

Département de la Haute-Savoie

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT
REVISION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME,
CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES
MONUMENTS HISTORIQUES,
MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES,
DE LA COMMUNE DE COMBLOUX**

Rapport de l'enquête publique

22 avril 2024

La Commission d'enquête

Ange SARTORI, Président – Violette RAGUE, membre – Joël MARTEL membre

Décision n° E23000167/38 du Tribunal Administratif de Grenoble

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de
la Commune de Combloux / Avril 2024

■ Glossaire des abréviations employées dans ce rapport

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PDA : Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques

SDEP : Schéma Directeur des Eaux Pluviales

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ER : Emplacements Réservés

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitées

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

SUP : Servitudes d'Utilités Publiques

CU : Certificat d'Urbanisme

DT : Déclaration de travaux

DP : Déclaration Préalable

TA : Taxe d'Aménagement

PVR : Participation pour Voiries et Réseaux

BRS : Logements bénéficiant d'un Bail Réel Solidaire

LLS : Logements Locatifs Sociaux

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

PPA : Personnes Publiques Associées aux procédures des projets soumis à l'enquête publique

MRAE : Mission Régionale à l'Environnement

CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

CDNPS : Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites

BSRF : Bois Soumis au Régime Forestier

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CA : Chambre d'Agriculture

INOA : Institut National des Origines et des Appellations

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

GRT gaz : Gaz Réseaux et Transport

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

CCVT : Communauté de Communes des Vallées de Thônes

LCAP : Loi relative à la Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine

IDEIS : Immobilière de Développement Economique et d'Innovation Sociale

■ LE RAPPORT

• GLOSSAIRE	p 2
• SOMMAIRE	p 3
• OBJETS DE L'ENQUÊTE ET BREF HISTORIQUE DE LA PROCEDURE	p 4
• ELEMENTS DU CONTEXTE GEOECONOMIQUE DE L'ENQUÊTE	p 6
• SYNTHESE DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
– Le cadre juridique de l'enquête	p 9
– Le contenu des dossiers mis à l'enquête	p 10
– Organisation de l'enquête	p 11
– Mesures de publicité de l'enquête	p 12
– Déroulement de l'enquête	p 12
– Synthèse et analyse par thèmes des observations	p 14
• ANALYSE SYNTHETIQUE DES PROJETS SOUMIS A L'ENQUÊTE	
– Le projet de révision du PLU	p 17
– Le projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques	p 32
– Le projet de mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales	p 34
• SENSIBILISATIONS ET DEMANDES AU PORTEUR DES PROJETS SOUMIS A L'ENQUÊTE ET REPONSES DE CE DERNIER	
– Concernant le projet de révision du PLU	p 37
– Concernant le projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques	p 48
– Concernant le projet de mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales	p 49
• CONCLUSIONS MOTIVEES	
– Relatives au projet de révision du PLU	p 51
– Relatives au projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques	p 54
– Relatives au projet de mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales	p 55
• ANNEXE :	
– Compilation de l'ensemble des observations résumées du public reçues concernant les trois objets de l'enquête publique unique et positionnement du porteur des projets à leur égard	p 56

■ OBJETS DE L'ENQUÊTE ET BREF HISTORIQUE DE LA PROCEDURE

La présente enquête publique conjointe a porté sur trois sujets :

- La révision du PLU,
- La mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques,
- Et la mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales.

► Concernant le projet de révision du PLU

La commune disposait d'un PLU approuvé en 2007. Les nouveaux textes réglementaires ont amené la commune à prescrire la révision de ce PLU, le 21/12/2015. Le projet de PLU a fait l'objet d'une première période d'étude et de concertation qui a abouti à un arrêt de projet et un bilan de concertation le 15 juillet 2019.

Ce projet de PLU a fait l'objet d'une première enquête publique du 28 octobre 2019 au 30 novembre 2019. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable au regard :

- De l'absence d'avis de l'autorité environnementale dans le dossier,
- Des nombreuses réserves émises par les Personnes Publiques Associées (PPA), particulièrement en ce qui concerne une consommation d'espaces excessive.

Le Conseil municipal a donc retiré la délibération d'arrêt et décidé de retravailler le projet par délibération du 14 janvier 2020. La concertation a été prolongée pendant ce temps d'études. Il est à noter que l'épidémie de Covid pendant le 1^{er} semestre 2020 a mis un frein aux nouvelles études et a conduit au report de la date des élections municipales.

Le nouveau Conseil municipal qui s'est installé durant l'été 2020 a repris les études avec un nouveau prestataire pour la révision du PLU ainsi que la poursuite de la concertation. Un nouveau débat sur le PADD et ses orientations générales a été pris en Conseil municipal du 28 juin 2021 et complété par un débat qui a eu lieu en Conseil municipal le 19 décembre 2022. La délibération d'arrêt du présent projet de PLU a été prise le 11/09/2023. Elle tire également un bilan très exhaustif et complet de la concertation.

↳ La concertation

Le projet de PLU ayant été arrêté à deux reprises la concertation a été effectuée en deux temps :

- Avant le 1^{er} arrêt, les conditions de la concertation prévues ont été respectées avec la tenue de 3 réunions publiques, la mise à disposition du public du projet de PLU avant arrêt, la mise à disposition d'un registre de concertation, la mise à disposition de la synthèse des documents après chaque réunion publique.
- A la reprise des études, les modalités initiales ont été conservées et complétées par l'organisation de 3 réunions publiques, la publication dans le bulletin municipal de la commune d'un édito du maire faisant référence au PLU, la mise à disposition du public d'un registre de concertation qui a recueilli une observation ainsi que 45 courriers reçus entre le 15 janvier 2020 et le 13 août 2023, la mise en ligne des documents présentés en réunion publique, la mise à disposition du projet de PLU avant arrêt, la mise à disposition du public d'une synthèse du projet (du 14 au 25 août 2023).

► **Concernant le Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques**

Le Code du patrimoine prévoit la possibilité de modifier le périmètre des monuments historiques lorsque le périmètre délimité des abords est élaboré conjointement à la révision du PLU.

La commune de Combloux dispose de 2 Monuments historiques : il s'agit de l'église Saint Nicolas et son clocher, ainsi que la ferme Martinelli, respectivement inscrits en 1971 et en 2004.

Elle a donc décidé par délibération du 24 janvier 2023 de procéder à cette nouvelle délimitation après enquête publique menée conjointement avec celles relative à la révision du PLU.

► **Concernant la mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales**

En 2016 la commune a délibéré pour procéder à l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

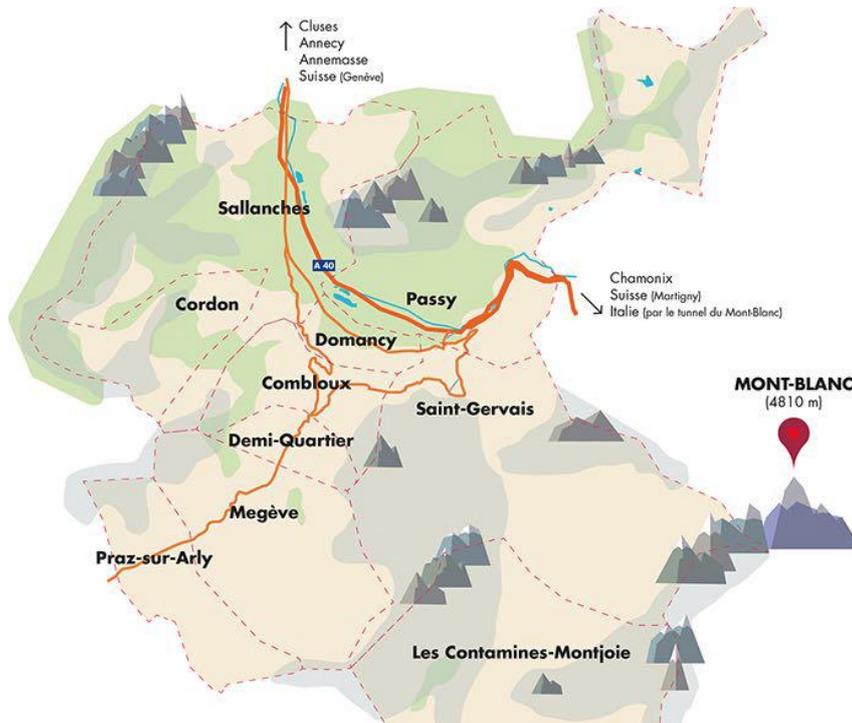
Il a été élaboré en juin 2018 et a fait l'objet d'une mise à jour en décembre 2022.

Par délibération du 10 octobre 2023, la commune a décidé d'adjoindre l'enquête relative à une nouvelle mise à jour de ce schéma à celle concernant la révision générale du PLU, les deux objets étant interdépendants en termes d'aménagement du territoire.

■ ELEMENTS DU CONTEXTE GEOECONOMIQUE DE L'ENQUÊTE

► Contexte géographique et intercommunal

La commune de Combloux est une station-village située en Haute-Savoie face au Mont-Blanc. Elle s'étend sur une altitude allant de 790 m à 1750 m sur les pentes du mont d'Arbois, avec deux versants étagés en gradin dans la vallée de Megève. Son territoire communal s'étend sur un peu plus de 17 km² dont environ 1/3 est couvert de bois et de forêts.



Elle est située à 5,5 km au nord de Megève, 9,5 km à l'ouest de Saint-Gervais-les-Bains, 8 km de Sallanches, 33 km de Chamonix.

