

Vu pour être soumis à enquête publique
Le Commissaire Enquêteur

AAMMPMB

**Association des Architectes
et des Maîtres d'œuvre
de Megève et
du Pays du Mont Blanc**

Analyse plan local d'urbanisme de Megève

Projet arrêté juillet 2024

**Remarques du 24 septembre 2024
Déposées le 26 septembre 2024**

SOMMAIRE

RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
PADD.....	5
CARTOGRAPHIE.....	7
REGLEMENT.....	8
SOMMAIRE.....	8
DISPOSITIONS GENERALES.....8	
ZONES	
ZONE UH1 -ca-cc.....	14
ZONE UH1t	16
ZONE UH2	18
ZONE UH3	20
ZONE UH3P	23
ZONE UE	26
ZONE UT	28
ZONE UX	30
ZONE IAU	32
ZONE A	33
ZONE N	35
DISPOSITIONS PARTICULIERES	
INTERET PATRIMONIAL	37
OAP SECTORIELLE.....	45
OAP THEMATIQUE	47
ANNEXES SANITAIRES.....	52

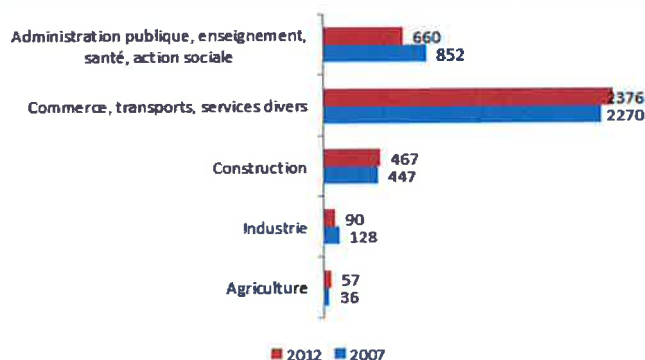
RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 1 -

2eme partie 3.1 / 3.2 :

“Les principales caractéristiques du tissu économique :

Au 1er janvier 2014, la commune compte 1327 établissements. Environ la moitié est liée au tourisme, et la commune compte un nombre important de commerces, et hôtels – restaurants – bars. Les activités immobilières sont également fortement représentées, mettant en évidence le fort dynamisme immobilier sur le territoire communal.”



“Le secteur de la construction, fortement lié au secteur touristique, est non négligeable représentant 12,8% des emplois en 2012.”

“Certains travailleurs saisonniers ont une double activité, dans le bâtiment (par exemple) l’été et l’hiver dans l’hôtellerie, la restauration ou autre.”

“Au 1er janvier 2014, la commune compte 1327 établissements.” Dont 23% liés directement à l’immobilier.

Le rapport de présentation indique clairement l’importance de la construction et de l’immobilier dans le tissu économique Mégevan.

En effet c’est le deuxième secteur fournisseur d’emploi sur la commune. Son importance économique est essentielle au maintien de la population permanente sur la commune.

Obligation de mise à jour :

Certaines décisions de justice ont confirmé que le rapport de présentation doit être régulièrement mis à jour et qu’une révision qui n’intègre pas un diagnostic à jour peut être considérée comme irrégulière. Cela implique que la collectivité doit veiller à ce que les éléments du rapport soient en adéquation avec l’évolution des projets et des enjeux du territoire.

Les tribunaux administratifs sont souvent appelés à se prononcer sur la légalité des PLU et des documents qui les accompagnent. Ils peuvent annuler une délibération de révision de PLU si le rapport de présentation ne répond pas aux exigences légales, notamment en matière de contenu, de transparence et d’information du public.

- **CE, 26 février 2015 :** Le Conseil d’État a rappelé que le rapport de présentation d’un PLU doit justifier les choix effectués par rapport aux objectifs de développement durable et de préservation de l’environnement. Une absence de justification adéquate peut entraîner l’annulation du PLU.

- **TA, 23 septembre 2014** : Le tribunal administratif a annulé un PLU en raison de l'absence d'évaluation environnementale adéquate dans le rapport de présentation, soulignant que cette évaluation est essentielle pour informer le public et justifier les choix d'aménagement.

Le rapport de présentation n'a pas fait l'objet de modification depuis l'approbation du PLU de 2017.

PADD

Le PADD dans son AXE 2 sur l'emploi, fait une impasse majeure quant à la nécessité de maintenir l'emploi lié à l'activité immobilière pourtant diagnostiqué dans le rapport de présentation.

Si le document prévoit de :

“Diversifier et sécuriser l'économie locale en développant les secteurs d'activités non liés au tourisme

** Concernant les activités artisanales*

- *Permettre leur installation selon leur nature, leurs besoins et leur impact, au sein d'un tissu urbain mixte ;*
- *Favoriser l'optimisation de l'usage du sol des sites artisanaux existants ;*
- *Permettre un léger confortement des sites artisanaux situés aux lieudits "Pautex" et "Sous le Villard", sous réserve de ne pas porter atteinte aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic.”*

Le règlement par son retour en arrière brutal sur la densification, outre être contraire à la loi Alur, vient diminuer considérablement les opportunités des acteurs locaux du bâtiment et les possibilités d'offre d'emploi qui y sont liés.

Générer des logements permanents et saisonniers semble une priorité du PADD, mais générer des emplois hors saison et hors tourisme pour permettre à la population de rester sur la commune n'a semble-t-il pas été anticipé dans l'élaboration du règlement.

“Les logements sociaux visent à capter une population qui travaille localement mais ne peut y résider pour des raisons financières. Le volume d'actifs potentiellement concerné est très important (indice de concentration d'emploi de 255 en 2018). Ces logements sont indépendants du lieu de travail (différence avec hébergement des travailleurs saisonniers).” PADD axe 2 - 1

Le rapport de présentation indique de plus en 2017:

“3.4.3. SYNTHÈSE

Le PLU s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace :

- *par une limitation à environ 3,4 ha l'extension de l'enveloppe urbaine,*
- *par une densité de logements, pour les nouveaux logements, supérieure à celle constatée lors des années précédentes,*
- *au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation "sectorielles" mises en œuvre,*
- *par un dispositif réglementaire permettant la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espace pour l'habitat, mais aussi pour les activités économiques et les équipements, le tout adapté aux caractéristiques du cadre géographique et bâti communal, (notamment art. 6, 7, 9, 10, 11),*
- *par l'urbanisation prioritaire et l'optimisation des espaces demeurant au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que par une incitation à l'évolution du bâti existant et au renouvellement urbain maîtrisé.*

*Ainsi, le PLU de Megève met-il en œuvre les **moyens incitatifs, voire coercitifs, de consommer « moins et mieux**» l'espace, tout en mettant en œuvre les objectifs fondamentaux du PADD, que sont **le maintien de sa population, voire la relance de sa croissance démographique et la préservation de son dynamisme économique.***

La réduction drastique des droits à construire par:

- La modification du zonage de UH2 à UH3.
- La réduction des hauteurs autorisées.
- L'augmentation des reculs.
- La réduction du coefficient d'emprise au sol ou sa méthode de calcul plus contraignante.

- L'augmentation du coefficient d'espace de pleine terre notamment en zone UH3 et UH3P.
- La mise en place de l'OAP thématique frange urbaine et agricole rendant inconstructible une grande superficie des zones urbaines.
- La mise en place de reculs par rapport aux zones humides rendant inconstructible une grande superficie des zones urbaine.
- La mise en place de reculs par rapport aux bâtiments repérés.

Conduira inexorablement à une réduction considérable de l'activité lié à la construction et à l'immobilier.

Les servitudes mise en place dans le cadre du règlement n'ont d'ailleurs pas été quantifiée pour mesurer le nombre d'hectares de zones urbaines rendu inconstructible.

Ces règles qui vont à l'encontre de la densification doivent être dénoncées ou adaptées par l'État, car elles sont contraires aux évolutions législatives depuis la loi SRU.

CARTOGRAPHIE

PLAN 3.3 a-b

- L'indication du recul induit par la trame noire rend le document illisible dans certain secteur, une couleur grise devrait être privilégiée pour cette indication.
- Les plans présentés ne font pas apparaître un grand nombre de bâtiments pourtant autorisé et édifiés, il conviendrait s'ils ne sont pas cadastrés de les indiquer sous une autre forme.
- Zone humide Chemin du Péret sur la gare d'arrivée du télésiège du petit Rochebrune non conforme à l'inventaire.



