

L'an deux mille vingt-cinq, le six mai, le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique en Mairie, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

Date de convocation	02/05/2025
Nombre de conseillers municipaux en exercice	23
Nombre de conseillers municipaux présents	18

Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Christophe BOUGAULT GROSSET-GRANGE, Marika BUCHET, Pierrette MORAND, Annick SOCQUET-CLERC, Jean-Pierre CHATELLARD, Jean-Michel DEROBERT, Sylvain HEBEL, Lionel MELLA, Sophie GRADEL COLLOMB-PATTON, Philippe BOUCHARD, Angèle MORAND, Christophe BEROD, William DUVILLARD, Marc BECHET, Christian BAPTENDIER, Jean-Luc MILLION, Louis OURS

Représentés

Catherine DJELLOUL (procuration à Catherine JULLIEN-BRECHES)

Laurent SOCQUET (procuration à William DUVILLARD)

Anthony BENNA (procuration Christophe BOUGAULT GROSSET-GRANGE)

Excusés

Jennyfer DURR, Katia ARVIN-BEROD

Absents

.....

■ ■ ■

Les membres présents forment la majorité des conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17 et 20 du code général des collectivités territoriales.

Pierrette MORAND a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Objet

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES – DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DURABLE (DAD) –
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – APPROBATION DE LA RÉVISION
DU PLU DE MEGÈVE**

Objet

**DIRECTION GENERALE DES SERVICES – DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DURABLE (DAD) –
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – APPROBATION DE LA RÉVISION
DU PLU DE MEGÈVE**

Rapporteur

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 151-1 et suivants, L. 153-11 et suivants, L. 153-21, L. 153-22 et L. 153-31 et suivants, R. 153-1 et suivants et R. 153-8 à R. 153-11 ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2020-143-DEL du 30 juin 2020 prescrivant la révision du PLU et précisant les modalités de concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2024-109-DEL en date du 2 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu l'avis n° 2024-ARA-AUPP-1451 de l'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes en date du 24 septembre 2024 ;

Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées sur le projet arrêté du PLU ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) suite à la séance du 11 septembre 2024, en application des articles L.151-12, L. 151-13, L. 142-5 et L. 153-16 du code de l'urbanisme ;

Vu l'avis des services de l'État, après avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, autorisant une dérogation au principe d'urbanisation limitée au titre de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Maire n°24/16/URB en date du 25 novembre 2024 prescrivant l'enquête publique sur le projet arrêté du PLU, du 16 décembre 2024 au 22 janvier 2025 inclus ;

Vu l'enquête publique du 16 décembre 2024 au 22 janvier 2025 inclus ;

Vu les conclusions motivées du commissaire enquêteur du 20 février 2025 et son rapport du 25 février 2025 ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme qui a été arrêté par délibération en date du 2 juillet 2024, notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, les règlements graphiques, et les annexes ;

Considérant que ladite enquête publique et les avis des personnes publiques associées ou consultées justifient certaines modifications du projet de PLU, telles que détaillées dans la présente délibération ;

Considérant que ces modifications du projet de PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU soumis à enquête publique ;

Considérant les modifications présentées ci-dessus qui ont été apportées au projet arrêté ont été induites par la prise en compte des avis des PPA, des observations du public, du rapport du commissaire-enquêteur ;

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

Exposé

Madame le maire rappelle que par délibération n° 2020-143-DEL du 30 juin 2020, le Conseil municipal a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et a prévu les modalités de la concertation.

Elle rappelle également que le conseil municipal avait, au moment de l'arrêt du projet de PLU, approuvé l'intégration, dans le règlement du PLU, des nouvelles précisions dans les destinations et de nouvelles sous-destinations, telles qu'issues du décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

La révision du PLU de Megève s'inscrit dans un contexte législatif qui a fortement évolué, avec notamment la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, qui a renforcé la nécessité de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers et a fixé le cap pour un urbanisme à Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Tout en veillant à un urbanisme maîtrisé, intégrant les enjeux du développement durable, la révision du PLU a constitué pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin de satisfaire les objectifs définis lors de la séance du Conseil Municipal du 30 juin 2020, à savoir :

1 - Renforcer le logement permanent et celui des travailleurs saisonniers.

2 - Soutenir l'économie locale afin de dynamiser l'activité économique de la station.

