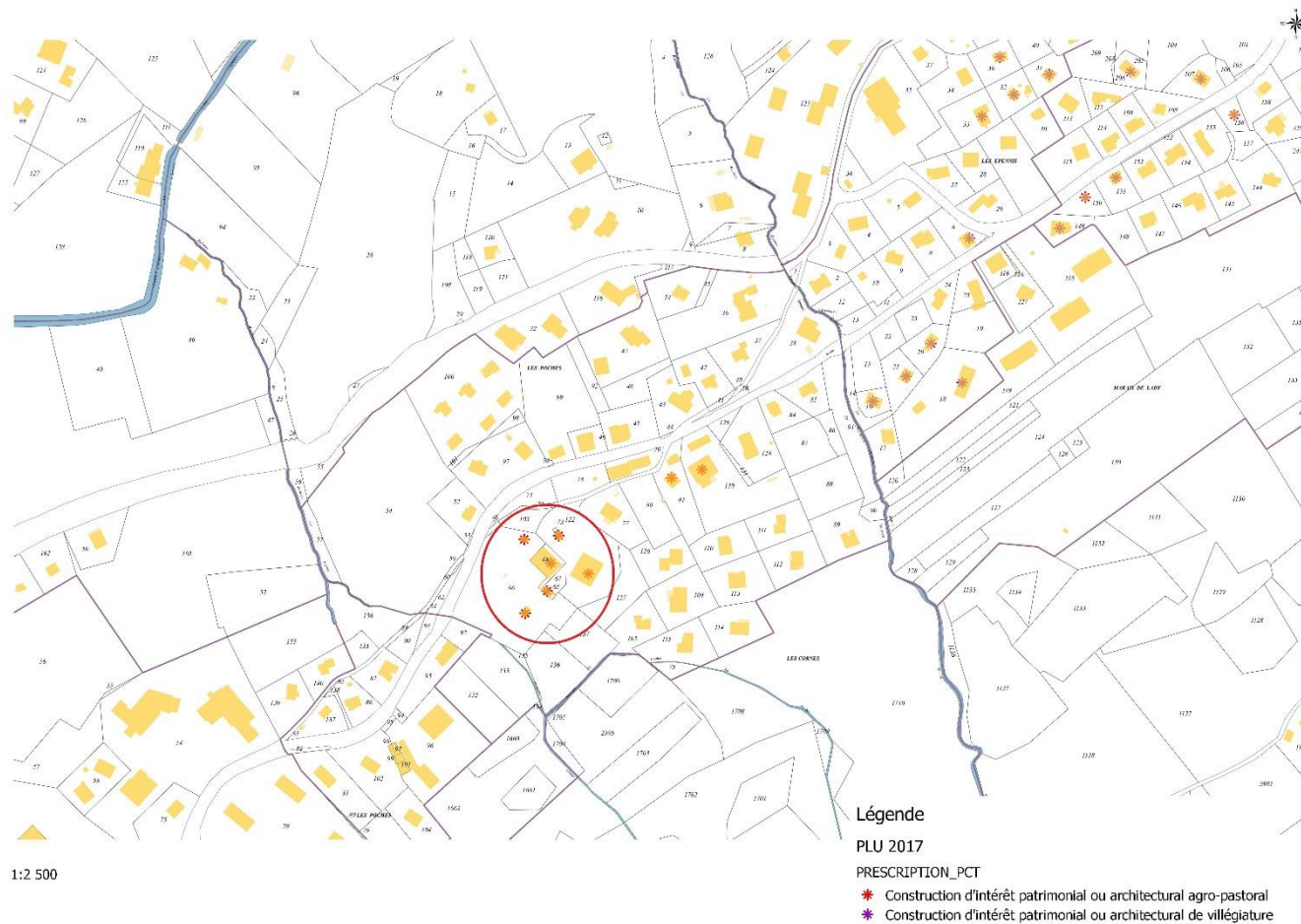
Il ressort de ces éléments que l'existence d'un réseau collectif n'est pas impérative en zone urbaine, ce qui permet d'y admettre des constructions raccordées à des équipements individuels, sous réserve que les annexes sanitaires soient conformes et qu'elles n'exigent pas un assainissement collectif.

En l'espèce, dès lors que les annexes du PLU de Megève définissent certaines parcelles des zones UH et AU comme des zones non desservies par le réseau public d'alimentation en eau potable dans lesquelles une alimentation par une ressource privée est envisageable, et des zones d'assainissement non collectif avec possibilité d'infiltration des eaux dans le sol dans la majeure partie des cas, d'une part rien ne s'oppose à leur maintien en zones U ou AU, d'autre part la modification des articles 4 du règlement écrit s'impose.