- Emprise piste de ski non conforme à la définition de domaine skiable et aux conventions. (voir V.1)
- Plusieurs partie du document ne sont pas indicée, même si le plan 3.2 a-b reprend le zonage certains secteurs méritent d'être indicés pour plus de lisibilité.

PLAN 3.2 a-b

- La liste des emprises réservées n'apparaît pas dans l'ordre de numérotation.

REGLEMENT

SOMMAIRE

Indiquer en tête de phrase les zones U comme pour les zones A ou N, pour une meilleure lecture.

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE III: DISPOSITION APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

III.4 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Le terme « *construction régulièrement édifiée* » - entraîne l'obsolescence des bâtiments transformés depuis plus de 10 ans sans autorisation ou exécutés en méconnaissance totale ou partiel de l'autorisation initiale.

Une analyse des bâtiments répertoriés devra être menée car nombre d'entre eux n'ont pas été « *régulièrement édifiés* ».

Ils ne pourraient donc pas en cas de sinistre être reconstruit à l'identique. Il en est de même de certains bâtiments publics qui ont subi des transformations non régularisées au fil du temps. (Palais des sports, maison de la montagne, etc..)

Le POS de 1987 prévoyait :

ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRES -

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Il s'agit de s'interroger sur le devenir des constructions édifiées entre la mise en place des permis de construire et le POS de 1987 et qui ne correspondent pas aux autorisations accordées ou qui n'ont pas fait l'objet d'une DACT.

Exemple de bâtiments qui ne pourraient pas être reconstruit car partiellement ou totalement irrégulièrement édifiés :



La réfection des constructions existantes ne peut être interdite et ressort de la jurisprudence administrative. Un règlement ne peut pas interdire les travaux nécessaires à la conservation des bâtiments existants, en l'absence d'habilitation législative expresse, car une telle mesure entrainerait à terme une dépossession de fait que seule la loi peut autoriser.

III.7 DEROGATION AUX REGLES DE VOLUMETRIES:

- Isolation 20 cm minimum sur chaque façade semble plus adapté aux exigences réglementaire (RE 2020). On pourrait définir 40 cm sur la longueur totale du bâtiment.
- En cas de réfection de toiture le dépassement devrait être de 40 cm et non 30 cm.
- Isolations extérieures sur bâtiments patrimoniaux interdites sauf rendu dito existant.

III.8 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

- Le schéma présenté est illisible et contraire au schéma présenté dans l'action 1 de l'OAP Thématique " trame verte, bleue et noire".

III.9 PDIPR

RAS

CHAPITRE IV : LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

IV.1 MODALITÉS DE CALCUL DES RECLUS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)

RAS

IV.2 MODALITÉS DE CALCUL DES RECLUS DANS LE CAS OÙ UNE IMPLANTATION EN LIMITE DE VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE OUVERTE À LA CIRCULATION PUBLIQUE (EXISTANTE, À MODIFIER OU À CRÉER) EST POSSIBLE (articles 4-1)

RAS

IV.3 MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR, EXCEPTÉ DISPOSITION CONTRAIRE AU REGLEMENT PROPRE À CHAQUE ZONE (article 4-4)

Modification du point le plus bas de la construction pris en compte lors de la deuxième réunion PPA. Néanmoins la hauteur définie reste très pénalisante pour les terrains très en pente et les construction longue. Un système de VELUM serait plus juste.

Cheminées : prises en compte dans la hauteur si $> 2 \times 2 \text{m}$ ou si elles dépassent le faîtage de plus de 0,50m. Attention : si le chapeau est pris en compte, toutes les cheminées dépassent de plus de 0,50m puisqu'elles dépassent de 0,40m chapeau non compris.

Il faudrait donc préciser que le chapeau n'est pas pris en compte ou ne pas prendre en compte les éléments techniques.

IV.4 MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL (article 4-5)

L'un des principaux obstacles à la densification provient d'une mauvaise utilisation du règlement des documents d'urbanisme, qui limite la possibilité de densifier en fixant des règles plus restrictives que les documents précédents.

Le changement de zone de UH2 à UH3 diminue considérablement les droits à bâtir.

La diminution des coefficients et la prise en compte des parties totalement enterrées sont contraires à la notion de densification.

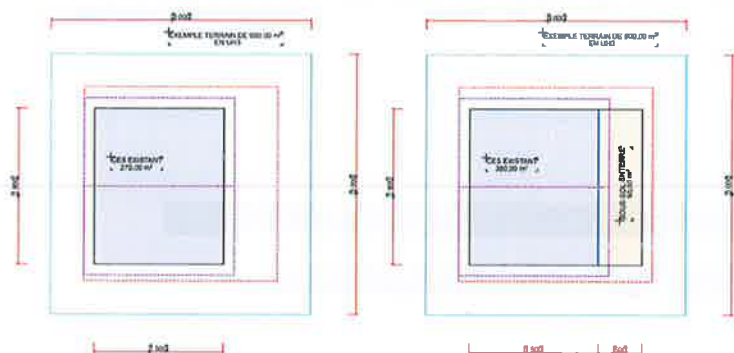
Ces règles qui vont à l'encontre de la densification doivent être dénoncées par l'État, car elles sont contraires aux évolutions législatives depuis la loi SRU.

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation du PLU « analyse... la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des

formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Le rapport de présentation n'a pas été modifié alors que la capacité de densification considérablement diminuée.

La prise en compte des sous-sols dans le calcul de l'emprise au sol a de plus un effet pervers qui va permettre au projet ayant de grand sous-sol de réaliser des parties émergentes sur les sous-sols sans aggraver la situation du dépassement de CES.

L'exemple ci-dessous illustre la possibilité dans le cas de sous-sol existant, de réaliser un agrandissement du chalet de 90 m² sur le volume du sous-sol enterré, portant le CES émergeant à 360 m² sans aggravation de celui-ci.



Le CES est un outil nécessaire à la régulation des surfaces visibles, c'est le coefficient de pleine terre qui doit être le régulateur des surfaces enterrées.

La définition du CES du présent PLU s'écarte de ce fait considérablement de la notion nationale. De plus, la prise en compte des pompes à chaleur dans le calcul du CES est contraire à l'Article L-111-6 du code de l'urbanisme.

Elle interdit par exemple le procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre d'un bâtiment déjà en surdensité.

Conséquence de la prise en compte des sous-sols dans le CES:

Cette règle vient également permettre en combinaison avec l'article 4-1-3 de s'affranchir des reculs sur un sous-sol existant.

"L'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :

... extension par surélévation ou par excavation sans modification de l'emprise au sol ou rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés."

Les escaliers paysagers sont comptés « quelle que soit la technique de construction », donc même si imperméables. Il s'agit d'un élément paysagé, non d'une construction. Il conviendrait de supprimer les escaliers dit paysager du calcul.

IV.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (article 6-1)

RAS

IV.6 MODALITÉS DE CALCUL DE LA DIMENSION DE L'AVANT-TOIT (articles 4 – 5-3)

La modalité de calcul interdit l'emploi des pigeonniers pourtant caractéristique de l'architecture local. Si ce n'est pas l'intention il faut modifier le schéma pour indiquer que les caissons ou pigeonniers ne sont pas pris-compte.



IV.7 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT (articles 7)

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires publiée le 09/02/2023

Le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme peuvent prévoir des dispositions portant sur le nombre maximal de places de stationnement à réaliser par logement. Ils peuvent également spécifier les types de revêtements à utiliser, le type de place en fonction des caractéristiques du véhicule (motorisé, vélo, autopartage, etc.). Toutefois, le dimensionnement de places de stationnement ne relève pas du PLU. Les acteurs peuvent en revanche s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.). Par exemple, les dimensions minimales d'une place de parking en bataille sont de 5m de longueur et 2,30m de largeur. En outre, la réglementation relative à l'accessibilité, notamment l'article 3 de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, prévoit que les parkings des logements doivent comporter 2 % de places de stationnement adaptés. Ces places de stationnement doivent être horizontales au dévers près, inférieur ou égal à 2 % et doivent être d'une largeur minimale de 3,30 m. Le mètre supplémentaire permet à une personne utilisant un fauteuil roulant de pouvoir sortir du véhicule.

CHAPITRE V : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES

V.1 LE DOMAINE SKIABLE

-La représentation du domaine skiable sur le plan de zonage n'est pas conforme aux conventions signées en 2018 qui différencient les usages (entre survol de câble pistes de ski nordique, pistes de ski de piste, zone de prélèvement, etc...).