La commune appartient à la Communauté de Communes Pays du Mont Blanc (CCPMB) qui regroupe les communes de Combloux, Cordon, Demi-Quartier, Domancy, Les Contamines-Montjoie, Megève, Passy, Praz-sur-Arly, Saint-Gervais-les-Bains et Sallanches, totalisant une population permanente d'environ 47 380 habitants.

Combloux dispose d'une offre en équipement publics adaptée à ses caractéristiques géoéconomiques avec, notamment, deux établissements accueillant les enfants en maternelle et primaire, un lycée général et technique.

De nombreux équipements sportifs sont présents pour la saison de ski, mais également pour la saison estivale.

En matière de santé, 4 médecins généralistes, 3 dentistes, une pharmacie ainsi que des professions paramédicales exercent sur la commune.

Les commerces de première nécessité sont présents à Combloux avec cependant, la difficulté pour les habitants de s'approvisionner en dehors des périodes touristiques.

En ce qui concerne les déplacements, la commune est desservie par des axes structurants. L'absence de transports collectifs performants conduit à la prédominance de l'usage de la voiture individuelle pour la vie quotidienne.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

Démographie

La commune compte 2109 habitants. Ce nombre d'habitants reste stable depuis 2008 avec une majorité de personnes de 45 ans et plus, ce qui traduit un vieillissement de la population avec une faible attractivité pour les jeunes actifs. Il est à noter que le revenu médian (25 420 euros) reste plus élevé que la moyenne nationale (22 040 euros).

- ENJEU MAJEUR : favoriser le parcours résidentiel pour amener une nouvelle population jeune assurant la diversité des catégories socio-professionnelles

Habitat

La commune comptait 3423 logements en 2019, répartis ainsi : 27% environ de résidence principale et plus de 70% de résidence secondaire. Cette forte proportion de résidences secondaires est à mettre en relation avec la vocation touristique saisonnière. 62% des logements sont en propriété, il reste une part de logements locatifs assez réduite dont seulement 28 logements locatifs sociaux. Le Programme Local de l'Habitat attend la production de 49 nouveaux logements dont 29 en locatif aidé.

Il est à noter que le prix de l'immobilier est très élevé sur la commune au regard de sa vocation touristique et de sa situation. En effet, il est en 2022 supérieur à 7000 euros le m² (moyenne maison/appartement).

- ENJEU MAJEUR : Diversifier l'offre, soutenir le développement du logement permanent, celui de l'hébergement touristique ainsi que la remise sur le marché de « lits froids », répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers.

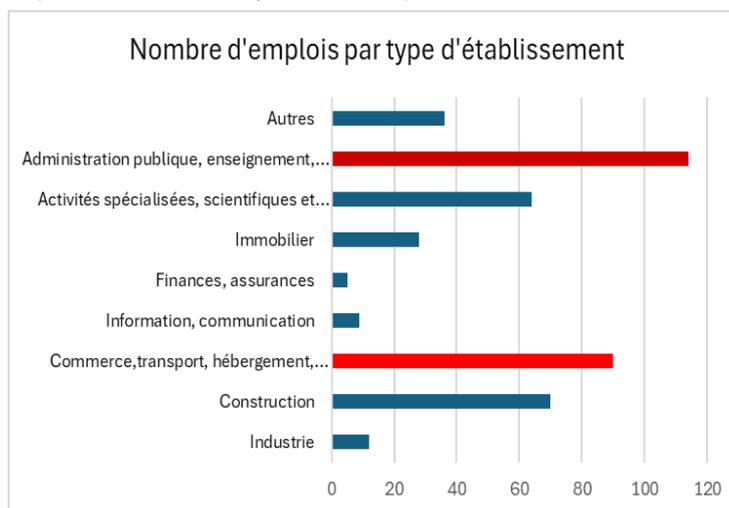
Population – Emploi

Selon les données 2019 la commune compte 1085 actifs ayant un emploi et offre elle-même 950 emplois sur Combloux.

Le commerce et les activités de transport, hébergement et restauration sont bien représentés du fait de l'activité touristique de la commune.

Les administrations publiques représentent notamment les écoles lycées et services à la personne.

- ENJEU MAJEUR : Conforter une offre d'emplois diversifiée, notamment grâce à l'agrandissement de la zone économique.



Tourisme

Combloux est une station de ski avec une activité touristique importante et de nombreux équipements et services liés. Elle fait partie du domaine des portes du Mont-Blanc mais également du domaine d'évasion Mont-Blanc.

Cependant, elle doit amorcer sa transition sur une activité 4 saisons avec le développement de l'accès à l'espace montagnard et des activités hors saison hivernale : le plan d'eau biotope de plan Perret, les activités vélo, VTT, les randonnées, le parapente, le tennis.

L'activité touristique génère une part d'emploi importante, environ 617 emplois privés dont près de 300 saisonniers (47.6%).

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

L'offre d'hébergement est de 12 898 lits touristiques dont 58% de lits non commercialisés. Cependant, depuis une dizaine d'années, le phénomène de diminution des lits chauds s'accélère.

- ENJEU MAJEUR : Intégrer les réflexions sur l'aménagement touristique hivernal et estival, compenser l'érosion des lits chauds, favoriser un tourisme durable respectueux de l'environnement.

Agriculture – Forêt

L'activité agricole est dynamique avec 13 sièges d'exploitation professionnels dédiés à l'élevage, mais très imbriquées aujourd'hui avec l'urbanisation.

Concernant l'activité forestière, on constate que la forêt privée est majoritaire puisqu'elle représente 92% de la surface forestière.

- ENJEU MAJEUR : Afin de préserver les activités agricoles et forestières qui sont une ressource économique et permettent également de maintenir les caractéristiques du paysage montagnard de Combloux, il convient de veiller à stopper le morcellement du foncier concerné.

■ SYNTHÈSE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

● LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Notamment...

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-19 et R.153-9 ;

Le code de l'environnement, notamment les articles R.123-1 et suivants, et L.123-1 et suivants ;

L'article 3 de l'arrêté du 9 novembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique prévu au code de l'environnement ;

L'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

La délibération n°131-2015 du conseil municipal de la commune de Combloux du 21 décembre 2015 prescrivant la révision générale n°5 du plan local d'urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

La délibération n°77-2016 du conseil municipal de la commune de Combloux du 24 mai 2016 décidant de l'application du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 dans le cadre de la révision générale du PLU ;

La délibération n°027/2023 du conseil municipal de la commune de COMBLOUX du 21/02/2023 décidant d'appliquer l'article R.151-28 du code de l'urbanisme ;

La délibération n°114/2023 du conseil municipal en séance du 11 septembre 2023 rappelant précisément les modalités de concertation accomplies, tirant le bilan de concertation, approuvant l'arrêt du projet de PLU, et la création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques ;

La délibération n°130-2023 du conseil municipal en séance du 10 octobre 2023 décidant du lancement de l'enquête publique pour le dossier du schéma directeur des eaux pluviales ;

L'avis n°2023-ARA-AUPP-1334 de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 19 décembre 2023 sur le projet de PLU soumis à évaluation environnementale ;

La décision n°E23000167/38 de monsieur le président du tribunal administratif de Grenoble en date du 2/11/2023 désignant Monsieur Ange SARTORI en qualité président de la commission d'enquête, Madame Violette RAGUE et Monsieur Joel MARTEL en qualité de membres titulaires, et Monsieur Hugues ASPORD en qualité de membre suppléant ;

L'arrêté n°2023-290 en date du 27 décembre 2024 de Monsieur le Maire de Combloux sur l'ouverture de l'enquête publique unique portant révision générale n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments historiques, et mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) ;

Le dossier soumis à l'Enquête publique et les pièces s'y rapportant.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

• CONTENU DES DOSSIERS MIS A L'ENQUÊTE

► PIÈCES RELATIVES AU PROJET DE REVISION N°5 DU PLU

- **Rapport de présentation**
 - Tome 1 : Diagnostic et État initial de l'environnement
 - Tome 2 : Justification des choix
 - Tome 3 : Évaluation environnementale
 - Tome 4 : Résumé non technique
 - Tome 5 : Annexes au rapport de présentation
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Règlement écrit**
- **Règlement graphique**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : sectoriels et thématiques**
- **Annexes Sanitaires**
 - Alimentation en eau potable
 - Assainissement des eaux usées
 - Assainissement des eaux pluviales
 - Déchets
- **Autres Annexes**
 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : Liste des servitudes
 - Plan de Prévention des Risques Naturels : Plan et Règlement
 - Bois soumis au régime forestier
 - Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Plan Mouillé
 - Classement sonore des infrastructures : arrêté et plan des secteurs affectés
 - Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement : la délibération et le plan seront fournis à l'approbation du PLU
 - Secteurs concernés par la PVR
 - Périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain : la délibération et le plan seront fournis à l'approbation du PLU
 - Délibérations diverses : délibération sur clôtures soumises à déclaration préalable, sur secteurs soumis au permis de démolir et sur ravalement de façade soumis à déclaration préalable, portant sur les modifications du PLU
- **Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**
 - Préfecture de Haute-Savoie, SAGE, MR Ae, IDEIS, INOA, CCI Haute-Savoie, CCVT, Mairie de St Gervais, GRTgaz

► PIÈCES RELATIVES AU PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

- Note justificative de proposition de PDA
- Projet de périmètre délimité des abords : 2 cartes

► PIÈCES RELATIVES AU PROJET DE MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES