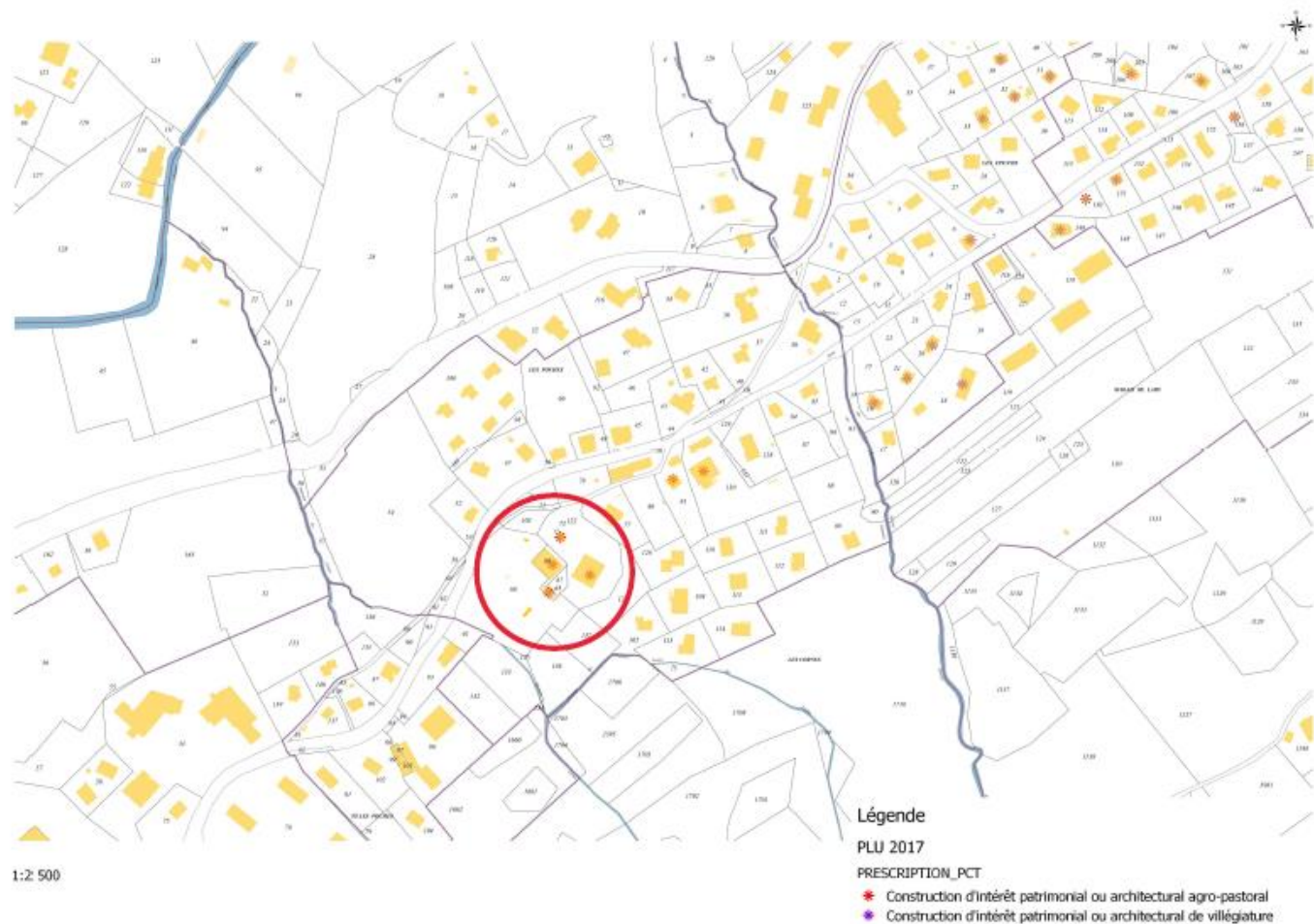
IV. Modification des erreurs matérielles
IV.1 Sur le règlement graphique du PLU

IV.1.1- Bâtiments à usage de poulailler et de fosse à fumier situés au lieudit « les Poches »