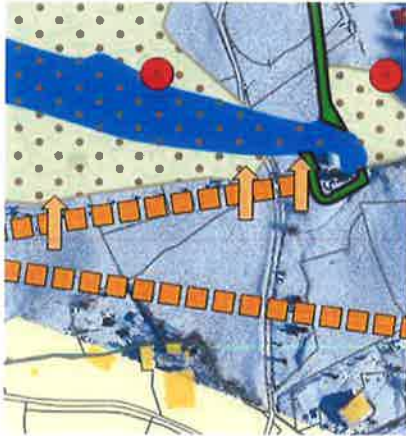
Les prescriptions du V.1 vont à l'encontre des prescriptions signées dans le cadre des conventions de servitude qui elles font la distinction d'usage.

Le présent document est plus restrictif et ne respecte pas les conditions de signatures des servitudes. L'emprise du domaine indiqué au plan de zonage diffère également de l'emprise légalement délimité dans les servitudes.

Il conviendra de modifier le document pour le mettre en concordance avec les servitudes ou de faire évoluer celle-ci.

De nombreuses parcelles sont nouvellement concernées et devront faire l'objet d'une indemnisation.

Document actuel conforme aux conventions et PLU en cours de modification.



GRIDAUH Écriture du PLU

*“On peut également s’interroger sur la définition à retenir du domaine skiable pour délimiter les zones ou secteurs de l’article L. 123-1-5 6°. Par endroits, les communes ont adopté une position extensive de la notion de zones ou de secteurs liés au domaine skiable. C’est parfois quasiment la totalité du territoire communal qui est retenu. Cette approche large semble certes opportune pour développer les domaines (plus vastes, mieux équipés), mais elle est excessive au regard des conséquences qu’elle implique un tel classement sur le droit de propriété ou sur la nature (possibilités renforcées d’instaurer des servitudes de passage sur les propriétés privées et d’aménager les pistes, etc.). Il convient plutôt de s’en tenir au strict domaine skiable*¹²⁷*

¹²⁷ On peut reprendre sa définition issue des procédures UTN : voir c. urb., art. R. 145-4.”

- une piste de ski alpin est un parcours sur neige réglementé, délimité, balisé, contrôlé et protégé des dangers présentant un caractère anormal ou excessif, éventuellement aménagé et préparé, réservé à la pratique du ski alpin et des activités de glisse autorisées ;

- un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d’une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin.

Il conviendrait donc de se rapprocher du document de 2017.

V.2 LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET GESTION DES RISQUES :

RAS

V.3 LA QUALITE PAYSAGERE :

RAS

V.4 LA PROGRAMMATION :

RAS

CHAPITRE VI : GLOSSAIRE

Bâtiment :

Ajouter la définition du « bâtiment » plutôt qu'un renvoi au lexique national de l'urbanisme.

“Un bâtiment est une construction couverte et close.”

Espaces verts de pleine terre :

Préciser si les aménagement type escalier en traverses de chemin de fer, pas japonais, espace en boule d'Arve, etc... sont considérés ou non.

Préciser si les avant-toits sur un espace vert sont décomptés.

Construction : définition fourre-tout et imprécise.

Une simple terrasse en béton ne dépassant pas le TA devient une construction alors qu'elle ne constitue pas de l'emprise au sol.

Un édicule de ventilation ne génère pas « *un espace utilisable par l'homme* », et ne doit pas être considéré. Cette notion avait été validée lors de réunion publique.

Terrain naturel dans le cas de reconstruction :

Précision si les sous-sols ont un accès direct sur l'extérieur.

Terrasse :

Définition peu claire. Pourquoi « *en surplomb* » ?

ZONES

ZONE UH1 -ca-cc

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le cadre du calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

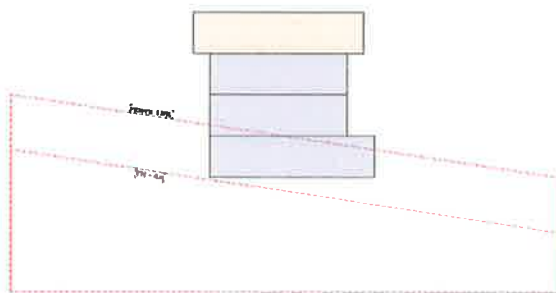
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

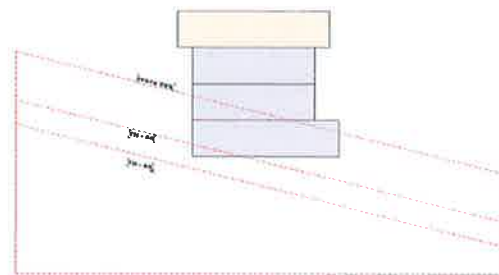
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE

URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

- Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».

• Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :*

— *installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité ».*

Article 4-2-2

Permettre un retrait sur une profondeur de 5 mètres sur 6 mètres de longueur pour l'accès éventuel de véhicules.

Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Article 6-1

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 6-2

L'ajout d'une règle sur une règle avec 50% d'un seul tenant complique considérablement l'élaboration de projet en milieu urbain.

Article 7-1-1

Règles pour habitation :

La règle ne prend pas en compte les petites unités construites inférieures à 200 m².

Si la règle est très adaptée au-delà de 200 m² elle est très contraignante pour des bâtiments d'habitation individuelle de petite taille.

En dessous de 200 m² il conviendrait d'adopter :

0 à 100 = 1 place intérieure + 1 place extérieure ou lieu de 2 places intérieures et une place extérieure.

100 à 200 = 2 places intérieures + 1 place extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place intérieure.

La limite des affouillements à 4 mètres est contradictoire avec la possibilité de réaliser le nombre de stationnements exigés.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE UH1 :

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

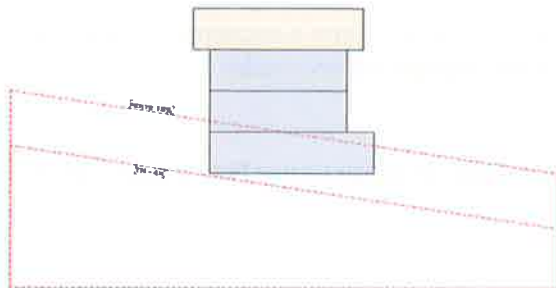
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

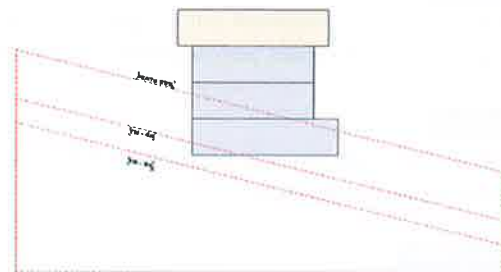
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE

URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

- Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».

• Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :*

— *installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité ».*

Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Article 6-1

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 6-2

L'ajout d'une règle sur une règle avec 50% d'un seul tenant complique considérablement l'élaboration de projet en milieu urbain.

Article 7-1-1

Règles pour habitation :

La règle ne prend pas en compte les petites unités construites inférieures à 200 m².

Si la règle est très adaptée au-delà de 200 m² elle est très contraignante pour des bâtiments d'habitation individuelle de petite taille.

En dessous de 200 m² il conviendrait d'adopter :

0 à 100 = 1 place intérieure + 1 place extérieure ou lieu de 2 places intérieures et une place extérieure.

100 à 200 = 2 places intérieures + 1 place extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place intérieure.

La limite des affouillements à 4 mètres est contradictoire avec la possibilité de réaliser le nombre de stationnements exigés.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE UH2 :

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le cadre du calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

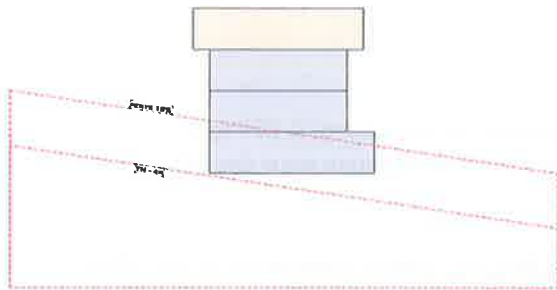
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

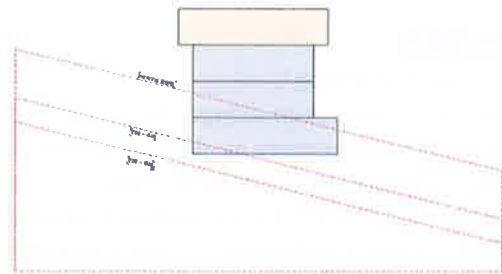
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE

URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

- Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».

• Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :*

— *installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité ».*

Article 5-1-6/5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Article 6-1

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 6-2

L'ajout d'une règle sur une règle avec 50% d'un seul tenant complique considérablement l'élaboration de projet en milieu urbain.

Article 7-1-1

Règles pour habitation :

La règle ne prend pas en compte les petites unités construites inférieures à 200 m².

Si la règle est très adaptée au-delà de 200 m² elle est très contraignante pour des bâtiments d'habitation individuelle de petite taille.

En dessous de 200 m² il conviendrait d'adopter :

0 à 100 = 1 place intérieure + 1 place extérieure ou lieu de 2 places intérieures et une place extérieure.

100 à 200 = 2 places intérieures + 1 place extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place intérieure.

La limite des affouillements à 4 mètres est contradictoire avec la possibilité de réaliser le nombre de stationnements exigés.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètre suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE UH3 :

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le cadre du calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

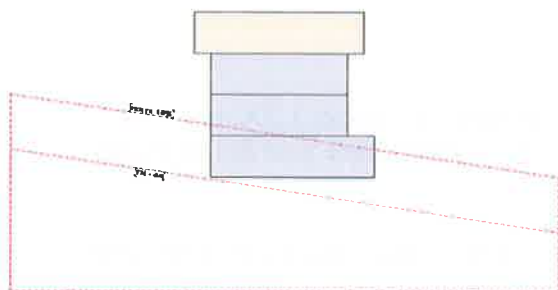
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

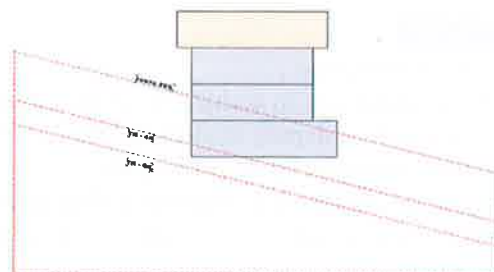
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

- Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».
- Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :
— installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité* ».

Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Article 6-1

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 6

Après plusieurs simulations, il apparaît que le coefficient d'espace vert de pleine terre (CEVPT) est trop élevé. Un coefficient de 40 % serait plus adapté aux terrains de montagne, qui sont souvent caractérisés par des accès courbés et sinueux. La faible densité implique également plus de circulation. De plus, pour les bâtiments d'intérêt, la nécessité de prévoir des places de stationnement extérieures représente une contrainte supplémentaire pour le calcul du CEVPT.

Cette règle semble aller à l'encontre de la densification et s'oppose aux évolutions législatives mises en place depuis la loi SRU. L'introduction d'une nouvelle réglementation stipulant un seuil de 50 % d'un seul tenant complique considérablement l'élaboration de projets en milieu urbain.

Article 7

Règles pour habitation :

La règle ne prend pas en compte les petites unités inférieures à 200 m².

Si la règle est très adaptée au-delà de 200 m² elle est très contraignante pour des bâtiments d'habitation individuelle.

En dessous de 200 m² il conviendrait d'adopter :

0 à 100 = 1 intérieure + 1 extérieure ou lieu de 2 places intérieures et une place extérieure .

100 à 200 = 2 places intérieures + 1 extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place intérieure.

La limite des affouillements à 4 mètres est contradictoire avec la possibilité de réaliser le nombre de stationnements exigés.

"Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement + 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, dont 65 % au moins obligatoirement clos et couverts, étant précisé que le nombre de places de stationnement doit être arrondi au chiffre entier supérieur."

Il conviendrait d'indiquer "dont ... % au moins obligatoirement clos OU couverts"

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE UH3P :

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le cadre du calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

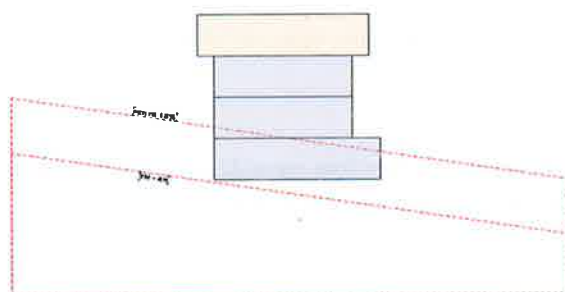
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

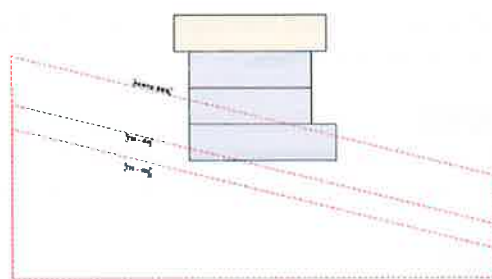
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

• Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».

• Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :*

— *installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité* ».

Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Article 6

Après plusieurs simulation le coefficient d'espace vert de pleine terre (CEVPT) semble trop élevé. Un coefficient de **50% ou 60%** est plus compatible aux terrains de montagne (accès souvent courbes et sinueux). Pour les bâtiments d'intérêts, les places de stationnements extérieures sont une contrainte supplémentaire pour la prise en compte du CEVPT

Le coefficient 70% fixé aujourd'hui après les 15% de CES exploité, ne laisse que 15% de la surface pour les voiries, stationnements et autres.

Cette règle va à l'encontre de la densification, elle est contraire aux évolutions législatives depuis la loi SRU.

L'ajout d'une règle sur une règle avec 50% d'un seul tenant complique considérablement l'élaboration de projet en milieu urbain.

Article 6-1

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérée comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 7

Règles pour habitation :

La règle ne prend pas en compte les petites unités inférieures à 200 m².

Si la règle est très adaptée au-delà de 200 m² elle est très contraignante pour des bâtiments d'habitation individuelle.

En dessous de 200 m² il conviendrait d'adopter :

0 à 100 = 1 intérieure + 1 extérieure ou lieu de 2 places intérieures et une place extérieure .

100 à 200 = 2 places intérieures + 1 extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place intérieure.

La limite des affouillements à 4 mètres est contradictoire avec la possibilité de réaliser le nombre de stationnements exigés.

"Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement + 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, dont 65 % au moins obligatoirement clos et couverts, étant précisé que le nombre de places de stationnement doit être arrondi au chiffre entier supérieur."

L'article interdit de comptabiliser les stationnements sous un porche, une toiture, ou une partie de garage ouverte.

Il conviendrait d'indiquer "*dont 65 % au moins obligatoirement clos OU couverts*"

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE UE :

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE

URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

- Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».
- Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :
— installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité* ».

Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Article 6-1

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 6-2

L'ajout d'une règle sur une règle avec 50% d'un seul tenant complique considérablement l'élaboration de projet en milieu urbain.

Article 7-1-1

Règles pour habitation :

La règle ne prend pas en compte les petites unités construites inférieures à 200 m².

Si la règle est très adaptée au-delà de 200 m² elle est très contraignante pour des bâtiments d'habitation individuelle de petite taille.

En dessous de 200 m² il conviendrait d'adopter :

0 à 100 = 1 place intérieure + 1 place extérieure ou lieu de 2 places intérieures et une place extérieure.

100 à 200 = 2 places intérieures + 1 place extérieure semble plus adapté au lieu des 3 places intérieures et une place intérieure.

La limite des affouillements à 4 mètres est contradictoire avec la possibilité de réaliser le nombre de stationnements exigés.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE UT :

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

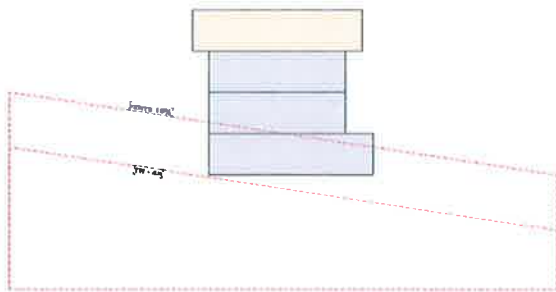
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

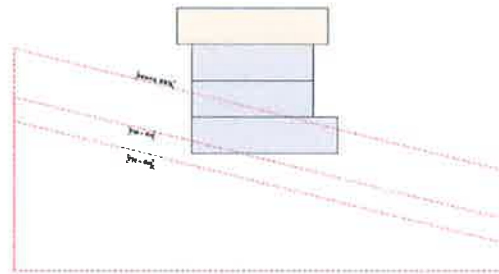
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUE

URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

- Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».

- Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :*
— *installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité* ».