- Rapport d'actualisation du schéma (phase 1 et 2)
- Zonage
- Divers plans détaillés
- Notice pour la gestion des eaux pluviales
- Fiches d'aménagement
- Délibérations diverses

↳ **La Commission d'enquête**

Sur la forme, ces dossiers étaient complets, structurés et compréhensibles, nous semble-t-il, par le plus grand nombre.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

■ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

• Organisation

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, nous nous sommes rendus :

- Le 27 décembre 2023 en mairie de Combloux à la rencontre de Mr le Maire pour une prise de contact afin de nous présenter, échanger sur les modalités de l'enquête et demander des précisions sur le contenu du projet soumis ;
- Le 23 janvier 2023 à Combloux pour une visite de terrain, accompagnés de Mr le Maire. Nous avons parcouru dans son ensemble le territoire communal et avons échangé in situ sur la mise en œuvre réglementaire du projet de PLU et de PDA, ainsi que ses incidences de toutes natures sur le site et l'environnement ;

Les pièces du dossier mis à disposition du public ont été vérifiées et paraphées par nos soins, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert le 30 janvier 2024 en mairie de Combloux avant ouverture de l'enquête,

Nous pouvons attester que le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux modalités définies dans l'arrêté n°2023-290 en date du 27 décembre 2024 de Monsieur le Maire de Combloux sur l'ouverture de l'enquête publique unique portant révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), création d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques, mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales, à savoir :

- Une période d'enquête publique pour une durée de 45 jours, du lundi 30 janvier 2024 à 9h00 au jeudi 14 mars 2024 à 17h00 ;
- La mise à disposition du public en mairie de Combloux pendant toute la durée de l'enquête d'un dossier papier complet ainsi qu'un registre d'enquête papier à feuillets non mobiles, l'ensemble ouvert et paraphé par nos soins avant ouverture de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture au public soit :
 - Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
 - Le vendredi de 8h30 à 12h,
 - Le samedi de 8h30 à 11h30,
 - Sauf jours de fermeture exceptionnels et jours fériés.
- La possibilité pour le public de consulter le dossier soumis à l'enquête publique, et le temps de l'enquête, sur internet à l'adresse suivante :
<https://mairie-combloux.fr/listes/projets-durbanisation/>
- La possibilité pour le public d'adresser ses observations à la Commission d'enquête :
 - Sur le registre dématérialisé accessible en version dématérialisée à l'adresse suivante :
<http://revision-generale-plu-combloux2024.enquetepublique.net>
 - A l'adresse de messagerie électronique dédiée suivante :
revision-generale-plu-combloux2024@enquetepublique.net
 - A l'accueil de la mairie de Combloux au 132, route de la mairie 74920 COMBLOUX sur le registre papier tenu à disposition du public aux jours et heures d'ouverture au public soit :
 - Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h,
 - Le vendredi de 8h30 à 12h,
 - Le samedi de 8h30 à 11h30,
 - Sauf jours de fermeture exceptionnels et jours fériés.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

- L'organisation de six permanences d'accueil du public en Mairie de Combloux par la Commission enquête afin de recevoir les observations orales et/ou écrites aux dates et heures suivantes :
 - Mardi 30 janvier de 9h à 12h,
 - Samedi 10 février 2024 de 8h30 à 12h30,
 - Mardi 20 février 2024 de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00,
 - Mardi 27 février 2024 de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00,
 - Mercredi 6 mars 2024 de 8h30 à 12h,
 - Jeudi 14 mars 2024 de 13h30 à 17h00.
- La mise à disposition du public en mairie d'un poste informatique enfin d'accéder aux dossiers dématérialisés.

• Mesures de publicité

Nous pouvons attester qu'elles ont été conformes aux modalités définies dans l'arrêté n°2023-290 en date du 27 décembre 2023 de Monsieur le Maire de Combloux sur l'ouverture de l'enquête publique unique portant révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), création d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques, mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales, à savoir :

- L'avis de mise à l'enquête publique a fait l'objet de deux publications dans deux journaux diffusés dans le Département :
 - Le Dauphiné Libéré : les 10 janvier 2024 et 31 janvier 2024,
 - Le Messenger : les 11 janvier 2024 et 01 février 2024 ;
- Il a fait l'objet également d'une mention sur le panneau à messages variables de l'Office de tourisme ;
- L'affichage relatif à l'information du public a fait l'objet d'un certificat d'affichage délivré par la personne autorisée, et a été conforme dans ses dimensions, teintes et caractères. Il s'est tenu dans les lieux suivants :
 - En Mairie de Combloux, 132 route de la mairie 74920 COMBLOUX
 - Au point d'affichage numérique situé route de la Mairie,
 - A chaque point d'apport volontaire des déchets ménagers (20 pts).

• Déroulement de l'Enquête Publique

Nous pouvons attester que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation, d'accessibilité et d'accueil du public.

Les observations adressées par courriers à la Commission d'enquête ont été jointes au registre papier d'enquête mis à disposition du public dès réception.

Vu le nombre d'observations recueillies, la temporalité de l'enquête publique ainsi que les moyens déployés par l'autorité organisatrice de l'enquête en termes d'information et de communication nous ont semblé suffisants pour permettre au public, de prendre connaissance du contenu du dossier soumis à l'enquête et de s'exprimer s'il le souhaitait.

Le nombre et le contenu des observations reçues ainsi que les lieux d'habitation des personnes qui ont contribué, ce tous supports confondus, nous permet de considérer que :

- D'une part, le projet de révision du PLU a intéressé la majorité du public qui s'est exprimé,
- D'autre part, ce dernier était constitué des habitants permanents et secondaires de Combloux.

↪ **La Commission d'enquête**

Aucun incident n'a été signalé ou relevé.

Les visites en permanence ont été courtoises et les observations formulées, sur le registre papier et sur le registre dématérialisé, ont été de bonne tenue.

■ SYNTHÈSE ET ANALYSE PAR THÈMES DES OBSERVATIONS

- **L'ensemble des observations est joint en annexe au présent rapport de l'enquête publique. Ces observations, qui émanent des divers supports mis à disposition du public, sont reprises sous forme de résumés dans les tableaux de l'annexe.**

L'enquête publique a fait l'objet de **200 observations**, certaines ayant été formulées sur différents supports :

- **104 observations** formulées oralement lors des permanences, avec pour certaines, remise d'un document argumentaire ou d'un mémoire,
- **18 courriers** à l'intention de la Commission d'enquête, remis en mairie ou joints au registre papier,
- **Aucune observation** formulée sur le registre papier de l'enquête,
- **78 observations** formulées sur le registre dématérialisé, avec pour certaines, remise d'un document argumentaire et/ou d'un mémoire.

Parmi ces observations :

- **198** concernent le projet de révision du PLU,
- **1** concerne le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques,
- **2** concernent la mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP), dont une formulée dans la même remarque qu'une concernant le projet de révision du PLU.

- **L'analyse des observations (obs.) fait ressortir principalement les thèmes de préoccupations suivantes :**

- **106 obs.** concernent, sans surprise, des propriétaires de fonciers bâtis ou non, permanents ou secondaires, qui ont vu la constructibilité de leur tènement foncier réduite ou supprimée dans le projet de révision du PLU.

Si un des objectifs du projet de révision, « contenir l'extension de l'urbanisation sensiblement à l'enveloppe urbaine de la commune », peut s'entendre eu égard à l'historique de son développement, et entraînant principalement le reclassement en zone A ou N de zones U au PLU en vigueur, il ressort que certaines réductions du zonage U interrogent à la fois sur le fond et/ou sur la forme, et suscitent interrogations, incompréhensions, voire oppositions de la part du public qui s'est exprimé à ce sujet.

- **16 obs.** concernent la création d'une zone à vocation de traitement des déchets verts (Nv) au projet de révision du PLU au lieu-dit « Le Closet Ouest », pour lesquelles nous avons reçu en permanence à la fois :

- Des représentants de l'entreprise qui exploitent le site existant venus expliciter son fonctionnement, présenter un projet de réaménagement de ce dernier et défendre l'utilité de cette activité pour l'entretien de la commune et au-delà,
- Quelques opposants, dont l'association « Les Amis de Combloux », avec abondance de contributions et mémoires d'avocats, qui considèrent cette activité inopportune en ce lieu de par les nuisances qu'elle génère : circulation des engins, nuisances olfactives, sensibilités environnementales aux abords du site de traitement...

Par ailleurs, parmi les argumentaires avancés, l'inadéquation de cette activité en ce lieu est soulignée par rapport à la prise en compte d'un certain nombre de politiques publiques tels que le traitement des déchets, la protection des paysages, des

espaces agricoles et forestiers, la qualité de l'air, les gaz à effet de serre, ou encore le traitement de l'eau.