2.1 – Adapter, améliorer et développer le domaine skiable de la station.

2.2 – Développer le tourisme multi-saisonnier.

2.3 – Renforcer le rôle d'animation et d'expansion de l'activité touristique et commerciale joué par les restaurants, bars et salons de thé.

2.4 - Structurer le développement de l'armature des espaces publics en direction du pôle culturel et sportif constitué par le Palais.

3 – Maintenir l'unité architecturale globale de la station.

3.1 - Identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural tout en assurant leur évolution encadrée.

3.2 – Permettre l'évolution des constructions agro-pastorales désaffectées de leur activité agricole, (fermes et alpages), qui au regard de leur parti pris architectural, contribuent à la richesse du patrimoine Mégevan.

3.3 – Identifier, en application des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les oratoires et les chapelles répartis sur le territoire de la commune, afin d'une part d'édicter des prescriptions de nature à assurer leur conservation ou leur restauration, d'autre part de les mettre en valeur par la création d'emplacements réservés destinés à éviter toute construction ou installation à proximité immédiate de nature à leur porter atteinte et à garantir un accès nécessaire pour assurer leur entretien.

4 – Inscrire le projet communal dans un contexte environnemental renforcé.

4.1 - Lutter contre les décharges sauvages, concourir à la réduction des transports routiers et combattre les émissions de gaz à effet de serre en permettant la réalisation, sous conditions, de sites de décharge de proximité pour les matériaux inertes issus des terrassements ainsi que des plateformes de recyclage.

4.2 – Définir une urbanisation en adéquation avec la ressource en eau et les capacités des réseaux en :

- protégeant la ressource en eau potable tout en répondant aux besoins de la population résidente et touristique ;
- subordonnant le développement urbain à la capacité de la ressource et des réseaux à garantir l'alimentation en eau potable ;
- favorisant les économies d'eau potable et promouvoir la récupération des eaux de pluie.

4.3 – Poursuivre le développement des aménagements permettant la pratique des liaisons douces (pistes cyclables, vélo station, cheminements piétons, calèches ...) par :

- le prolongement des réseaux existants, l'aménagement de nouvelles liaisons entre les différents secteurs de la commune ;
- le développement de cheminements sécurisés permettant de connecter Megève aux communes voisines.

5 – Cette révision a été également l'occasion pour la Commune :

- de réajuster de façon marginale le périmètre de l'enveloppe urbaine définie lors de l'élaboration du PLU de mars 2017 ;
- de réécrire la liste des emplacements réservés de façon à assurer une parfaite cohérence entre le projet et la façon dont il est désigné ;
- de corriger une erreur commise lors de la transcription des zones rouges du PPRNP sur le plan du PLU de façon à assurer une cohérence entre les deux types de zonage.

Madame le Maire rappelle les différentes étapes qui ont été suivies dans le cadre de la révision : en application des articles L. 153-14 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2024, communiqué pour avis aux personnes publiques associées ou consultées. Conformément à l'article L. 104-6 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU, dont son évaluation environnementale, a été transmis à l'autorité environnementale.

En synthèse, les avis des personnes publiques associées sont les suivants :

- Avis favorable avec réserves des services de l'État :

- Réserve n°1 : reclasser en 1AU, en y adjoignant des OAP intégrant du logement social pérenne, et une conditionnalité temporelle sur la possible ouverture à l'urbanisation liée à l'existence d'un SCoT, entre 5 et 7ha des 11ha constituant les dents creuses de plus de 1500 m² identifiées au sein de l'enveloppe urbaine.
- Réserve n°2 : reclasser en A le chemin d'accès au tènement agricole situé au sud du tènement 1AUE fléché pour le projet d'EHPAD ainsi qu'un chemin permettant l'accès au nord.
- Réserve n°3 : maintenir en A les parcelles non construites du secteur des Poches (sous réserve qu'il n'y ait pas de permis accordé dessus).
- Réserve n°4 : restreindre la dérogation intégrale pour les déblais/remblais aux seuls services publics.
- Réserve n°5 : permettre les extensions en zone A ou N uniquement pour les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de 50 m².
- Réserve n°6 : autoriser les activités de restauration dans les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Réserve n°7 : intégrer la dernière version de l'inventaire des zones humides.