Article 4-1-4

La règle dérogatoire autorisant les terrasses de bar ou de restaurant jusqu'en limite de l'emprise publique et des voies existe en secteurs UH1CA et UH1CC mais pas dans le secteur UT destiné aux activités touristiques et particulièrement concerné par ces installations.

Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Article 6

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE UX :

Article 1

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

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le cadre du calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

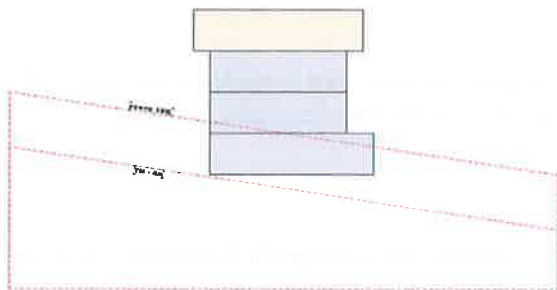
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

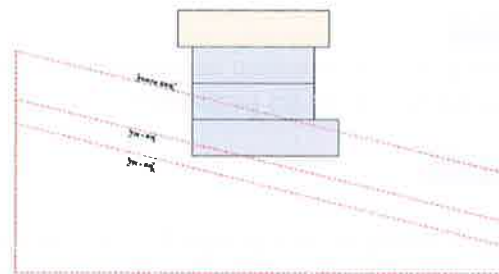
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



Article 4-1-2 et 4-1-3

Ces 2 articles semblent contradictoires :

• Article 4-1-2 RÈGLE PARTICULIÈRE : « *Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des voies et des emprises publiques* ».

• Article 4-1-3 RÈGLE DÉROGATOIRE : « *Hors marges de reculement éventuelles indiquées au règlement graphique, l'implantation entre 0 mètre et 3,80 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies est autorisée, dans les cas suivants :*

— *installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, à l'exception des postes de distribution et/ou de transformation d'électricité* ».

Article 5-1-6 / 5-1-7

Les ratios ne devraient pas être applicable aux bâtiments de type artisanaux.

Article 5-2-4

Acrotère de 7 m pour une porte de 5 m, le maintien des terres de part et d'autre nécessite plus de place pour une bonne intégration. L'acrotère pourrait être portée à 8 ou 9 mètres.

Justifié par la destination des bâtiments de type artisanaux.

Article 6

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérée comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions

ZONE 1AU :

Article 4-5-3

Le coefficient d'emprise au sol des OAP n°3b et N°8 devrait être porté à 0,35% au lieu de 0,30%.
La distinction entre du foncier privé ou publique ne doit influencer sur les droits à bâtir surtout si ceux-ci ont le même coefficient de logement sociaux.

ZONE A :

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le cadre du calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

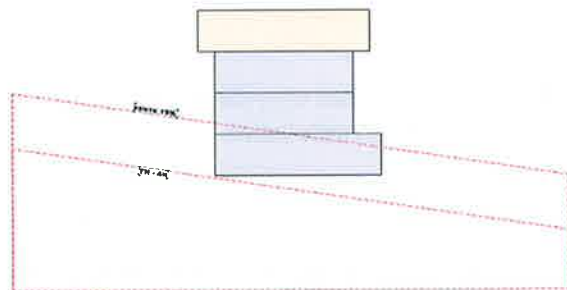
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

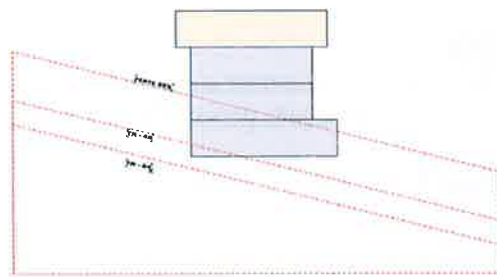
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



Article 4-4-3

« Pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural la hauteur existante doit être conservée. »

Possibilité d'isoler thermiquement le toit en le réhaussant de 30 cm (comme permis sur les autres zones du PLU).

Les dispositions propres aux constructions d'intérêt patrimonial laissant entendre la possibilité d'une isolation extérieure, mais le règlement de la zone A l'interdisant, il faut clarifier la contradiction entre ces différentes règles.

Les dispositions générales applicables à toutes les zones précisent que les dispositions dérogatoires aux règles de volumétrie ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt patrimonial.

La règle dérogatoire qui autorise en cas de réfection de toiture pour renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante non démolie, un dépassement de 0,30 mètre de la hauteur de la construction est toléré, quelle que soit la hauteur de la construction existante, si cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée (article 4-4).

Il existe un règlement spécifique à la réhabilitation des constructions d'intérêt patrimonial de type agro pastorale. Le chapitre 1 traite de ces constructions et autorise expressément dans son article 1.3 l'isolation par l'extérieur. La seule réserve est de ne pas remettre en cause la finesse des rives de toitures, mais la solution de la double bande de rive est proposée

De fait, une isolation par l'extérieur entraîne une surélévation de la hauteur du bâtiment.

Dans le règlement de la zone A une règle vient précisément dire le contraire puisqu'il est spécifié que pour les

« Pour les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural la hauteur existante doit être conservée. »

Les règles relatives aux constructions patrimoniales étant plus spéciales, il serait possible de soutenir que la hauteur peut être dépassée puisque l'isolation par l'extérieure est autorisée.

La rédaction du PLU est brumeuse sur ce point, il faut interpréter les règles les unes par rapport aux autres.

Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 6

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

ZONE N :

Article 2-2/ Usages des sols et nature d'activité admis sous conditions particulières :

“Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. “

La notion d'affouillement doit être précisée pour être prise en compte au dernier niveau desservi conformément à la définition du VI-3 (article 4.4)

Dans le cas contraire cette restriction vient en contradiction avec l'adaptation des fondations au type de terrain.

Les éléments techniques (tels que fosse d'ascenseur, fosse de relevage, séparateur d'hydrocarbures, réseaux, etc ...) ne devraient pas être pris en compte dans le cadre du calcul de cette profondeur.

Les porteurs de projets n'ont aucune possibilité d'anticiper la nature des sous-sols et c'est une fois l'ouverture des fonds de fouilles que la profondeur des fondations est déterminée.

Cette notion n'est d'ailleurs pas adaptée au terrain de montagne et est discriminante pour les terrains en pente provoquant une inégalité de traitement entre les propriétaires.

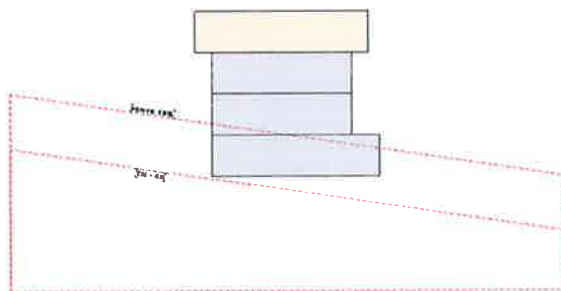
Le principe suivant pourrait être plus fonctionnel :

Pente de 0% à 15% : 4 mètres

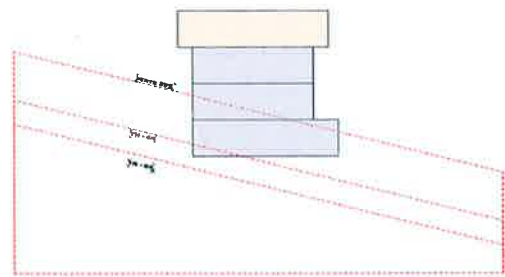
Pente au-delà de 15% : 6 mètres

Une autre possibilité serait que le règlement autorise un niveau de sous-sol complet au point bas TN - 4m.

Terrain 15% de pente



Terrain 25% de pente



Article 5-1-6 /5-1-7

Définition du ratio par projection au sol au plus défavorable et non sur les niveaux supérieurs.

Article 5-2-1

Préciser que la pierre appareillée est autorisée car c'est un élément de construction normalement conçu pour être recouvert.

Article 5-2-2

Les ventilations de garage doivent respecter un recul de 8 mètres par rapport aux façades. Cette règle est donc contraire à l'arrêté du 25 juin 1980.

Article 6

Les places de stationnement sur emprise des sous-sols peuvent-elles être considérées comme réalisées en matériaux et procédés perméables ? Une précision sur ce point est nécessaire.

Article 8-1

Chaussée minimale de 5 mètres. La constitution des servitudes est d'usage de 5 mètres et ne permet donc pas la réalisation d'une chaussée de 5 mètres suivant le schéma présenté dans les dispositions générales. Privilégier 4 mètres de chaussée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES INTERET PATRIMONIAL

Note générale :

- La création d'un périmètre de protection

Article L 151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'application de l'article Article L151-9 soulève une autre difficulté. La disposition permet-elle au règlement du PLU d'instituer un périmètre de protection autour des éléments protégés, notamment lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux ou bâtis individualisés ?