- **4 obs.** concernent, en outre, des dépôts de matériaux inertes constatés sur des secteurs classés en zone A au projet de révision du PLU.
- **4 obs.** concernent le bien fondé du classement en zones UT et/ou UTh au projet de révision du PLU de certains bâtiments existants à vocation d'hébergement touristique, dont les propriétaires envisagent : soit une cessation d'activité et/ou une vente, soit une transformation de l'activité et/ou de l'occupation existante, faisant ressortir une inadéquation entre les destinations envisagées par la commune pour ces bâtiments et les projets des propriétaires.
- **13 obs.** concernent certaines Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) identifiées au projet de révision du PLU qui suscitent de la part des propriétaires concernés : soit opposition, soit interrogations quant à leur faisabilité, et dont certaines demandent à être précisées concernant les intentions d'aménagement poursuivies.
- **8 obs.** concernent des tènements fonciers identifiés au titre de l'Article L151-23 du CU (Espaces verts, parcs ou vergers) au projet de révision du PLU qui suscitent interrogations, incompréhensions voire oppositions à cette identification de la part du public qui s'est exprimé à ce sujet, notamment dans le lotissement « Les Barratti » pour la parcelle n°3294 au titre dudit article et la velléité de classer la parcelle n°3303 au même titre suite à un avis des Personnes Publiques Associées (PPA), sont fortement contestés.
- **3 obs.** concernent l'identification de zones humides au projet de révision du PLU contestée par certains propriétaires des tènements fonciers concernés, rendant ces derniers inconstructibles ou peu exploitables.
- **19 obs.** concernent certains Emplacements Réservés (ER) au projet de révision du PLU dont les propriétaires concernés sont venus : soit pour des renseignements et/ou précisions, soit pour des interrogations car faisant double emploi avec d'autres projets, soit pour des propositions de suppression car plus d'actualité ou pour des oppositions plus ou moins affirmées.
- **13 obs.** concernent les changements de destination autorisés de certains bâtiments identifiés au projet de révision du PLU pour lesquels les propriétaires concernés sont venus se renseigner sur les modalités d'application de ce dispositif, de la même façon que certains sont venus se renseigner sur les dispositions réglementaires qui s'appliquent à leurs biens. Réponses et explications leurs ont été apportées, notamment par exemple concernant la gestion et/ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation en zone A.
- **12 obs.** concernent des signalements d'erreurs matérielles, qu'il convient de vérifier (implantation des constructions, délimitations de périmètres, tracés d'ER, ...)
- **6 obs.** concernent la création au projet de révision du PLU du STECAL 5, fortement contestée étant comprise comme une régularisation d'une construction illégale.
- **1 obs.** concerne une entreprise de sciage de bois existante sur la commune qui envisage d'accroître ses capacités de stockage de grumes et construire un hangar sur un tènement foncier classé en zone A au projet de révision du PLU qui souhaitait savoir si cette activité est envisageable en zone A.

- **1 obs.** concerne l'intervention de l'association « Les amis de Combloux » qui a développé 4 sujets de préoccupations relatifs au projet de révision du PLU :
 - La gestion des eaux pluviales sur la commune,
 - Le strict respect des zones agricoles,
 - Le changement climatique et les perspectives de développement touristique de la commune,
 - La mobilité tous modes, en particulier entre le haut et le bas de la commune.
- **1 obs.** concerne l'intervention de « l'Association de défense du patrimoine et de l'environnement de Combloux », articulée autour de 2 sujets :
 - Le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques, et plus largement le patrimoine de la commune,
 - La densification et l'extension de l'habitat, au détriment des paysages ou de la valorisation du patrimoine, ou encore des zones à vocation AOP.
- **2 obs.** concernent le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques, dont les remarques portent
 - Tant sur la forme (incohérence du tracé du dit périmètre entre le dossier du PDA et celui du dossier de PLU, manque de visibilité de certaines cartes, ...),
 - Que sur le fond : insuffisance de justifications pour la délimitation du tracé du PDA, insuffisances dans la prise en compte du patrimoine bâti (référence au grand hôtel PLM Mont-Blanc par exemple, cité également dans l'avis de l'Etat), notamment.
- **2 obs.** concernent le projet de mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) qui demande à être complété par la prise en compte de l'aspect qualitatif et des mesures à prendre.

↪ **La Commission d'enquête**

Sur la base de ces observations ainsi que sur certains avis formulés par les Personnes Publiques Associées, nous avons sollicité le porteur des projets afin qu'il nous apporte les précisions, les compléments d'informations et les vérifications que nous estimons nécessaires pour la bonne appréhension des projets mais aussi du contexte dans lequel ils s'inscrivent.

■ ANALYSE SYNTHETIQUE DES PROJETS SOUMIS A L'ENQUÊTE

Le projet de révision du PLU

La Commission d'enquête a fait le choix d'aborder l'analyse synthétique du projet de révision du PLU sous l'angle de la traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le dispositif réglementaire du PLU, qui permet d'apprécier la cohérence globale et la pertinence du projet.

Le PADD a été construit à partir de trois axes stratégiques :

- LE CADRE DE VIE : Un cadre naturel et paysager exceptionnel à préserver
- L'ÉCONOMIE : Une économie diversifiée et orientée vers un tourisme plus durable
- LE SOCIAL : Une vie locale à maintenir et développer, base de l'attractivité du village et du dynamisme de la station

Mise en œuvre de l'Axe Cadre de Vie

Orientation 1 : Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie.

► Traduction réglementaire

Les sensibilités environnementales du territoire ont été :

- Identifiées dans le diagnostic au rapport de présentation,
- Traduites dans le règlement graphique avec notamment :
 - Le classement en zone N et pour partie en zone A et Aa des espaces concernés,
 - Les secteurs boisés à préserver au titre de l'article L151-23 du CU,
 - Les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L151-23 du CU,
 - La trame turquoise à préserver au titre de l'article L151-23 du CU,
 - Les zones humides à préserver au titre de l'article L151-23 du CU, ...
- Gérées dans le règlement écrit des zones U, A et N avec des dispositions visant leur préservation, mais aussi leur valorisation sous conditions.

↳ **La Commission d'enquête**

La protection des réservoirs de biodiversité (en particulier les zones humides), des zones d'inventaires, des corridors et continuités écologiques, et la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau nous ont semblé bien retranscrits.

Toutefois, la Commission a interrogé le Maître d'Ouvrage concernant le bon calage informatique des informations du règlement graphique sur certains secteurs entre, par exemple, zone A et N, zone A et/ou N et réservoirs de biodiversité, ou encore trame turquoise, boisements et zone A ou zones humides.

Par ailleurs, comme il est demandé par les services de l'Etat et la CDPENAF, il conviendra de prévoir le (ou les) secteurs permettant de localiser les mesures compensatoires relatives notamment à la création de la retenue collinaire.

Orientation 2 : Valoriser le cadre paysager naturel, atout majeur d'un territoire d'exception, fondateur de l'identité de Combloux.

► Traduction réglementaire

Le cadre paysager naturel et bâti a été :

- Inventorié dans l'état initial de l'environnement au rapport de présentation,
- Retranscrit en partie dans le règlement graphique avec notamment la préservation et/ou la valorisation possible :
 - De différents lieux porteurs d'une valeur reconnue aujourd'hui pour la qualité du cadre de vie commun (comme le Bois des mélèzes, le Plan d'Eau Biotope, La Cry...) classés en zone Ne,
 - De perspectives lointaines sur le grand paysage (panoramas sur le Mont-Blanc, les Aravis, la chaîne des Fiz, préservation des cônes de vue, ...) depuis les lieux emblématiques,
 - D'ouvertures visuelles et des fenêtres paysagères aux abords des voies et maintenir les coupures naturelles et paysagères entre les hameaux,
 - Des espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire,
 - Des espaces de respirations entre les parties urbanisées, entre les hameaux.
- Gérées dans le règlement écrit des zones U, A, Aa, N et Ne, avec des dispositions visant leur préservation, mais aussi pour certaines leur valorisation sous conditions.

↳ **La Commission d'enquête**

Concernant la préservation de perspectives, ouvertures, fenêtres ou encore espaces de respiration, elle a pu être mise en place essentiellement grâce à l'importante circonscription de l'urbanisation mise en place par le projet de PLU qui a permis de définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire), mais aussi la préservation d'espaces verts, parcs ou vergers au titre de l'article L151-23 du CU.

La réduction des zones constructibles dans le projet de révision du PLU s'applique à un document d'urbanisme existant considéré, par une partie du public qui s'est exprimé dans le cadre de l'enquête, comme « un droit acquis » générant incompréhensions, colères, vécue pour certaines personnes comme une injustice.

La Commission a recommandé au maître d'ouvrage de porter la plus grande attention aux observations afférentes d'autant que :

- *Certaines réductions de zones U interrogent tant sur le fond que la forme,*
- *Il ressort un besoin de justification « localisée » des dispositions prises.*

Ainsi, elle a recommandé à la commune que certaines limites entre zones U et A ou N soient réexaminées sans pour autant porter atteinte à l'économie générale du projet de révision du PLU dont les capacités d'accueil ont été jugées déjà importantes par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Orientation 3 : Protéger, valoriser le patrimoine riche et diversifié. Permettre une cohérence d'ensemble, tout en visant une amélioration de la qualité énergétique et environnementale.

► Traduction réglementaire

Le patrimoine montagnard diversifié a été :

- Inventorié dans l'état initial de l'environnement au rapport de présentation,
- Retranscrit en partie dans le règlement graphique avec, notamment, la préservation et/ou la valorisation possible, ainsi que l'identification :
 - Du bâti patrimonial au titre de l'article L151-19 du CU,
 - De bâtiments pouvant changer de destination, repérés au titre de l'article L151-11-2° du CU, dans l'objectif de les pérenniser,
 - D'espaces verts, parcs ou vergers au titre de l'article L151-23 du CU.
- Géré dans le règlement écrit des zones U, A, Aa, N, avec des dispositions visant leur préservation, mais aussi pour certaines leur valorisation sous conditions.

↳ **La Commission d'enquête**

Concernant les orientations 2 et 3, si elles ont bien été prises en compte dans l'état initial de l'environnement, par ailleurs très complet, ainsi que dans le dispositif réglementaire, la richesse et la diversité du patrimoine bâti, naturel et paysager de la commune aurait peut-être mérité la création d'une Orientation, d'Aménagement de Programmation (OAP) thématique relative la préservation et la valorisation de ce patrimoine qui aurait permis d'introduire des dispositions juridiquement traductibles dans un règlement écrit de PLU.