Situation avant modification

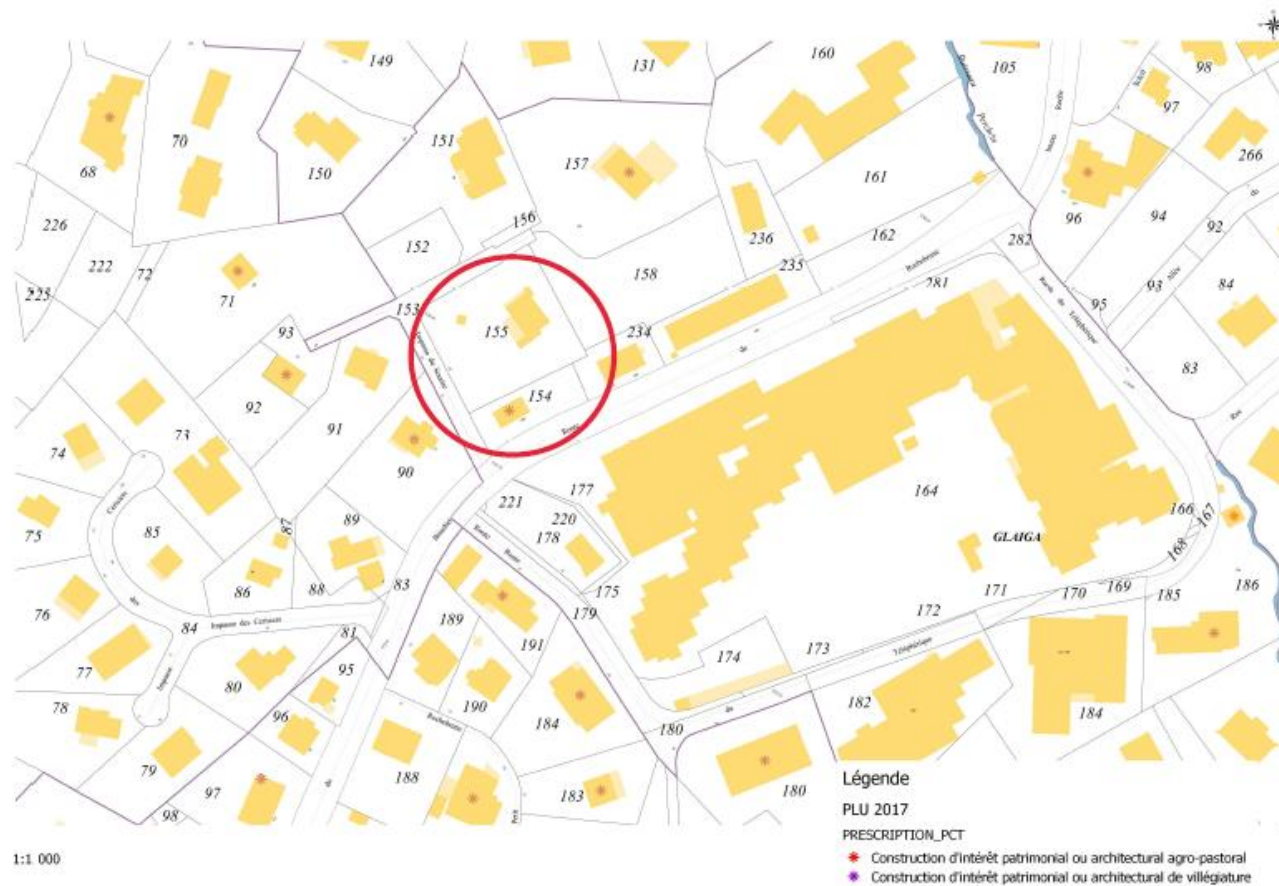


Situation après modification

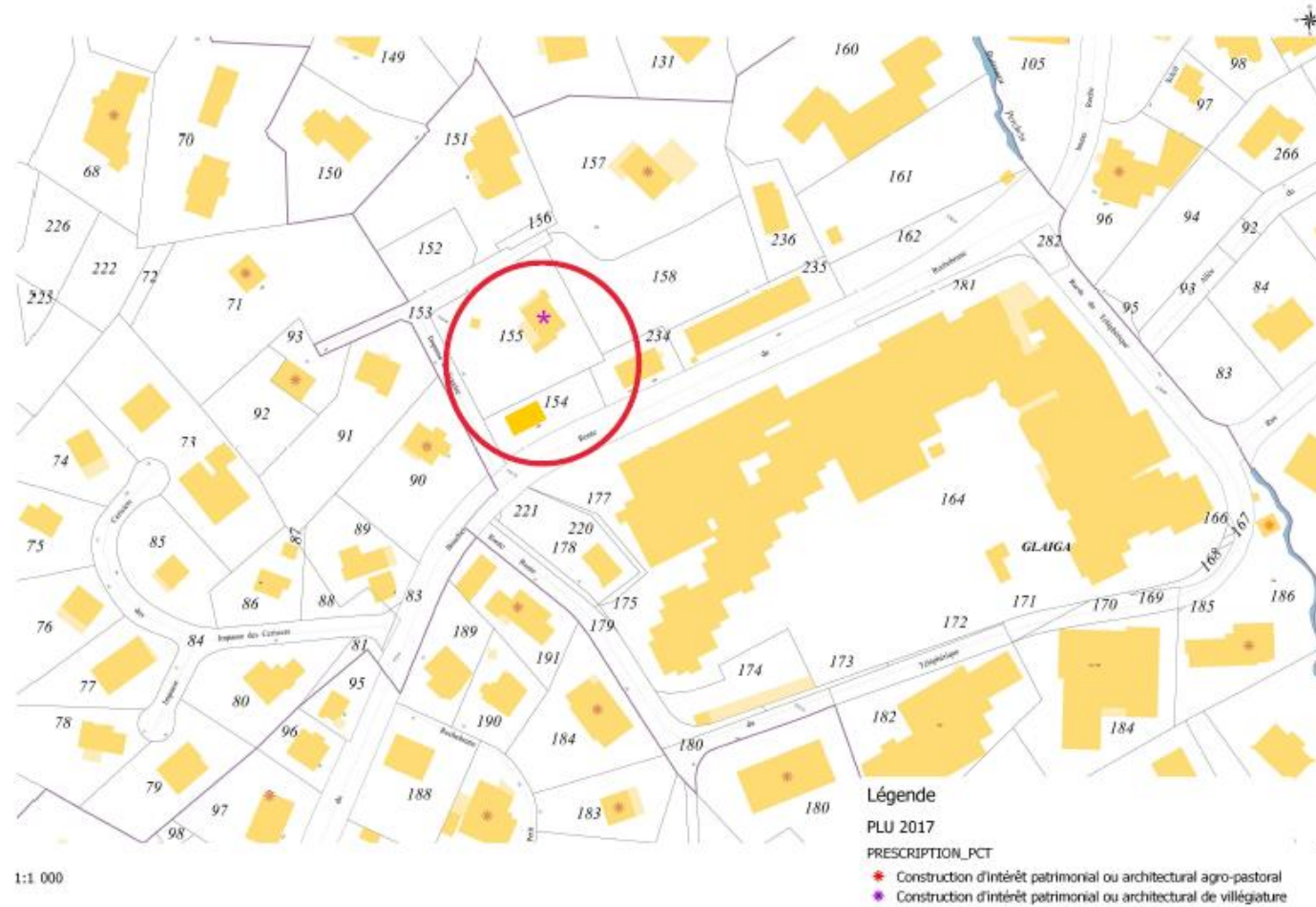


IV.1.2 – Bâtiment d'habitation situé au lieudit « Glaiga » dénommé chalet « Rose des Alpes »