Les réserves n°2 et n° 4 à n° 7 des services de l'État ont été suivies, ainsi que la majeure partie des observations.

La réserve n°1 ne peut être levée du fait que les principaux sites identifiés dans l'avis des services de l'État font l'objet d'autorisation d'urbanisme en cours de validité. Ce n'est toutefois pas le cas d'un secteur de 0,60 ha en zone UX et qui sera donc reclassé en zone 1AUX avec une OAP et une ouverture à l'urbanisation différée à partir de 2031.

Concernant la réserve n°3, la plupart des terrains en question font déjà l'objet d'autorisations d'urbanisme en court de validité, rendant un reclassement de quelques reliquats en zone agricole impossible, puisque totalement insérés dans l'enveloppe urbaine et de taille trop modeste.

- **Avis de l'autorité environnementale qui comporte 16 recommandations.**

Ces recommandations ont donné lieu à l'ajout de compléments au rapport de présentation.

- **Avis favorable du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Mont-Blanc – Arve – Giffre.**

- **Avis favorable de la Chambre d'Agriculture avec 4 réserves :**

- Réserve n°1 : reclassement d'une parcelle en zone A afin de maintenir le passage et la fonctionnalité agricole sur le parcellaire agricole du secteur « Allard ».
- Réserve n°2 : reclassement en zone A d'une parcelle Aa sur le secteur de « La Chantaz » afin d'envisager l'installation d'un bâtiment d'élevage.
- Réserve n°3 : Suggestion d'identifier plusieurs dents creuses de plus de 2000 m² en AU avec identification d'OAP et une conditionnalité temporelle d'ouverture permettant de lisser la consommation.
- Réserve n°4 : apporter des évolutions au règlement des zones A et N.

La réserve n°1 renvoie à la réserve n°2 des services de l'État.

La réserve n°2 est suivie, en intégrant les compléments compris dans une observation émise lors de l'enquête publique.

La réserve n°3 renvoie à la réserve n°1 des services de l'État.

La réserve n°4 renvoie aux réserves n°4 à n°6 des services de l'État, ainsi que sur les hauteurs des bâtiments agricoles, leurs volumétries, pente de toiture, ... Cette réserve est donc suivie.

- **Non opposition de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), sous réserve de reclasser les OAP n°2 (les Retornes), n°3b (la Contamine) et n°10 (zone 1AUE du futur EHPAD) en zone agricole.**

Ces réserves ne sont pas totalement suivies, dès lors que l'OAP n°2 est en cours de réalisation, l'OAP n°3b est différée au-delà de 2031 et la zone 1AUE est maintenue tout en précisant l'obligation de maintenir les accès agricoles au nord.

- **Avis favorable de la Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI) avec une suggestion sur la mise en œuvre de l'interdiction des changements de destination des hôtels existants.**

Cette suggestion n'amène pas d'évolution du document soumis à l'approbation.

- **Avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) avec six réserves :**

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

- Réserve n°2 : reclassement en A du chemin d'accès au tènement agricole situé au sud du tènement 1AUE fléché pour le projet d'EHPAD ainsi qu'un chemin permettant l'accès au nord.
- Réserve n°3 : maintien en A les parcelles non construites du secteur des Poches (sous réserve qu'il n'y ait pas de permis accordé dessus).
- Réserve n°4 : restriction de la dérogation intégrale pour les déblais/remblais aux seuls services publics.
- Réserve n°5 : autoriser les extensions en zone A ou N uniquement pour les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de 50 m².
- Réserve n°6 : autoriser les activités de restauration dans les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

La réserve n°1 renvoie à la réserve n°1 des services de l'État.

Les réserves n°2, n°4, n°5 et n°6 sont suivies.

La réserve n°3 renvoie à la réserve n°3 des services de l'État.

- **Avis de l'Agence Régionale de santé (ARS) avec des observations sur la ressource en eau, la prise en compte de arrêté préfectoral DDT 2020 2036 sur les distances de retrait (isolation acoustique) et sur la recommandation d'éviter certaines espèces végétales.**

Ces observations amènent à compléter les annexes du PLU, ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « trame verte, bleue et noire ».

- **Avis de la Régie de Transport d'Électricité (RTE) avec des observations sur le règlement afin d'assurer leur mission de service public.**

Ces observations amènent à compléter le règlement pour expliciter que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus des dérogations sont mises en place pour les postes de transformation (implantation, emprise au sol, volumétrie).