L'intérêt d'une telle OAP est par ailleurs souligné par les services de l'Etat.

Orientation 4 : Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins (mobilité, rénovation du bâti et système de chauffage...), participer à la production d'énergie et adapter le territoire aux dérèglements climatiques.

► Traduction réglementaire

La réduction significative de l'étalement urbain mise en œuvre dans le projet de révision du PLU, participe de manière efficiente à la réduction des besoins (notamment la capacité des infrastructures et des réseaux) des populations et donc aux économies de toute nature.

Le projet de règlement écrit, dans ses limites juridiques, intègre des dispositions de nature à favoriser l'efficacité énergétique des nouveaux projets de construction et privilégier le recours aux énergies renouvelables, encourager la mise en œuvre de techniques permettant de renforcer l'efficacité énergétique des bâtis existants

↳ **La Commission d'enquête**

Même avec la réduction des capacités d'accueil portées par le projet de PLU, l'analyse ressources/besoins en eau potable montre un risque d'insuffisance à moyen terme pour satisfaire le développement envisagé de la commune dans le projet de révision du PLU. L'incompatibilité avec le Schéma d'Alimentation et de Gestion des Eaux (SAGE) est soulignée dans les avis de services émis par les PPA.

La Commission a donc demandé à la commune, comme les services de l'Etat par ailleurs, les précisions et compléments qu'elle entendait apporter au dossier de PLU pour justifier que la ressource en eau disponible sera suffisante pour garantir l'approvisionnement des nouvelles populations envisagées à l'échéance du PLU.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

Orientation 5 : Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution et prendre en compte les risques naturels et leurs gestions.

► **Traduction réglementaire**

La gestion durable de l'eau a été :

- Abordée dans l'état initial de l'environnement au rapport de présentation,
- Retranscrite en partie dans le règlement graphique avec notamment :
 - La préservation des espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides,
 - La protection des périmètres de captage d'eau potable,
 - La limitation de l'exposition aux risques du développement de l'urbanisation.
- Intégrée dans le règlement écrit avec, notamment, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels, en privilégiant l'infiltration dans les projets d'aménagement, en favorisant la perméabilisation des sols.
- Prise en compte dans les annexes sanitaires du projet de PLU.

↳ **La Commission d'enquête**

La présente enquête publique concerne également la mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui est analysée ci-après.

Cette orientation croise également la question ressources/besoins en eau potable évoquée ci-avant notamment dans l'orientation 4.

Les services de l'Etat ont indiqué que la prise en compte des risques naturels traduits dans le PPR de la commune a bien été effectuée, dans le projet de PLU arrêté.

Orientation 6 : Réduire l'impact environnemental du développement urbain

► **Traduction réglementaire**

Il est pris en compte de manière générale, par la mise en place d'outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain :

- Dans le règlement graphique par la mise en œuvre, notamment, des orientations 1, 4 et 5, en préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris parc urbain) et les espaces de pleine terre, ainsi que l'inscription d'emplacements réservés (ER) liés aux déplacements en « modes doux ».
- Dans le règlement écrit avec, notamment, des dispositions relatives aux espaces de pleine terre, la végétalisation des projets, la limitation de la minéralisation des sols ou encore la mise en place de règles incitatives, la limitation des prélèvements de terre en privilégiant l'adaptation du bâti au terrain et en limitant les sous-sols, ou encore en imposant des plantations le cas échéant.

En outre, le règlement écrit encadre et favorise l'utilisation des énergies renouvelables, les matériaux ou procédés de construction de performance environnementale, ou encore la rétention à la source des eaux pluviales (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.) ou l'infiltration dès lors que la nature des sols le permet.
- Dans les OAP avec le traitement de la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes.

↳ **La Commission d'enquête**

Le projet de PLU comporte 3 OAP thématiques traduisant son souhait de réduire l'impact environnemental de son développement. Elles sont relatives à :

- *La qualité des projets et l'adaptation au changement climatique,*
- *La densification du bâti et notamment la gestion des interfaces paysagers,*
- *La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.*

Orientation 7 : Accompagner la densification.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est essentiellement prise en compte dans le règlement écrit du projet de PLU avec des dispositions qui, notamment :

- Visent à faire en sorte que les projets nouveaux s'inspirent de la trame urbaine traditionnelle de Combloux,
- Limitent l'emprise au sol du bâti nouveau, afin d'encourager la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction, et limitent la densification des hameaux périphériques et/ou isolés,
- Imposent un traitement paysager des interfaces entre habitat collectif et habitat individuel,
- Définissent des règles de retraits qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis,
- Imposent une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible),
- Encadrent la division parcellaire dans le tissu pavillonnaire (prise en compte des vis-à-vis, retraits, et de la capacité des voiries essentiellement),
- Prennent en compte les nuisances sonores en adaptant si possible les bandes d'inconstructibilité aux abords des infrastructures bruyantes, ou encore en mettant en place des mesures d'accompagnement contre les nuisances sonores le cas échéant.

Elle est aussi mise en œuvre avec le développement envisagé de l'armature des espaces publics et collectifs, ainsi que l'amélioration de la qualité des existants.

↳ **La Commission d'enquête**

Afin de diminuer le potentiel de densification en dents creuses dans les hameaux et les secteurs périphériques il est demandé, dans le cadre des avis de services des PPA, une diminution du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des zones UH et UP respectivement de 0,25 à 0,15 et de 0,20 à 0,10.

Les surfaces correspondant à ces zonages en UH et UP représentant 48,8% du total des surfaces ouvertes à destination principale d'habitat, il convient de noter que la prise en compte de cette demande pourrait avoir des effets sur les capacités d'accueil du projet de PLU.

Cette demande a interrogé la Commission du fait qu'elle lui est apparue contraire à l'optimisation de l'usage de l'espace telle que prônée par les textes législatifs en vigueur.

Elle a donc interrogé la commune sur les suites qu'elle entendait donner à cette demande.

Orientation 8 : Participer à la réduction et à la gestion des déchets.

Il convient de relever une erreur matérielle de doublon de numérotation des orientations, celle-ci étant numérotée encore 7 au lieu de 8 au PADD.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER) et/ou au règlement écrit visant à :

- Favoriser le recours au tri sélectif par la mise en place de points de collecte dans les opérations nouvelles,
- Encourager le compostage collectif dans les opérations d'ensemble/d'habitat intermédiaire,
- Permettre en réglementant le stockage et le recyclage des déchets inertes, notamment pour les déblais excédentaires des chantiers situés sur la commune, ou encore le traitement des déchets végétaux avec la création d'une zone Nv.

↳ **La Commission d'enquête**

Suite aux observations recueillies dans le cadre de l'enquête liées à cette orientation, il apparaît à la Commission que cette dernière nécessiterait d'être précisée et renforcée dans les dispositions de sa mise en œuvre.

Un certain nombre d'observations, parfois répétées mais argumentées, demandent la suppression en ce lieu de la zone Nv créée par le projet de révision du PLU et couvrant une activité existante. Si l'utilité de cette activité pour l'entretien du paysage communal, voire au-delà, n'est pas contestée, il ressort qu'une solution intercommunale devrait être trouvée et dans un autre lieu plus adapté. La Commission ayant auditionné à la fois les requérants et les représentants de l'entreprise, constate que certaines informations concernant le fonctionnement de cette dernière demandent à être vérifiées comme le nombre et la périodicité des engins circulant sur la voie d'accès, ou encore l'emploi de produits pour le traitement des déchets, l'évacuation des effluents, etc.

Si l'objectif de la commune est de pérenniser cette activité et de permettre les réaménagements nécessaires à sa bonne insertion environnementale, il ressort de la lecture du règlement écrit du projet de PLU concernant cette zone qu'il est peu explicite sur ce dernier point.

D'autres observations concernent les dépôts de déchets inertes constatés sur les terres agricoles.

La Commission a donc demandé à la commune les suites qu'elle entendait donner à ces observations, et le cas échéant, les précisions et compléments qu'elle entendait apporter au dossier de PLU pour permettre un meilleur fonctionnement de ces activités.

Mise en œuvre de l'Axe Economie

Orientation 1 : Organiser la structure urbaine de Combloux en facilitant les mobilités alternatives.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER) et/ou au règlement écrit ainsi que dans les OAP visant, notamment, à :

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants afin de favoriser un plus grand partage de l'usage de ces derniers entre modes doux, transports en commun et automobiles, mais aussi en limitant l'étalement urbain,
- Prévoir la sécurisation des infrastructures routières et la réserve foncière communale pour sa mise en œuvre,
- Favoriser les mobilités alternatives à l'automobile en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération,
- Engager le réaménagement du chef-lieu pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale, mais aussi s'assurer de l'animation des RDC de l'artère principale,
- Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux avec les sentiers de randonnées et les sites touristiques,
- Traiter les enjeux de mobilité active dans les projets importants en imposant des stationnements cycles et des continuités piétonnes avec les points d'attraction extérieurs comme les pôles éducatifs, les commerces et services, les arrêts de transport collectif,
- Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques des places de stationnement notamment sur les parkings publics,
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et sa fréquentation commerciale et touristique.