Certains PLU n'hésitent pas à prévoir de telles mesures. Leur légalité n'a pas encore été tranchée mais *elle est incertaine*. La création d'un périmètre de protection semblable à celui attaché aux monuments historiques semble difficilement conciliable avec la lettre de l'article Article L151-19. En effet, la disposition permet *soit d'identifier des éléments particuliers, soit de délimiter des périmètres de protection*. Les auteurs des PLU doivent donc se cantonner à cette alternative. Ils ne peuvent choisir une troisième voie non prévue par le texte. En somme, si le PLU veut protéger les abords d'un élément patrimonial, il doit en passer par la délimitation d'un périmètre.

- L'utilisation de cet article nécessite qu'une justification dans le rapport de présentation du PLU. En effet, il n'est pas seulement exigé qu'une *annexe soit « collée » au document* puisqu'il doit bien être anticipé et compris dans une démarche plus globale.
- Une fois justifié, chaque élément identifié doit :

1/ être repéré graphiquement. Le repérage peut se faire sur le plan des servitudes par le biais d'une étoile, d'une croix... ou d'un périmètre dans le cas d'un élément dépassant le simple édifice ou arbre affecté d'un numéro qui doit permettre de le repérer par la suite.

2/ et faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection.

Conseil d'État, 28 décembre 2007(CE 28 décembre 2007 n°307897)

Tribunal administratif de Nancy, 18 juin 2010 (TA de Nancy 18 juin 2010, N°0901953)

Observations:

- 1- Le rapport de présentation ne fait pas état d'une justification particulière.
 - 2- Le PADD n'évoque que de manière sommaire les grandes lignes de cette préservation.
 - 3- Aucune fiche descriptive ne justifie des mesures de protection. Ces fiches devraient également vérifier la conformité des bâtiments avec leur autorisation initiale.
 - 4- La superposition du classement et du recul n'est pas conforme à la lettre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme.
 - 5- Le recul imposé est contraire à la loi ALUR du 24 mars 2014 et au droit de propriété.
- **Documentation dans le PLU :** Le périmètre de protection et sa justification doivent être clairement documentés dans le PLU, avec des références aux études et analyses qui ont conduit à cette décision. Cela contribue à la transparence et à la légitimité du processus décisionnel.

- **Conformité avec les lois et règlements** : Il est essentiel que le périmètre de protection soit conforme aux lois et règlements en matière d'urbanisme et de protection du patrimoine concernés. Cela signifie que les collectivités doivent pouvoir démontrer en quoi le périmètre délimité est nécessaire pour préserver l'intégrité des éléments identifiés.
- Les décisions des tribunaux ont précisé que si une collectivité impose des restrictions à la construction ou à l'aménagement dans un périmètre de protection, elle doit prouver que ces restrictions sont proportionnées et justifiées par des considérations de préservation du patrimoine.

Responsabilité de la collectivité :

- Les juridictions administratives ont également affirmé que la responsabilité de la collectivité est engagée si elle ne fournit pas une justification suffisante pour les mesures prises en matière de protection du patrimoine. Cela inclut non seulement la délimitation des périmètres, mais aussi les décisions concernant les autorisations d'urbanisme.

Règlementation et bonnes pratiques :

- La jurisprudence souligne l'importance de la transparence dans le processus de délimitation des périmètres de protection. Les décisions doivent être motivées par des études préalables et des consultations appropriées, ce qui est une bonne pratique reconnue dans le domaine de l'urbanisme.

Pour toute nouvelle construction, qu'elle soit située ou non sur le même terrain que la construction d'intérêt, il sera demandé de respecter :

- En secteur UH2 : une distance minimum de recul de 15 mètres vis-à-vis de la construction d'intérêt (débords de toits compris).
- En secteurs UH3/UH3p : une distance minimum de recul de 20 mètres vis-à-vis de la construction d'intérêt (débords de toits compris).

Règles déroqatoires :

- Pour toute extension d'une construction existante régulièrement édifiée implantée à moins de 15 ou 20 mètres de la construction d'intérêt, celle-ci est autorisée sous réserve de ne pas minorer le recul de la façade la plus proche de ladite construction d'intérêt.

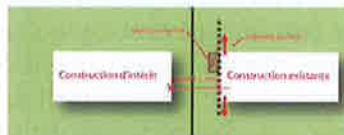
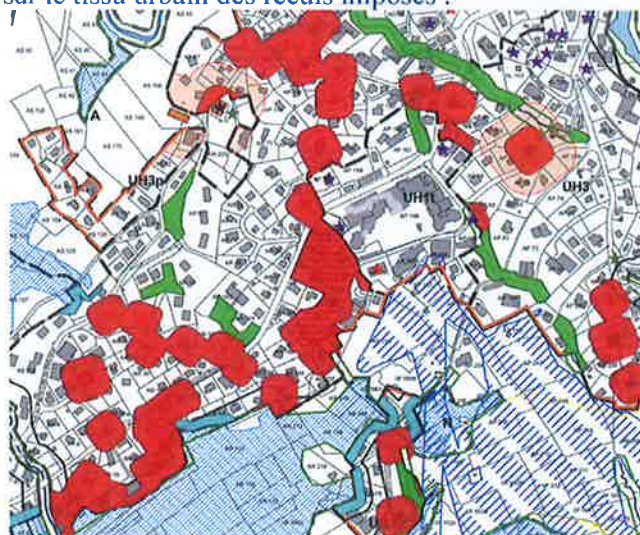


Schéma illustratif

Illustration de l'impact sur le tissu urbain des reculs imposés :



De plus, la justification des classements semble impérative aux vues des bâtiments repérés. On notera qu'aucune information sur ce sujet n'a été formulée lors des présentations publiques, ni lors des réunions de PPA. Une absence de consultation peut conduire à l'annulation de la décision.

- **Conseil d'État, 9 janvier 2008** (CE, 9 janvier 2008, n° 298101) : Dans cette affaire, le Conseil d'État a annulé un arrêté préfectoral en raison d'un manque de transparence dans la procédure d'élaboration du périmètre de protection. Le Conseil a souligné que les responsabilités et les motivations des décisions de protection n'avaient pas été suffisamment expliquées, ce qui a conduit à une atteinte au principe de participation du public.
- **Tribunal administratif de Nice, 22 janvier 2016** (TA Nice, 22 janvier 2016, n° 1500132) : Dans cette décision, le tribunal a annulé une délibération du conseil municipal qui avait établi un périmètre de protection sans avoir réalisé d'études préalables ni consulté les acteurs locaux. Le tribunal a souligné que ces consultations étaient essentielles pour légitimer la décision et garantir sa conformité avec les exigences de transparence.

D'une manière générale, concernant la réhabilitation des fermes ou autre patrimoine rural vernaculaire.

Les fermes mégevanes témoignent d'une économie de matériaux de construction choisis aux environs du site, d'une économie de moyen, elles ont souvent été construites avec l'aide de voisins ou amis suivant une technique locale, et d'une organisation agricole rationnelle.

A notre époque, ces unités de vie, de fabrication et d'activité agricole ne peuvent plus fonctionner en l'état et ne fonctionnent plus dans leur état initial. Ces bâtiments ont été en perpétuelle mutation ; l'activité pastorale, les différentes techniques de construction et la manière de vivre des montagnards et des agriculteurs ont évolué depuis leur édification.

L'objectif du PLU, qui est de traduire une volonté de gestion et conservation subtile de ce patrimoine régional, devrait consister à concilier subtilement les contraintes de conservation en cohérence avec son inéluctable transformation afin de ne pas le geler dans une vision figée visant à maintenir un simple décor dénué de vie.

Le paysage dans lequel ces fermes sont insérées, se transforme également pour s'adapter aux exigences de la vie et de l'économie moderne. La forme sans la fonction est une coquille de noix vide.

Ces bâtiments ont souvent subi des agressions telles que le feu ou des transformations importantes pour s'adapter à l'évolution des techniques de construction ou à une fonction nouvelle ; peu sont parvenus intacts dans leur conception originelle.

Il est important que ces constructions puissent vivre et pour cela, il est nécessaire de s'adapter à une nouvelle destination qui impose des transformations intérieures, mais aussi des modifications de façades.