Situation avant modification

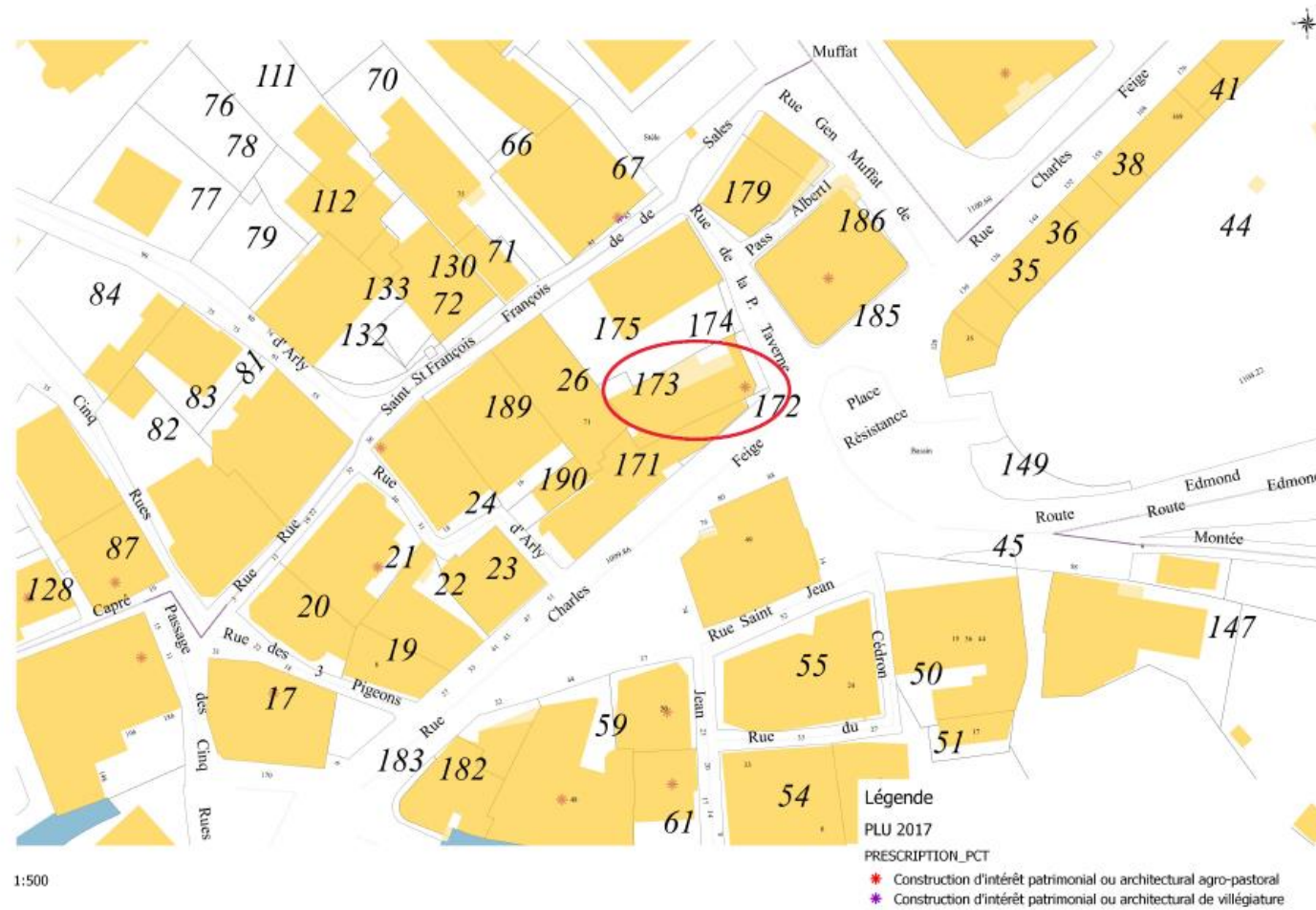


Situation après modification