- **Avis de l'Association des Architectes et des Maitres d'œuvre de Megève et du Pays du Mont-Blanc (AAMMPMB), qui émet de nombreuses remarques sur les différentes pièces du PLU, et notamment le règlement (densités, prise en compte des zones humides, dispositifs de protection des constructions d'intérêt, ...) mais aussi sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Trame Verte, Bleue et Noire » et « Franges urbaines et rurales ».**

Ces remarques amènent des évolutions ponctuelles du projet de PLU, notamment sur les modalités de calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES), sur le dispositif de protection des abords des bâtiments témoins de l'histoire du développement touristique de Megève, sur les dispositions prévues dans l'OAP Trame Verte Bleue et Noire pour les bandes tampon autour des zones humides, ou encore sur la correction d'erreurs dans le repérage des Franges urbaines et rurales.

Enfin le projet de PLU, accompagné des avis des personnes publiques, de l'avis de l'autorité environnementale et de son mémoire en réponse, a été soumis à enquête publique par arrêté n°24/16/URB du Maire en date du 25 novembre 2024.

L'enquête s'est déroulée du 16 décembre 2024 au 22 janvier 2025 inclus. Cinq permanences ont été tenues, au cours desquelles le commissaire-enquêteur a reçu 66 personnes.

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie et sur le site Internet de la commune et sur le registre dématérialisé. Les administrés et toute personne intéressée ont pu faire part de leurs observations sur le registre en mairie, par courrier, par voie électronique, par le biais du registre dématérialisé ou directement auprès du commissaire-enquêteur pendant ses permanences.

Le registre dématérialisé fait état de 183 contributions. Le registre dématérialisé a fait l'objet de 3462 consultations, il a fait l'objet de 1349 téléchargements (en grande majorité les règlements graphiques). Le registre papier a recueilli 4 contributions.

Les contributions déposées concernent principalement :

- Les OAP n°8 (Dessous le Calvaire) et n°10 (futur EHPAD).
- Les demandes de reclassement de zone A ou N en U.
- Les étoiles patrimoniales et le régime de protection associé.
- Les pistes de ski.
- Les zones humides (mais concernent principalement l'OAP n°10).

Suite à l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées a été transmis à la commune par le commissaire-enquêteur et la commune a pu répondre par un mémoire en réponse, annexé au rapport du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions motivées le 20 février 2025 et son rapport le 25 février 2025. Ses conclusions motivées font état d'un **avis favorable, assorti de quatre recommandations** :

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

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ont été mis à disposition du public en mairie et sur le site Internet de la commune. Ils seront disponibles pendant une durée d'un an.

Si toutes les demandes ne peuvent pas recevoir une réponse positive, il est justifié d'apporter au projet de PLU arrêté quelques modifications qui ne remettent pas en cause son économie générale.

Dans le cadre de l'approbation du projet, les recommandations n°1 et n°2 n'appellent pas d'évolution, à ce stade, du projet de PLU. Les recommandations n°3 et n°4 amènent des évolutions au règlement de la zone agricole, ainsi qu'au règlement graphique.

Les demandes de constructibilité sont globalement toutes en consommation d'espace et en dehors des secteurs de densification identifiés au PLU. De plus, le parti d'urbanisme vise clairement à limiter cette consommation d'espace. De plus, il est rappelé que la commune est soumise au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé applicable sur son territoire.

Ces précisions étant faites, Madame le Maire résume ensuite les modifications proposées portant sur les documents suivants du PLU :

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 –Diagnostic territorial et état initial de l'environnement :

- Pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale :
 - Mise à jour des données concernant l'alimentation en eau potable.
 - Ajout d'une synthèse sur la partie III relative au potentiel de densification des espaces urbanisés.
 - Ajout de précisions sur les points de passage de la faune au travers des infrastructures existantes en vue de définir une continuité écologique à restaurer au niveau local.
 - Mise à jour de l'inventaire des zones humides.
 - Ajout de fiches terrain environnementales des sites d'OAP.
 - Ajout de compléments relatifs à la ressource en eau.
 - Ajout de compléments relatifs à la partie « risques naturels et technologiques ».