Il ne serait pas judicieux de figer un bâtiment dans une idée nécosée, passéiste rassurante, et intégriste, mais plutôt de lui permettre de revivre tout en respectant son âme avec élégance, simplicité et subtilité.

L'objectif devrait être de poursuivre l'histoire d'un lieu et de ne pas bloquer le bâti ni le figer dans un instant d'une époque donnée, mais de lui permettre de participer dynamiquement à la vie du village.

Il est essentiel de pouvoir se réapproprier l'architecture traditionnelle des fermes et autres bâtisses patrimoniales, en conservant une lecture claire des principaux éléments structurels, des matériaux traditionnels, du mode d'intégration dans le village, etc. tout en évitant les pastiches qui uniformisent en gommant la diversité des détails propres à chaque typologie.

Il est important pour que ces bâtiments puissent avoir une nouvelle destination et revivre, d'autoriser des modifications, dans le respect et l'équilibre de l'ensemble, notamment de nouveaux percements aux dimensions adaptés à la vie moderne.

Il faut rendre possible la reconversion des bâtiments anciens, partie intégrante de l'identité de la ville et témoins de son histoire, y compris certains chalets Le Même étoilés qui ne sont pourtant pas ses

œuvres majeures, hors de préconisations intégristes type « à conserver à l'identique dans son jus », tout en respectant leur valeur patrimoniale et l'esprit du bâtiment à réhabiliter, restructurer ou reconvertir.

Les structures porteuses sont souvent à reprendre et à conforter, ce qui génère des transformations inévitables. Les normes à respecter imposent des contraintes qu'il faut intégrer dans les préconisations du règlement (isolation thermique entre autres), etc.

Il est possible de trouver des exemples intéressants d'extension ou réhabilitation en Suisse et en Italie, ou mieux à côté tel que la ferme de la Fouettaz qui fait l'unanimité et a été restauré par un architecte italien.

Les associations comme "Maisons Paysannes de France" peuvent apporter des informations intéressantes et aider à préciser un projet.

Un ouvrage intéressant parmi tant d'autres : « Historic house in the Engadin- Hans-Jörg Ruch. www.ruch-arch.ch. »

Des exemples de restaurations italiennes particulièrement élégantes, ou suisses harmonieuses qui intègrent des éléments de modénature contemporains.

Rien n'indique quels moyens, la présence d'un sachant type architecte du patrimoine pendant la commission d'urbanisme concernée par ce type de bâtiment.

Il est recommandé aux collectivités qui envisagent de telles mesures de mener des études d'impact et des concertations publiques pour renforcer la légitimité de leurs décisions.

Exemple de bâtiments qui font l'objet d'un classement sans présenter à première vue d'intérêts architectural :





A contrario certains bâtiments ne semblent pas avoir été identifiés :



Sauf à être motivé, le classement actuel devra être revu car il semble arbitraire et extrêmement contraignant pour le droit de propriété.

Aucun bâtiment d'intérêt patrimonial appartenant à la collectivité n'a été repéré, laissant la possibilité aux municipalités successives de modifier à leur guise les bâtiments pourtant les plus emblématiques de Megève.





1-1 Dispositions relatives aux volumétries :

« - L'extension des bâtiments repérés est interdite. »

Si cette notion est justifiée pour préserver les volumes émergents existants, elle devrait être amendée pour permettre la création d'équipements techniques en sous-sol tel que vide sanitaire, fosse d'ascenseur, etc ..., qui revêtent un caractère réglementaire incontournable dans certains cas.

Une précision devra également être apportée quant aux renforcements des fondations qui peut être considéré comme une extension du bâti et qui pourtant est essentielle à la sauvegarde du patrimoine vernaculaire qui très souvent n'est pas ancré au sol.

« - La démolition même partielle des bâtiments repérés est aussi interdite, excepté dispositions prévues au 1.2 et 1.3 »

Une démolition partielle des bâtiments ne peut être interdite, car bon nombre d'entre eux présentent des caractéristiques structurelles qui ne peuvent être conservés. Là encore si la mesure vise à la conservation du patrimoine elle est justifiée, mais elle doit prendre en compte les impératifs techniques et réglementaires en admettant certaines démolitions à condition que leur nécessité soit avérée et démontrée.

L'exemple pris de permettre l'isolation des toitures par-dessus implique forcément la dépose de la couverture existante et très souvent des chevrons existants qui sont sous dimensionnés ou endommagés, et ne peuvent accueillir de surcharge.

L'interdiction de démolition partielle doit être levée lorsque les impératifs techniques nécessitent ce type de mise en œuvre. Cette interdiction peut être assortie d'une obligation de reconstruction à l'identique en technique de construction et matériaux, pour un rendu similaire.

1-2-4 Éléments de façades :

“La réalisation de garde-corps ou mains courantes, soit en bois, soit en ferronnerie ou métallerie. Le matériau et le dessin originel de ces derniers doivent être conservés.”

Le dessin des garde-corps répond à une réglementation de sécurité et les dessins originaux ne sont souvent plus compatible, il faut donc prévoir des adaptations.

1-2-7 Autres éléments de façades :

“Les dispositifs de type pompes à chaleur, appareils de climatisation, ventouses de chaudières gaz, sont interdits.”

Contraire à l'axe 1 - Eco-aménager du PADD

Contraire à l'Article L-111-6 du code de l'urbanisme.

1-3-2 Aspect général des toitures :

“Dans ce cas, la reconstitution de la couverture en matériau d'origine est à privilégier.”

Attention beaucoup de bâtiments ont été modifiés, en tôle ondulée qui depuis à rouillée ou dans un type de couverture mal adapté au style de la construction (type bardeau canadien, etc...).

Permettre le changement de la couverture tout en prescrivant qu'elle doit adapter au style du bâtiment.

1-4-1 Frange de mise en valeur :

Voir notes générales

1-4-2 Traitement des abords des constructions :

Sens du faîtage des annexes ou satellites très souvent différent du bâtiment principal dans l'architecture vernaculaire. C'est l'utilité qui primait et non une règle.

OAP SECTORIELLE

OAP N°8 /DESSOUS LE CALVAIRE:

Le constat fait état de la démolition des bâtiments à l'occasion du projet. Seule une étude permettra de valider ou non la démolition totale du bâti.

Observations :

- L'opération devrait pouvoir être sectorisée. Plusieurs pétitionnaires se partagent le tènement et une opération réalisée sur l'ensemble du tènement risque d'être impossible à mettre en œuvre.
- Le périmètre de l'OAP, n'inclus pas les parcelles contiguës appartenant à la collectivité. L'effort de supporter la création de logement sociale devrait être partagé par l'ensemble des propriétaires de l'ilot. L'adjonction des parcelles situées le long de la Route Edmond de Rothschild, permettrait en outre de développer un front bâti en continuité de celui existant.
- Le coefficient de 35% de logement social est élevé aux vues de la densité proposée.
- Le recul par rapport aux bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, ne permet pas l'implantation du volume à l'extrémité Sud-Ouest tel que représenté au plan d'implantation.
- Le respect du règlement UH2 ne permet pas une densité suffisante sur l'ensemble de la parcelle, il conviendrait pour que l'opération soit viable de :
 - Passer le coefficient d'emprise au sol à 0,35%
 - Règle de hauteur identique à l'OAP N°9 soit 13/17 mètres.
 - Abrogation de la règle 2-2 sur les affouillements. La topographie du terrain est très importante et cette règle exclue la création des infrastructures nécessaires au projet (A minima 55 véhicules intérieures).



OAP N°5 /LA MOTTAZ:

PLU : « Le site est localisé à la sortie du centre-ville, en direction de Praz-sur-Arly et positionné en "deuxième rideau" bâti par rapport à la RD1212, au lieu-dit "La Mottaz", derrière la maison de santé. Il est accessible depuis la RD 1212 par la Route du Villaret. Il s'étend sur environ 3 900 m² et sa topographie présente une forte déclivité en direction de la RD ».

C'est en effet au regard de cette forte déclivité et de l'accès existant actuel (en lacets) qui pose réellement question sur l'OAP proposée dans le cadre du nouveau PLU.

Ayant connaissance de la topographie (plan de géomètre à l'appui) et connaissance également des qualités intrinsèques des terrains en amont (géologie) : terrain très humide !

Zone Humide



PLU : « Œuvrer pour la limitation de la place donnée aux véhicules automobiles au sein du projet. »

A la lecture de l'OAP : le nombre de stationnement potentiellement à venir sur ce secteur serait en forte hausse (nombre important de logements prévus) et d'autre part : le stationnement de long de l'accès en lacets paraît très inopportun aux vues de la pente forte de cette route.