↳ **La Commission d'enquête**

Quelques observations concernent certains Emplacements Réservés (ER) au projet de révision du PLU, qui participent de la mise en œuvre de cette orientation, dont les propriétaires concernés sont venus soit pour :

- *Des renseignements et/ou précisions,*
- *Des interrogations car faisant double emploi avec d'autres projets,*
- *Des propositions de suppression car plus d'actualité ou pour des oppositions plus ou moins affirmées.*

D'autres observations concernent le manque de liens « modes doux » en particulier entre le haut (secteur pied des pistes) et le bas de la commune (chef-lieu).

La Commission a donc demandé à la commune les suites qu'elle entendait donner à ces observations, et le cas échéant, les précisions et compléments qu'elle entendait apporter au dossier de PLU pour permettre une meilleure mise en œuvre de cette orientation.

Il conviendra de tenir compte des observations de la MRAE en ce qui concerne la traduction dans les documents réglementaires des conditions de réalisation des itinéraires de mobilité douce pour réduire l'atteinte aux zones humides.

Orientation 2 : Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au dérèglement climatique, pour poursuivre la transition touristique déjà engagé.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER) et/ou au règlement écrit visant à promouvoir un positionnement écotouristique à l'année avec notamment :

- La diversification des pratiques sportives et de plein air avec l'identification des sentiers pédestres et VTT/VTTae et la recherche de parcours les plus accessibles possibles, la

rénovation et le développement des infrastructures des aires de loisirs en milieu naturel mais aussi en front de neige (lieu d'accès à l'espace montagnard) dans le respect des différents usages (limitation des conflits d'usages et respect de l'activité agricole),

- Le maillage des sentiers entre les différents secteurs habités ou d'équipements,
- La valorisation du patrimoine bâti, paysager et naturel et de l'activité agricole pour une exploitation touristique, sous réserve de prendre en compte les enjeux agricoles,
- La poursuite de la valorisation et du développement du secteur du Plan d'Eau Biotope,
- La valorisation des sites de stockage d'eau pour la neige de culture, que ce soit en permettant la création de restaurants, d'hébergements insolites ou le développement d'activités de loisirs.

La Commission d'enquête

Cette orientation pour sa mise en œuvre est à croiser avec la plupart de celles relatives à l'Axe Cadre de Vie.

Orientation 3 : Affirmer la destination « montagne » / 4 saisons en pérennisant et aménageant les domaines skiables alpins et nordiques, en poursuivant leur modernisation et leur caractère pluri saisonnier.

► Traduction réglementaire

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER) et/ou au règlement écrit mais aussi aux OAP visant notamment à :

- Poursuivre la valorisation et l'amélioration des infrastructures et des équipements du domaine skiable alpin et nordique, le développement de la neige de culture dans la perspective d'une activité à l'année et à l'échelle du domaine des Portes du Mont Blanc,
- Aménager les fronts de neige et lieux d'accès à l'espace montagnard de La Cry et de Cuchet (notamment en matière d'équipements, d'infrastructures, de stationnement et de services) et faire de la qualité architecturale du front bâti une préoccupation permanente,
- Permettre les pratiques liées au ski de découverte et à l'itinérance en toutes saisons,
- Protéger et favoriser une activité commerciale et de service/animation de qualité sur le domaine skiable et identifier les restaurants d'altitude en visant une exploitation toutes saisons,
- Aménager le domaine skiable dans un esprit de pluri saisonnalité et de réversibilité,
- Améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacements à l'échelle de la station : traversée du centre, amélioration de l'offre en stationnement et circulations douces, liaison centre du village vers le pied des pistes, gestion des parkings en front de neige,
- Assurer une accessibilité et une perméabilité skieurs efficace et maillée aux domaines skiables.

La Commission d'enquête

La problématique du dérèglement climatique imposant aux stations de montagne de repenser leur politique de développement touristique vers une fréquentation 4 saisons semble être prise en compte et viable du fait de l'altitude et du caractère villageois de la station de Combloux, ainsi que de la forte valeur émotionnelle des paysages qu'elle offre sur les massifs environnants, dont celui du Mont-Blanc.

Parmi les actions que souhaite engager la commune, la requalification des secteurs de La Cry et de Cuchet est à souligner, ces derniers en l'état ne sont vraiment pas à la hauteur d'une station comme Combloux.

Toutefois, suite aux observations recueillies dans le cadre de l'enquête liées à cette orientation, il apparaît à la Commission que cette dernière nécessiterait d'être précisée et/ou renforcée dans certaines dispositions de sa mise en œuvre, en particulier :

- Les capacités de la ressource en eau pour assurer les besoins du développement de la station,*
- La création du STECAL 5, validé en CDPENAF, relatif à la régularisation d'un restaurant/hébergement dont la reconnaissance de cette activité n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme est ressentie comme injuste et par ailleurs, dont la dimension de l'établissement relèverait de la création d'Unité Touristique Nouvelle,*
- Les liaisons tous modes entre le bas et le haut de la commune.*

La Commission a donc demandé à la commune les suites qu'elle entendait donner à ces observations, et le cas échéant, les précisions et compléments qu'elle entendait apporter au dossier de PLU pour permettre une meilleure mise en œuvre de cette orientation.

Les services de l'Etat préconisent d'introduire une OAP transversale sur l'intégration paysagère des projets liés à la pratique du ski et les pistes à reprofiler. Ils précisent également que la délimitation du domaine skiable dépasse les pistes existantes et les remontées mécaniques et demandent de redéfinir une délimitation correspondant au domaine skiable en conformité avec l'article R122-4 du code de l'urbanisme.

Orientation 4 : Assurer un développement touristique et une capacité d'accueil tant « qualitative » que « quantitative » en phase avec le positionnement touristique 4 saisons de la station de Combloux.

► Traduction réglementaire

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER) et/ou au règlement écrit mais aussi aux OAP visant notamment à :

- Soutenir le développement et le renouvellement du parc d'hébergements touristiques, ainsi que la rénovation des lits froids (via une procédure de labellisation).
- Envisager une capacité globale d'accueil d'environ 14000 lits touristiques à l'horizon du PLU, soit + 1000 lits supplémentaires par rapport à la situation actuelle (13026 lits à l'été 2022) pour compenser l'érosion du parc, et conforter l'offre en fonction de l'évolution de la demande.
- Poursuivre les actions favorisant l'hébergement touristique durablement professionnel. Cela passant par la définition de secteurs dédiés spécifiquement aux lits neufs professionnels, situés en centre, en front de neige ou à proximité des remontées mécaniques, pour retrouver « une intensité touristique » importante sur ces secteurs (animation urbaine, gestion des flux skieurs, ...).
- Répondre aux besoins d'une offre d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements.
- Affirmer la centralité du village par des projets structurants et la requalification des espaces publics.

↳ **La Commission d'enquête**

Là encore, cette orientation pour sa mise en œuvre est à croiser avec d'autres relatives à l'Axe Cadre de Vie ou encore l'Axe Economie.

Concernant la création de zones UT et UTh dont l'objectif est de pérenniser, voire de créer des « lits chauds » bénéfiques à la dynamique de l'économie touristique de la commune, il ressort de l'enquête, et pour certaines zones, une inadéquation entre les destinations envisagées par la commune pour ces bâtiments et les projets des propriétaires.

La Commission a donc demandé à la commune les suites qu'elle entendait donner à ces observations, et le cas échéant, les précisions et compléments qu'elle entendait apporter au dossier de PLU pour permettre une mise en œuvre mieux concertée de cette orientation.

Cette disposition du PLU visant à identifier les hôtels existants afin de pérenniser leur activité a été saluée par les services de l'Etat, si elle doit être modifiée, il conviendra de le faire avec « mesure ».

Orientation 5 : Maintenir et conforter l'activité agricole dans sa dynamique économique, sociale, environnementale et paysagère, en prenant en compte la réalité et les spécificités d'un territoire montagnard.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones) et/ou au règlement écrit visant notamment à :

- Identifier, localiser les sièges d'exploitation et les cônes d'ouverture existants et les préserver.
- Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations pour assurer leur fonctionnement de façon satisfaisante et leur pérennité.
- Limiter le mitage des parcelles agricoles et éviter les nouvelles urbanisations pour permettre la préservation des continuités agricoles et des espaces homogènes.
- Préserver les accès aux parcelles agricoles et pérenniser les chemins d'exploitation pour les activités.
- Reconquérir les secteurs en déprise agricole pour permettre un usage fonctionnel et lutter contre l'avancée de la forêt.
- Renforcer la synergie entre agriculture, tourisme, par le soutien des initiatives de valorisation des produits agricoles locaux, d'animation et d'accueil.
- Encourager la diversification des pratiques agricoles, y compris sur des petits terrains :
 - Pour sécuriser l'agriculture,
 - Pour développer les circuits courts en permettant des points de vente directe, des locaux de transformation, d'espaces vitrines de ces productions.

↳ **La Commission d'enquête**

Là encore, cette orientation pour sa mise en œuvre est à croiser avec d'autres relatives à l'Axe Cadre de Vie comme en particulier les orientations 2, 3, 6, 7 et 8.

Cette orientation est à rapprocher du commentaire de la Commission d'enquête concernant l'orientation 2 de l'Axe Cadre de Vie.

Mise en œuvre de l’Axe Social

Orientation 1 : Promouvoir une politique d’urbanisme ambitieuse au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale. Mettre en place une stratégie assurant l’organisation, la composition urbaine à venir et l’échelonnement de l’urbanisation.