TOME 2 - Choix retenus pour établir le PADD / justification du PLU :

- Pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale :
 - des compléments sont apportés sur l'échelonnement de la consommation d'espace sur la durée du PLU en prenant en compte la 1^{ère} tranche de 10 ans prévue dans la loi Climat et Résilience ;
 - la correction d'un oubli sur le tableau de synthèse de production de logements est effectuée.

Les autres évolutions portent sur la mise à jour des justifications en lien avec les modifications apportées au règlement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

TOME 3 / Évaluation environnementale

- Pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale :
 - Ajout de compléments sur l'examen de l'articulation du projet de PLU avec les règles du Sradet Auvergne-Rhône-Alpes.
 - Ajout de fiches terrain environnementales des sites d'OAP.
 - Ajout de justifications sur les évolutions apportées à la délimitation du domaine skiable.
 - Ajout de compléments relatifs à l'empreinte carbone du PLU.
 - Confortement des indicateurs.

TOME 4 / Résumé non technique

- Pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale :

- Mises à jour en fonction des évolutions apportées à l'état initial de l'environnement et à l'évaluation environnementale.
- Ajout d'éléments de compréhension du projet de PLU.

PADD

- Pour tenir compte des réserves des services de l'État :
 - Mise à jour de la cartographie avec l'inventaire mis à jour des zones humides.

REGLEMENT ÉCRIT

- **Pour tenir compte des réserves des services de l'État, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF :**
 - Ajout dans le règlement des zones 1AU des références au nouveau secteur 1AUX, renvoyant au règlement du secteur UX.
 - Modification de l'article 2 applicable à la zone agricole sur les exhaussements et affouillements, avec :
 - la nécessité de ne pas modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, ni porter atteinte aux fonctionnalités écologiques ;
 - la limitation des dérogations aux seuls services publics et aux aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement ;
 - l'encadrement des exhaussements et affouillements vis-vis des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides.
 - Modification de l'article 2 applicable à la zone naturelle sur les exhaussements et affouillements, avec :
 - la limitation des dérogations aux seuls services publics et aux aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement ;
 - l'encadrement des exhaussements et affouillements vis-vis des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides.
 - Modification de l'article 1 applicable à la zone agricole et à la zone naturelle concernant les extensions des habitations existantes, en limitant la règle aux seules habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de 50 m².
 - Modification de l'article 1 applicable à la zone agricole pour préciser que les fermes auberges autorisées dans le cadre d'un changement de destination ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et non plus être accessoires à cette activité.
- **Pour tenir compte des observations des services de l'État :**

- Clarification de l'article 1 de la zone agricole et naturelle relatif aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en rappelant les seuils fixés à l'article R. 122-9 du Code de l'urbanisme (seuils d'UTN locale à ne pas dépasser).
- Précision dans le règlement du secteur NIs que les aménagements et installations légères autorisés seront ceux liés à la pratique du golf.
- Reprise de la proposition de précision apportée à la règle relative à la desserte en eau potable pour les zones A et N.
- Suppression de la règle autorisant les abris à chevaux sous condition, puisqu'il s'agit d'une activité agricole, déjà conditionnée par ailleurs.
- **Pour tenir compte des réserves de la Chambre d'agriculture :**
 - Modification de l'article 4-4 de la zone agricole, pour permettre aux bâtiments agricoles de présenter une hauteur de 12 m maximum par rapport au terrain naturel.
 - Réduction des pentes de toitures exigées pour les bâtiments agricoles (passage de 35% à 25%).
 - Modification de l'article 5 de la règle sur les volumes en majorant les surfaces maximums de façade de 250 m² à 350 m².
 - Précision que les projets d'équipement au sein du domaine skiable « ne doivent pas compromettre les activités agricoles et pastorales et leurs fonctionnalités ».
- **Pour tenir compte de l'avis de l'Association des Architectes et des Maîtres d'œuvre de Megève et du Pays du Mont-Blanc (AAMPMB) :**
 - Reprise des modalités de calcul du CES pour exclure les parties enterrées des constructions.
 - Non prise en compte des escaliers extérieurs, y compris les escaliers dits « paysagers », quelle que soit la technique de construction, dans le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES).
 - Correction d'une erreur concernant la dérogation pour l'isolation par l'extérieur des toitures (passage de 30 cm à 40 cm).
 - Autoriser l'isolation par l'extérieur des constructions d'intérêt, avec les mêmes dérogations de hauteur, sous réserve de conserver l'aspect de la toiture d'origine.
 - Réduction du profil minimum de chaussée imposé (passage de 5 m à 4 m).
 - Modification de la règle sur les franges aux abords des constructions d'intérêt témoins de l'histoire du développement touristique de Megève, en réduisant les bandes de 15 m et 20 m à 7,60 m.
 - Clarification de la contradiction entre les articles 4-1-2 et 4-1-3 de chaque zone relatif aux possibilités d'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif vis-à-vis des voies et emprises publiques.
 - Précision des articles 6 de chaque zone, en considérant les places extérieures réalisées en matériaux et procédés perméables y compris sur emprise de sous-sols.
 - Compléments apportés au glossaire, notamment la définition de bâtiment, de terrasse et de terrain naturel en cas de reconstruction.
 - Précision sur les mesures conservatoires le long des cours d'eau :