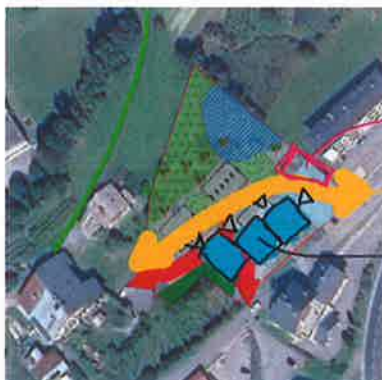
La RD étant très peu large (3m50) : il paraît également compliqué d'envisager autant de véhicule o Il y a déjà l'accès au parking pour la maison de la santé. A cela si on y ajoute 20 logements (soit à minima 40 véhicules - stationnements) cela va artificialiser encore plus ce secteur.

PLU : « Minimum 20 logements sont recherchés ».

Il serait peut-être plus intéressant sur le plan urbain parlant d'envisager un peu moins de logement (10 à 15 logements) sur une densité plus répartie et harmonieuse par rapport aux avoisinants :

Constructions le long de la RD sur 3 niveaux maxi et 1 seul accès à un stationnement en souterrain.

CONSTRUCTIONS :



PARKING

Nouvelle voirie privée

CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE

OAP A

Action 1

Corridors fonctionnels

RAS

Cours d'eau et qualité de la ripisylve

La prescription interdisant toute nouvelle construction ou extension dans une distance de 10 m vis-à-vis des cours d'eau est trop restrictive. Elle ne prend pas en compte la proximité du bâti dans le centre urbain ni la possibilité de réaliser des équipements publics ou ouvrage exigé par le PPRN.



Reserve de biodiversité, espace remarquable

RAS

Trame verte et bleu

RAS

Zones humides

Le retrait imposé par l'Action 1 n'est pas justifié dans le rapport de présentation, cela pourrait soulever une irrégularité.

Le rapport de présentation doit expliquer de manière claire et motivée les choix urbanistiques, y compris tout retrait de zones ou de droits à construire.

L'absence de représentation graphique de ce retrait peut également être problématique. En effet, pour être conforme aux exigences de transparence et d'intelligibilité, les décisions prises dans le PLU doivent être accompagnées de documents graphiques qui permettent de visualiser les impacts des décisions prises.

A ce titre la trame noire est représentée alors qu'elle n'a qu'une valeur indicative et non restrictive comme cette prescription.

La distinction entre la trame noire (indicative) et les prescriptions qui ont une valeur restrictive est fondamentale. Si une mesure est présentée comme restrictive sans en avoir la légitimité, cela peut constituer un vice de forme susceptible d'entraîner l'annulation de la disposition.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit refléter la politique de protection des zones sensibles, y compris les zones humides, ce qui n'est pas le cas.

Si le PADD indique une volonté de protéger des bandes tampons le long des cours d'eau sans mentionner les espaces tampons en milieu urbain, cela pourrait poser problème en termes de cohérence et de complémentarité des documents de planification.

Il conviendrait à minima, de préciser que cette prescription ne s'applique qu'uniquement aux zones identifiées au règlement graphique. L'évolution de l'inventaire n'étant pas intégré par cette révision. Chaque zone devrait de plus être identifiée et numérotée, le recul imposé devrait quant à lui être motivé par rapport à l'impact qu'une construction serait susceptible d'avoir sur la zone.

De plus, cette mesure interdit toute démarche compatible avec le SDAGE (éviter - réduire - compenser) en imposant une mesure restrictive en dehors des zones humides, sur des zones urbaines, sans possibilités de compensation, alors même que cela est possible à l'intérieur des zones humides.

Il conviendrait donc de pouvoir déroger à cette interdiction d'implantation de nouveau bâtiment par une étude certifiant que le projet n'a pas d'impact sur la zone humide.

Cette disposition est extrêmement contraignant pour le droit de propriété en zone urbaine et n'est pas non plus motivée par l'organisme en charge de l'inventaire Asters -CEN74.

Enfin, aucune équipement public, infrastructure, ou équipements liés à la pratique du sport ne seraient autorisés dans cette marge de recul. Certaines remontées mécaniques ne pourraient être remplacées.

Exemple d'impact sur une zone urbanisée.



Il faut enfin ajouter que les contours des zones humides ne correspondent pas à l'inventaire réalisé. Si cette prescription devait être maintenue il conviendrait que son application soit fondée sur une cartographie précise du contour des zones humides et donc reprendre l'intégralité du plan de zonage.

Exemple des contours imprécis des zones humides (74ASTERS1637 – dernière modification 2010.)



Biodiversité et espaces remarquables

RAS

Nature dans l'espace urbain

RAS

Gestion des eaux pluviales

« *Lorsqu'elles ne sont pas closes et couvertes ou « sur une construction enterrée », les aires de stationnement sont aménagées avec des matériaux perméables pour assurer l'infiltration des eaux de pluie. »*

L'ajout de cette notion permettra de réaliser les places de stationnement sur des parties déjà impactées par le projet et de sauvegarder les espaces verts du reste du tènement.

Clôtures

RAS

Espèce locales et allergène

Faute de frappe dans le titre « espaces » locales au lieu d'« *espèce* »

Une ouverture à d'autres espèce plus adaptée aux changements climatique permettrai d'adapter les plantations en prévention.

Trame noire

RAS

OAP B

Franges urbaines et rurales

Le retrait imposé n'est pas justifié dans le rapport de présentation.

Le plan de zonage fait apparaître des zones de franges urbaines et rurales sans les justifier.

Certaines limites sont concernées et d'autres non alors qu'elles présentent les mêmes enjeux et caractéristiques.

Outre la différence de traitement entre propriétaires, cette OAP est un frein à la densification et une atteinte au droit de propriété.

Cette différence de traitement doit être rectifiée par la suppression des franges ou sa justification linéaire par linéaire et faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection aux vues du milieu à protéger.

Si cette OAP était maintenue, il conviendrait pour simplifier le document qu'il reprenne la même définition que les autres retraits imposés soit 3,80 m en tout point des bâtiments, ce qui simplifierait la mise en œuvre des projets et leur instruction.

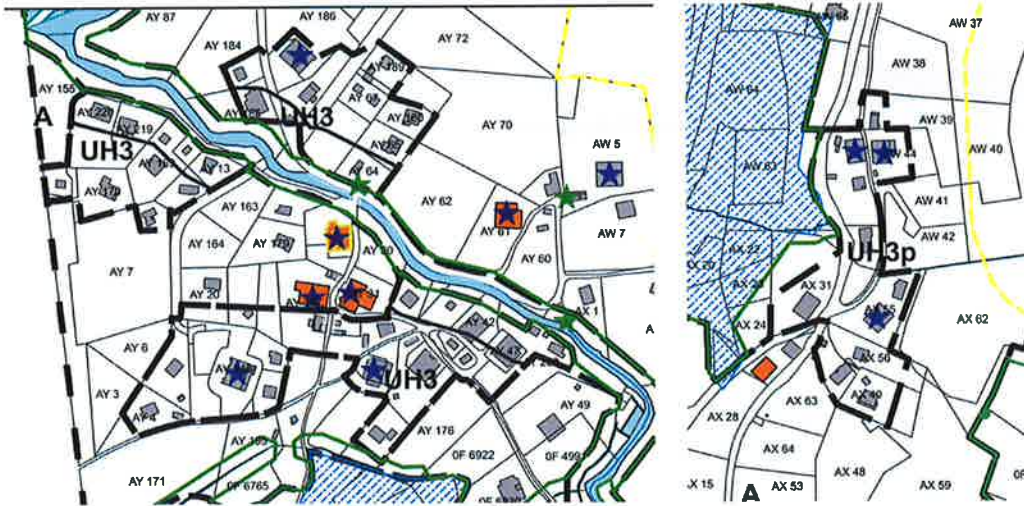
Il faut ajouter que les extensions des constructions en zone A sont autorisées, alors même que la règle interdit toutes extensions des constructions existantes dans ce recul pourtant situé dans le tissu urbain, ce qui est « contraire au respect de la vocation générale des zones ». (Article R151-30 du CU)

Exemple de différences de traitement pourtant concernée par des secteurs d'intérêt paysager ou une voirie :

Absence de linéaire non justifié



Secteur non étudié :



Différence de traitement sur les linéaires sur voiries :



OAP C

Mobilités urbaines :
RAS

ANNEXES SANITAIRES

AEP -plans – 20240702

Le réseau public et les réseaux privés ne sont pas distingués.