► Traduction réglementaire

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones) et/ou au règlement écrit ainsi qu’aux OAP visant notamment à :

- Définir une armature urbaine cohérente et structurée, au regard de l’organisation actuelle et caractéristique de Combloux, dans le but de :
 - Limiter la consommation spatiale et le mitage de l’urbanisation,
 - Préserver les tenements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles, ou de favoriser l’usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
 - Limiter les coûts induits par l’extension des réseaux.
- Prendre en compte la spécificité urbaine, géographique et agro-pastorale des coteaux de Combloux avec ses nombreux hameaux, et limiter les possibilités de développement à l’intérieur de l’enveloppe urbaine sur certains secteurs.
- Restreindre la consommation foncière d’espaces naturels, agricoles et forestiers en évitant de morceler les terrains agricoles.
- Intégrer le projet structurant « centre bourg » avec la valorisation de la place des Cristaux, le développement du Clos Lachenal et la restructuration de la place de l’Office de Tourisme.

↳ **La Commission d’enquête**

Cette orientation constitue sans conteste un des points majeurs du projet de révision du PLU. Les interfaces et les effets sur l’Axe Cadre de vie et l’Axe Economie sont nombreux et efficaces.

La réduction des zones constructibles dans le projet de révision du PLU générée par cette orientation a constitué une des préoccupations majeures du public qui s’est exprimé, suscitant incompréhensions, colères, et vécue par certaines personnes comme une injustice.

Si globalement l’ensemble des personnes reçues en permanences reconnaissent qu’il convient de mettre un frein à l’urbanisation galopante de Combloux, elles avaient souvent de bonnes raisons de considérer que cette orientation ne pouvait concerner leur propriété.

Les services de l’Etat ont salué l’effort de diminution d’espaces vulnérables par rapport au PLU applicable et à celui arrêté en 2017 tout en regrettant que les potentiels constructibles dévolus aux différents permis accordés récemment ne soient pas décomptés.

Orientation 2 : Orienter et maîtriser la croissance démographique pour maintenir la population permanente et soutenir la vie locale.

► Traduction réglementaire

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + OAP + Servitudes) et/ou au règlement écrit mais aussi aux dispositions des OAP visant notamment à :

- Fixer un objectif de croissance traduisant la volonté de privilégier l'habitat permanent dans les productions des futurs logements.
- Etre en capacité de produire environ 300 logements supplémentaires dont 150 à destination des actifs et des permanents.
- Favoriser l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels par le développement des logements en bail réel solidaire (BRS), des logements en accession aidée, des logements locatifs sociaux, par la possibilité d'implantation d'une résidence seniors. Le PLU doit mettre en application les orientations retenues dans le PLH 2022/2028.
- Permettre le parcours résidentiel dans l'offre sur la commune.
- Aider au développement d'habitat pour le personnel saisonnier.
- Répondre aux besoins en matière d'équilibre de l'habitat en favorisant une offre diversifiée de logements à la fois dans ses formes (collectif, intermédiaire, individuel) et dans ses statuts d'occupation (accession, location) afin de faciliter le parcours résidentiel.
- Définir, dans les zones d'urbanisation future, des formes urbaines économes en espace et promouvant l'adaptation au changement climatique (espaces publics végétalisés, bâtiments performants, implantation des bâtiments...).
- Veiller à une urbanisation progressive des futurs programmes de logements.
- Favoriser la mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.

↳ **La Commission d'enquête**

Au regard du coup du foncier et du coup de construction des logements à Combloux, comme dans la plupart des stations de montagne, la réponse aux besoins en logement des actifs est une réelle difficulté que ne peut apporter un libre urbanisme de marché.

L'implication de la commune dans la mise en œuvre de cette orientation est réelle, notamment par l'inscription au projet de PLU d'orientations d'aménagement intégrant des dispositions en la matière.

Toutefois, il apparaît à la Commission que certaines dispositions visant cette mise en œuvre mériteraient d'être précisées, voire renforcées.

Elle a donc demandé à la commune les suites qu'elle entendait donner à notre sensibilisation, et le cas échéant, les précisions et compléments qu'elle entendait apporter au dossier de PLU pour permettre une meilleure mise en œuvre de cette orientation.

Les services de l'Etat soulignent que les dispositifs Logement Locatif Social et Bail Réel Solidaire sont soumis à plafonds de ressources qui conditionnent l'accessibilité des actifs du territoire à ces logements.

Orientation 3 : Organiser le développement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et ainsi tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER + OAP) et/ou au règlement écrit visant notamment à :

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

- Définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation, d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics, de préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles, de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture, de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.
- Densifier le chef-lieu et y rechercher une diversification de l'habitat.
- Rechercher un développement de l'habitat au plus près du centre en permettant la densification des espaces périphériques fortement bâtis et des hameaux principaux, en évitant l'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie.
- Permettre l'urbanisation en dents creuses dans les hameaux secondaires.
- Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine en favorisant l'habitat collectif ou semi-collectif.

↳ **La Commission d'enquête**

Les efforts de la commune pour contenir l'étalement urbain dans le projet de PLU sont encore une fois à souligner tout en prenant en compte les commentaires de la Commission concernant les orientations 2 et 7 de l'Axe Cadre de vie et 1 et 2 de l'Axe Social.

Ces efforts ont également été soulignés par les PPA qui demandent néanmoins quelques suppressions supplémentaires notamment aux « Intages » et à « Plommaz ».

Orientation 4 : Limiter la consommation de foncier pour le développement de l'habitat et encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne avec un fort mitage.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + OAP) et/ou au règlement écrit visant notamment à :

- Optimiser l'urbanisation des dents-creuses par la mise en place des OAP sur les secteurs à forts enjeux de développement.
- Prendre en compte la spécificité urbaine et paysagère des coteaux de Combloux avec la limitation des possibilités de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sur certains secteurs.
- Réduire la consommation foncière en extensif (espaces agricoles et naturels).
- Eviter de consommer les espaces agricoles homogènes avec de l'habitat individuel.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation (cf axe transversal de modération de la consommation d'espace).
- Gérer la mutation du bâti pour accueillir une part de la production future de logements (réhabilitations de fermes anciennes ou de leurs annexes).
- Restreindre l'habitat individuel pour favoriser la densification.

↳ **La Commission d'enquête**

Cette orientation pour sa mise en œuvre est à croiser avec la plupart de celles de l'Axe Cadre de Vie, mais aussi certaines de l'Axe Social.

Les actions de la commune pour structurer le cadre urbain de Combloux dans le projet de PLU sont réelles, cependant les commentaires de la Commission concernant les orientations 2, 4, et 7 de l'Axe Cadre de vie sont à prendre en compte.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

Les PPA indiquent que la réduction de la consommation d'espace est inférieure à 50% sur la période 2011-2021 et rappelle que ce potentiel de réduction de consommation d'espaces vulnérables doit être supérieur à 50% dans le cadre de l'application de la loi Climat et Résilience dont les objectifs seront à décliner dans le futur SCOT du territoire auquel appartiendra Combloux.

Orientation 5 : Structurer et animer les espaces publics du centre village, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER + OAP) et/ou au règlement écrit visant notamment à :

- Engager une réflexion sur la traversée du centre village et sa restructuration.
- Repenser les perméabilités piétonnes entre les différents sites générateurs de flux (centre village, plan d'eau biotope, équipements publics).
- S'assurer de l'animation du rez de l'artère principale (route de Megève).
- Conserver et renforcer les sites d'accueil des manifestations ponctuelles.
- Engager une politique volontariste de stationnement et d'accessibilité en lien avec les commerces par la réalisation d'un parc de stationnement public couvert au village, et limiter la place de la voiture dans l'espace public.
- Travailler la qualité et l'insertion paysagère des espaces publics dans le respect de l'identité comblouane.

↳ **La Commission d'enquête**

Cette orientation pour sa mise en œuvre est à croiser avec d'autres relatives à l'Axe Cadre de Vie comme en particulier les orientations 2, 6 et 7.

Orientation 6 : Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (zones + ER + OAP) et/ou au règlement écrit visant notamment à :

- Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics pour assurer leur usage par tous.
- Intégrer un projet de parking public couvert à l'entrée du village.
- Poursuivre la création de nouveaux équipements sportifs et culturels à l'usage de la population locale et touristique.
- Accompagner et poursuivre le développement du réseau numérique inscrit au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) porté par le SYANE, qui prévoit un raccordement en fibre optique.
- Confirmer la vocation d'équipements de loisirs et de tourisme du Plan d'eau et permettre de nouveaux projets (Clos Lachenal, Place des Cristaux).
- Créer des réserves foncières destinées au développement des équipements publics et d'intérêt collectif par l'instauration d'emplacements réservés

↳ **La Commission d'enquête**

Là encore, cette orientation pour sa mise en œuvre est à croiser avec d'autres relatives à l'Axe Cadre de Vie comme en particulier les orientations 2, 6 et 7.

Orientation 7 : Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station et du village.

► **Traduction réglementaire**

Cette orientation est traduite avec un certain nombre de dispositions au règlement graphique (ER + OAP) ou au règlement écrit visant notamment à :

- Améliorer l'attractivité du centre village avec le projet de restructuration et en créant de véritables zones piétonnes.
- Augmenter la capacité de stationnement dans le cadre des projets structurants (parking couvert du centre village...).
- Améliorer la fonctionnalité et la sécurité des dessertes routières par l'inscription d'emplacements réservés.
- Créer de nouvelles liaisons piétonnes urbaines, en lien avec les secteurs existants.
- Permettre le déneigement rapide et sécurisé des emprises publiques, en identifiant les sites de dépôts de neige.