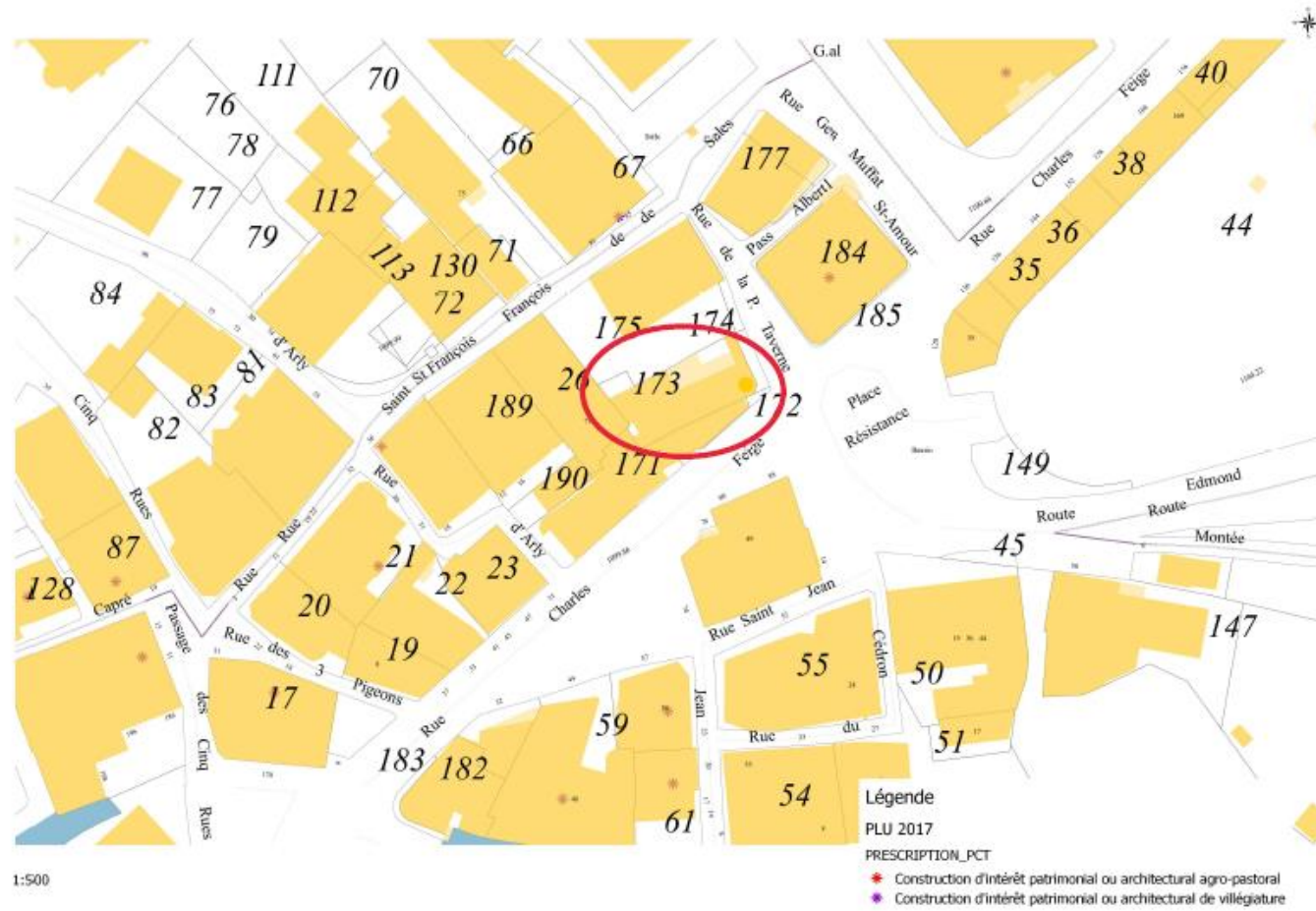


IV.1.3 – Bâtiment à usage d’habitation et commerce situé en centre-ville.