- Les constructions de moins de 5 m² peuvent être réalisées avec un retrait de 5 m minimum vis-à-vis des cours d'eau (disposition antérieurement présente dans l'OAP thématique « Trame verte, bleue et noire).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages liés à la gestion, l'entretien ou encore aux travaux liés à la prévention des risques naturels.
- **Pour tenir compte de l'avis de la Régie de Transport d'Électricité (RTE) :**
 - Précision en toute zone et pour les boisements d'intérêt que « les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».
 - Ajout de dérogations pour les postes de transformation :
 - Retrait minoré à 1,80 m par rapport au domaine public.
 - Pas de règle de reculs par rapport aux limites séparatives.
 - Dérogation pour le Coefficient d'Emprise au Sol (CES).
 - Dérogation pour les règles de volumétrie.
- **Pour tenir compte des observations du public :**
 - L'article 4-1-3 de la zone UT est modifié pour corriger une erreur matérielle (1,80 m remplacé par 3,80 m).
 - L'article 2 de la zone agricole est modifié pour permettre les exhaussements jusqu'à 4 m pour les bâtiments agricoles.
 - Ajout d'une précision dans l'article 7 du secteur UH2 rappelant que pour l'OAP n°11 il est exigé 0,5 place de stationnement par lit.
 - Correction d'une erreur matérielle dans le renvoi aux modalités de calcul de la hauteur dans les articles 5 de chaque zone.
 - L'article 5 de la zone agricole est modifié pour exclure les bâtiments agricoles de la règle relative au rapport entre la largeur la plus étroite de la construction et sa longueur.
 - L'article 9-1 de la zone agricole est modifié pour étendre la possibilité d'une alimentation en eau potable par des captages, forages ou puits particuliers aussi aux constructions nouvelles (sous conditions).

REGLEMENT GRAPHIQUE

- **Pour tenir compte des réserves des services de l'État, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF :**
 - Passage de 0,60 ha de secteur UX en secteur 1AUX avec l'ajout d'un périmètre d'OAP.
 - Reclassement en zone agricole d'une partie de la parcelle cadastrée à la section AB sous le numéro 278 (secteur de « Allard »).
- **Pour tenir compte des réserves des services de l'État :**
 - Mise à jour du repérage des périmètres de zones humides définies au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- **Pour tenir compte des réserves de la Chambre d'agriculture, complétées par une observation du public :**

- Agrandissement du secteur A au détriment du secteur Aa et N sur le secteur de « La Chantaz ».
- **Pour tenir compte de l'avis de l'Association des Architectes et des Maitres d'œuvre de Megève et du Pays du Mont-Blanc (AAMMPMB) :**
 - Mise à jour avec la correction d'erreurs dans le repérage des secteurs d'application de l'OAP thématique « Franges urbaine et rurales ».
 - Amélioration de la lisibilité des règlements graphiques.
- **Pour tenir compte des observations du public et de l'avis du Commissaire-Enquêteur :**
 - Ajustements de l'emprise de la prescription domaine skiable sur le secteur du Mont d'Arbois et à la marge sur Rochebrune.
 - Compléments apportés à la légende de la prescription « domaine skiable » en précisant qu'il s'agit d'une prescription mise en place au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme.
 - Suppression d'une erreur dans le repérage d'une construction d'intérêt.
 - Repositionnement du STECAL n°6 sur le bon bâtiment (erreur matérielle).
 - Ajustement de la limite entre le secteur UH3 et UT sur le secteur du « Mavarin » (erreur matérielle).
 - Suppression partielle d'un Espace Vert à Valoriser (EVV) sur le centre-bourg (erreur matérielle).
 - Ajustement de l'emprise du secteur UH3 en fonction de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels, sur un secteur chemin du Savoy.
 - Correction d'une erreur matérielle dans le tracé de la limite entre un secteur UH3 et la zone naturelle, sur la parcelle D1424.