Situation avant modification

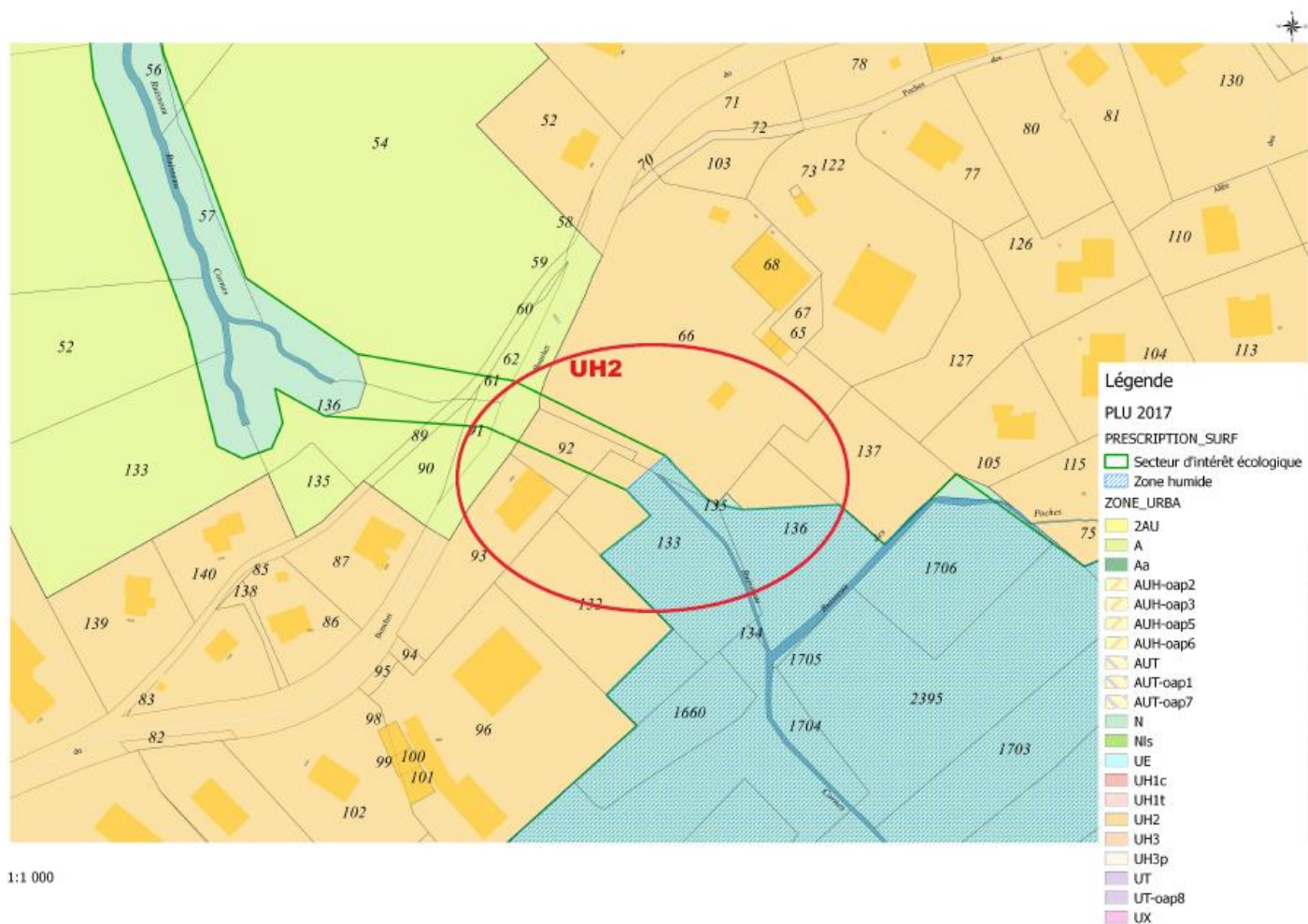


Situation après modification

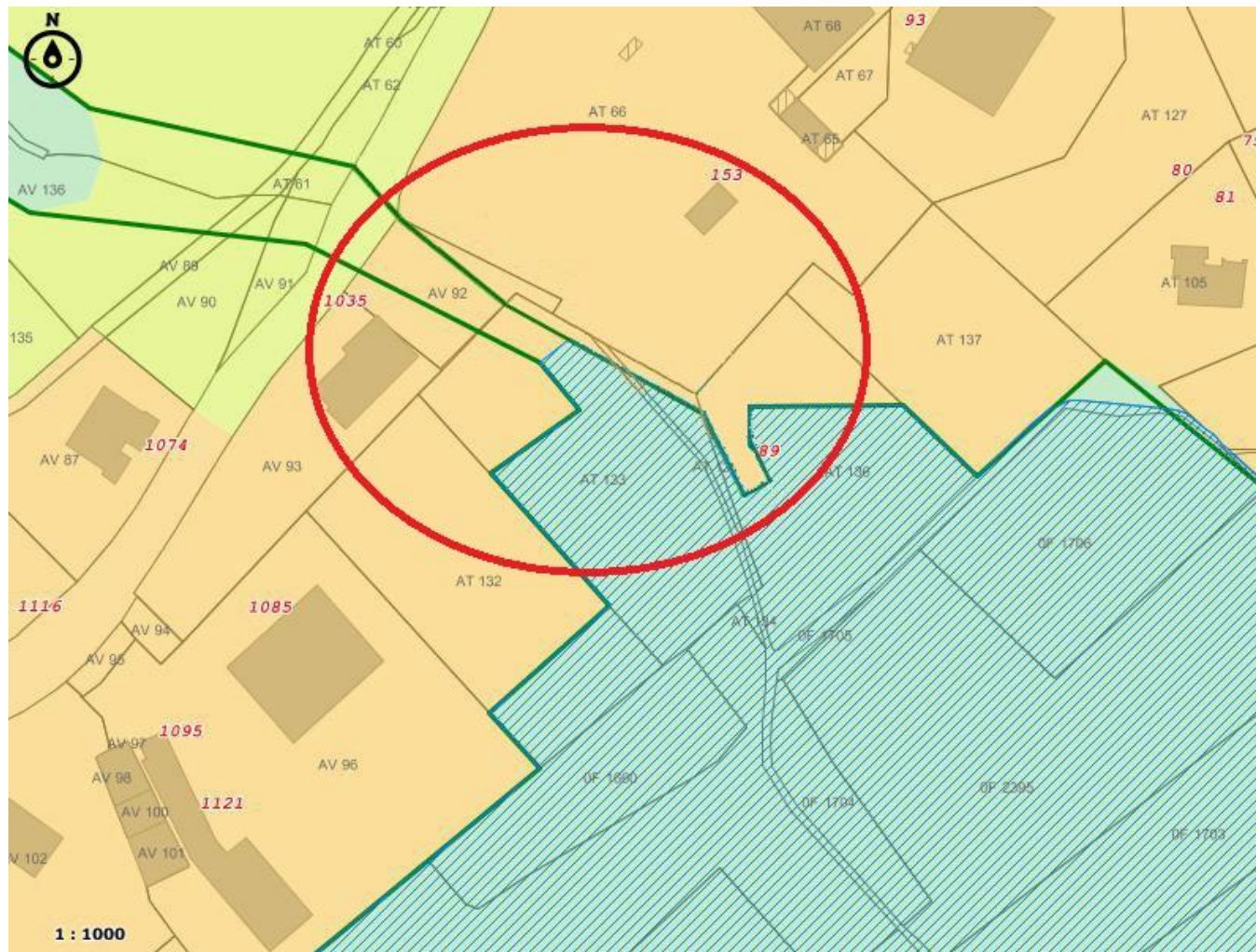


IV.1.4.- Réduction de la zone N, de la zone humide et du secteur d'intérêt écologique au lieudit « les Poches ».

Situation avant modification



Situation après modification



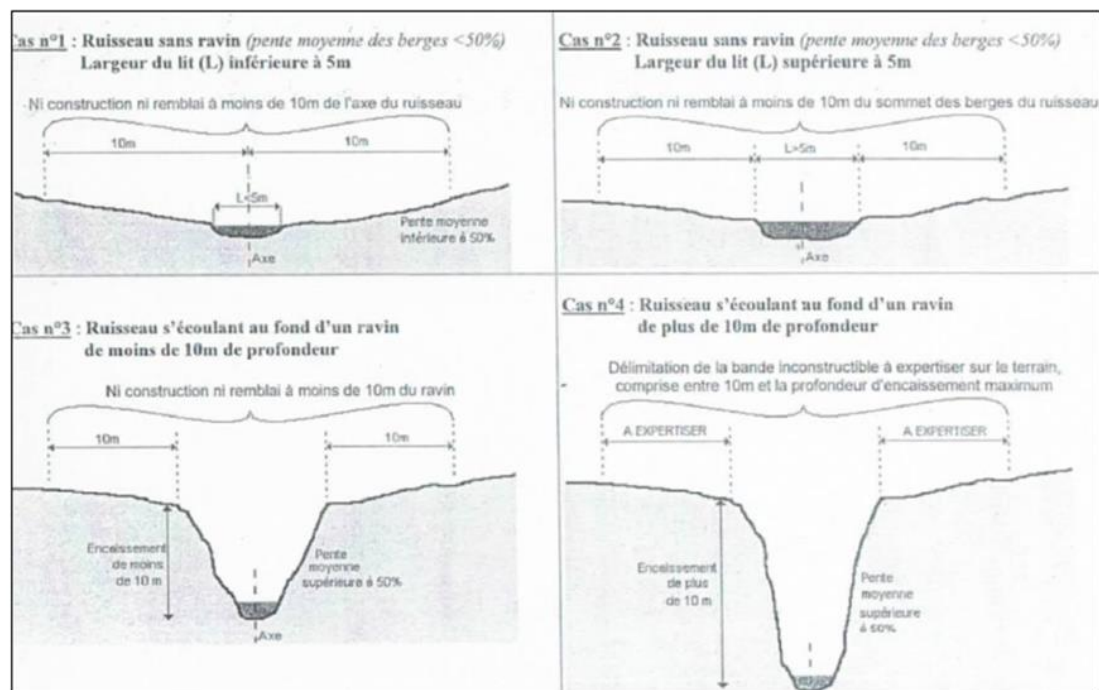
IV.2 Sur le règlement écrit du PLU.