ANNEXES

- **Pour tenir compte des observations des services de l'État et de l'ARS :**
 - Ajout dans les documents graphiques des annexes sanitaires, des trames relatives aux périmètres de protection de captage de « Riglard » et du « Tour ».

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- **Pour tenir compte des observations de l'ARS :**
 - Compléments apportés dans l'OAP thématique « Trame Verte, Bleue et Noire » sur la liste des espèces végétales allergènes.
- **Pour tenir compte des réserves des services de l'État, de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF :**
 - Ajout dans l'OAP n°10 de la nécessité de maintenir les accès agricoles aux terrains exploités au nord du site retenu pour le projet d'EHPAD dans le cadre de l'aménagement du site.
 - Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le nouveau secteur 1AUX, précisant les modalités d'accès et la protection des haies périphériques.

- Ajout de cette OAP dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation à partir de 2031.
- Compléments apportés à l'OAP thématique « trame verte, bleue et noire » avec la mise à jour de l'inventaire des zones humides.
- **Pour tenir compte de l'avis de l'Association des Architectes et des Maitres d'œuvre de Megève et du Pays du Mont-Blanc (AAMMPMB) :**
 - Compléments apportés sur la méthodologie retenue dans l'OAP thématique « franges urbaines et rurales ».
 - Compléments apportés à l'OAP thématique « trame verte, bleue et noire » dans les dispositions relatives à la gestion des bandes tampon autour des zones humides, en permettant notamment l'évolution du bâti existant sous conditions. De plus une cartographie localisant ces bandes tampon est introduite. Ces bandes tampon prendront en compte les ruptures d'alimentation constituées par les routes.
 - Correction apportée au schéma de l'OAP thématique « trame verte, bleue et noire » concernant le retrait vis-vis des cours d'eau en conformité avec la disposition prévue à l'article III.8 des dispositions générales du règlement écrit.

A ces modifications s'ajoutent la mise à jour du rapport de présentation liée à la prise en compte des modifications apportées au règlement et aux OAP.

La procédure étant désormais achevée, il est proposé d'approuver la révision du plan local d'urbanisme. Celui-ci a également été mis à disposition des conseillers, par voie dématérialisée, avant la présente séance.

Le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

Aussi, il est proposé au conseil municipal d'adopter les modifications telles que présentées ci-dessus et d'approuver le projet de plan local d'urbanisme de MEGÈVE.

Annexes

Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Règlement écrit

Règlement graphique / plan de zonage et emplacements réservés

Règlement graphique / plan des prescriptions et informations

Annexes / Servitudes d'Utilité Publique

Annexes / annexes sanitaires

Annexes / annexes informatives

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Proposition

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

1. **APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente délibération.
2. **MENTIONNER** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Enfin, conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du Code de l'Urbanisme,
3. **DIRE** que le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie de Megève, ainsi qu'à la préfecture, aux jours et heures habituels d'ouverture,
4. **PRECISER** que la présente délibération sera exécutoire :
 - dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.
5. **AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tout document afférent aux formalités légales et réglementaires à accomplir dans ce dossier,
6. **RAPPELER** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de 2 mois à compter de la plus tardive des dates de publication et / ou d'affichage ou d'un recours gracieux formé dans le même délai auprès du Maire de la commune de Megève.

Intervention

Amendement

Adoption

Arrivée de Madame Angèle MORAND à 20h15. Elle prend part au vote de cette délibération.

Conseillers Présents :18
Procurations :3
Ayant voté pour :18
Ayant voté contre :0
S'étant abstenu :3

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

Certifiée exécutoire en vertu de la réception de la présente en Sous-Préfecture par télétransmission le 12 mai 2025 et de sa publication le 12 mai 2025.

Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES

Le Secrétaire de séance

Pierrette MORAND