IV.2.1.- Contradiction entre le texte des articles 13 du règlement écrit du PLU et le schéma explicatif joint en annexe

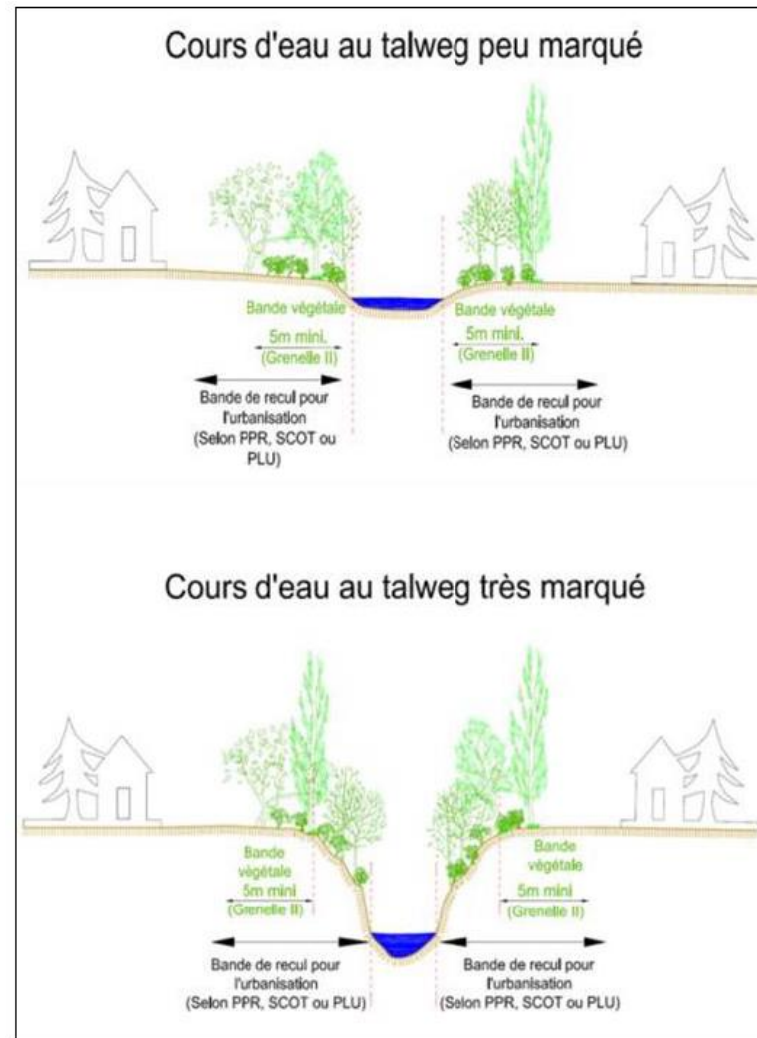
Situation avant modification

ANNEXES

Article 13 – Reculs à respecter vis-à-vis des cours d'eau en fonction de la topographie



Situation après modification



IV.2.2 – Mise en cohérence des dispositions des paragraphes 4.1 et 4.2 du règlement écrit du PLU applicables en zones urbaines et en zones à urbaniser avec les annexes sanitaires du PLU.

REDACTION ACTUELLE DES PARAGRAPHES 4.1 ET 4.2 DES ARTICLES 4 DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLES EN ZONES URBAINES (UH – UE – UT – UX)	REDACTION FUTURE DES PARAGRAPHES 4.1 ET 4.2 DES ARTICLES 4 DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLES EN ZONES URBAINES (UH – UE – UT –UX)
<p>4.1 Alimentation en eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (...)</p> <p>4.2 Assainissement des eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p>	<p>4.1 Alimentation en eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (...)</p> <p>4.2 Assainissement des eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (...)</p> <p style="text-align: center;">Reste de l'article inchangé</p>

<p align="center">REDACTION ACTUELLE DES PARAGRAPHES 4.1 ET 4.2 DES ARTICLES 4 DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLES EN ZONES A URBANISER (AUH – AUT)</p>	<p align="center">REDACTION FUTURE DES PARAGRAPHES 4.1 ET 4.2 DES ARTICLES 4 DU REGLEMENT ECRIT APPLICABLES EN ZONE A URBANISER (AUH et AUT)</p>
<p>4.1 Alimentation en eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (...)</p> <p>4.2 Assainissement des eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (...)</p> <p align="center">Reste de l'article inchangé</p>	<p>4.1 Alimentation en eau potable :</p> <p>Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU (...)</p> <p>4.2 Assainissement des eaux usées :</p> <p>Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée conformément aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU (...)</p> <p align="center">Reste de l'article inchangé</p>