↳ **La Commission d'enquête**

Là encore, cette orientation pour sa mise en œuvre est à croiser avec d'autres relatives à l'Axe Cadre de Vie comme en particulier les orientations 2, 6 et 7.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Orientations :

- Limiter la part de logement individuel isolé dans les secteurs d'OAP et rechercher une densité minimum de 15 à 20 logements/ha pour ce type de forme urbaine.
- Viser un minimum de 50% des besoins estimés en logements (habitat permanent) dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou de densification.
- Limiter la consommation de l'espace agricole et naturel : viser une diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF par rapport aux 10 dernières années, notamment en limitant la consommation d'ENAF à 16 ha sur les 10 prochaines années, soit un rythme moyen de 1,6 ha/an (toutes vocations confondues).
- Toutefois un dépassement limité (jusqu'à 20%) de cette consommation globale peut s'entendre pour le confortement d'équipements structurants.

↳ **La Commission d'enquête**

Les services de l'Etat indiquent que la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers vulnérables mentionnée dans le rapport de présentation s'est élevée à 34 ha sur la période 2011-2021, le projet de PLU en cours d'enquête en accordent 11 ha, soit une réduction de 25 ha.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques

Propriétaire de deux monuments historiques : l'église Saint Nicolas et la ferme Martinelli, respectivement inscrits en 1971 et en 2004, la commune soumet à l'enquête publique un projet de périmètre délimité des abords autour de ces monuments, en même temps que la révision du PLU.

Ce projet s'appuie, notamment, sur les termes de la loi relative à la liberté de la création à l'architecture et au patrimoine (LCAP) de 2016, qui permet au maître d'ouvrage de proposer un périmètre délimité dont le tracé ne soit plus automatique.

Le tracé proposé ici est commun aux deux monuments.

La Commission d'enquête a fait le choix d'analyser le projet de Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques selon trois axes :

- Evolutions par rapport aux anciennes protections,
- Présence du patrimoine bâti, urbain et paysager,
- Cohérence par rapport aux dispositions du projet de révision du PLU.

Évolutions par rapport aux anciennes protections

En l'absence de périmètre délimité de leurs abords, les monuments historiques étaient auparavant protégés « automatiquement » par un cercle de 500m de diamètre à l'intérieur duquel l'Architecte des Bâtiments de France était consulté pour tous travaux modificatifs visibles depuis ou sur le monument.

La commune indique que le tracé actuel, qui couvre l'ensemble du centre urbain de Combloux, s'étend au-delà du torrent d'Arbon et englobe des zones d'extension urbaines sans lien visuel et organique avec le chef-lieu ou le hameau de Basseville.

Le tracé ainsi proposé, dans sa partie sud, implique une protection de la ferme Martinelli nettement inférieure à l'ancien tracé automatique.

La Commission d'enquête

La commission a pris note de l'orientation visant à ne pas faire figurer dans le périmètre des zones sans lien visuel et organique avec le chef-lieu.

Toutefois, elle a recommandé à la commune de justifier plus en détail le nouveau périmètre proposé.

Présence du patrimoine bâti, urbain et paysager

L'un des objectifs affichés par la commune est d'adapter les abords des monuments historiques aux espaces patrimoniaux les plus intéressants et participant à l'environnement des monuments.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage indique que le tracé proposé repose en grande partie sur les vues sur et depuis les monuments historiques.

C'est ainsi que sont :

- Répertiés un certain nombre de bâtis traditionnels ou de villégiature, ou encore d'éléments du patrimoine religieux,
- Repérés les points de vue sur et depuis les monuments.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

La Commission d'enquête

La commission a pris note qu'en dehors des monuments historiques, aucun site de Combloux n'était officiellement classé ou inscrit. C'est ainsi que le choix non exhaustif fait par la commune et présenté dans le document a pu paraître insuffisant pour les rares personnes s'étant prononcées sur le PDA.

S'agissant des vues « sur et depuis » les monuments, il s'agit essentiellement de vues « sur » ces monuments.

Sur le premier comme sur le second point, la commission a indiqué qu'il serait intéressant, pour sa compréhension du tracé précis, de disposer d'une carte superposant les points mentionnés ci-dessus avec celle du projet de tracé du PDA.

Les services de l'état notent que le rapport de présentation n'expose pas de diagnostic du patrimoine bâti, et estiment qu'une OAP dédiée au patrimoine serait intéressante.

En outre, ils relèvent que l'OAP8 Clos Lachenal ne respecte pas les cônes de vue sur l'église et les vues sur le grand paysage ; et que le bâtiment dont la démolition est prévue, inclus dans l'OAP5, doit être préservé.

Cohérence par rapport au PLU

La commune indique qu'en dehors du critère de vue sur et depuis les monuments, le tracé s'appuie sur les limites physiques (ruisseaux, chemins...) ainsi que sur les limites parcellaires.

La Commission d'enquête

La commission a interrogé la commune sur la cohérence des tracés de projet de PDA tels qu'ils apparaissent, soit dans le rapport de présentation du dossier du projet de PLU, soit dans le dossier d'enquête spécifique au PDA, les tracés étant différents.

Elle a également souhaité disposer de justifications plus précises sur le projet de tracé. Cela peut être le cas, par exemple, lorsque ce tracé vient exclure, ou gardes incluses, des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales

La mise à jour du SDEP réalisé en 2017 entre dans le cadre de la révision du PLU soumis à enquête. La commune indique que cette mise à jour doit permettre de :

- Prévenir les risques d'inondation ;
- Préserver les zones futures d'urbanisation des crues ;
- Organiser le traitement des eaux pluviales ;
- Disposer de règles à intégrer aux documents d'urbanisme ;
- Proposer un programme de travaux.

La commission a fait le choix d'analyser les objectifs de ce SDEP par rapport au plan de prévention, au PADD, et au PLU.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels

Le zonage du PPRN pris en compte ici est celui de 2013, qui n'avait pas été mis à jour lors de l'élaboration du SDEP de 2017.

Chaque type de zone associée à un risque est identifié dans ce PPR, et fait l'objet de prescriptions spécifiques. Ainsi par exemple le type de zone « gestion des eaux pluviales » est-il l'objet de prescriptions faibles.

Le rapport inclut des préconisations sur la gestion des pollutions des eaux pluviales, qu'elles soient accidentelles ou chroniques.

Par ailleurs, il est indiqué dans le diagnostic du SDEP que les débordements constatés font l'objet de fiches d'aménagement, avec des priorités plus importantes pour les débordements modélisés ou constatés.

↳ **La Commission d'enquête**

La commission a pris note de la précision des fiches d'aménagement proposées ainsi que de leur hiérarchisation.

Ce travail de qualité aurait mérité d'être davantage mis en valeur en étant par exemple répertorié sur la cartographie PPR. Sous condition toutefois que cette dernière apparaisse plus en détail qu'elle ne l'est dans le présent dossier.

Les services de l'état ont indiqué, s'agissant du volet inondation, que l'intégration dans le zonage d'un indice i (risque inondation) permettrait de mieux identifier les secteurs inondables dans le règlement cartographique.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD intègre le sujet de la gestion des eaux pluviales au travers de deux de ses orientations et actions :

- Orientation 5 de l'axe cadre de vie : assurer une gestion durable de l'eau, notamment en réduisant les sources de pollution et prendre en compte les risques naturels. Parmi les actions listées :
 - Maintenir le libre écoulement mais limiter l'augmentation du ruissellement,
 - Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement.
- Orientation 6 de l'axe cadre de vie : réduire l'impact environnemental du développement urbain. Parmi les actions listées :
 - Mettre en place les outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols,

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

- Encourager la désimperméabilisations.

A partir d'un état des lieux, d'une étude hydrologique explicitée techniquement, d'une modélisation hydraulique détaillée, le SDEP dresse un diagnostic de l'état actuel et futur, et débouche sur des propositions d'aménagement.

La Commission d'enquête

La commission note les différentes actions possibles afin de résoudre les dysfonctionnements : remplacement de conduites, doublement du réseau par de nouvelles conduites, création ou curage de nouveaux fossés, modification d'exutoires, systèmes de rétention et/ou infiltration, réalisation d'entonnement en entrée d'ouvrage de franchissement, réalisation de pièges à embâcles, notamment.

Sans se prononcer sur le dimensionnement de ces dispositifs, la Commission estime que, par leur nature, ils contribueront effectivement aux orientations du PADD qui se rapportent aux eaux pluviales.

Le Plan Local d'Urbanisme

L'étude menée a dû reposer sur certaines hypothèses relatives à :

- La perméabilité des sols (surfaces non urbanisées considérées peu perméables, surfaces urbanisées associées à un fort coefficient de ruissellement dès lors qu'il s'agit de bâtis, parkings, chemins, routes, terrasses, etc...) ;
- L'urbanisation future : il a été considéré que toutes les zones AU seraient urbanisées avec :
 - Une surface imperméabilisée moyenne de 50% de la surface totale pour les deux zones situées en centre-ville (le long de la route de Sallanches et en bas de la route de la Cry-Cuchet) et celle située autour de la station de ski,
 - Une proportion de surface imperméabilisée de 35% pour les autres.

Par ailleurs, il est indiqué que les nouvelles constructions disposeront d'un système de rétention basé sur les règles du zonage pluvial et n'augmenteront pas le débit à l'aval. Cette partie « zonage » du SDEP dresse un cadre détaillé et chiffré pour les orientations et prescriptions en termes d'urbanisme, portant notamment sur :

- La gestion de la pollution des eaux pluviales, accidentelle ou chronique,
- Les préconisations sur le dimensionnement des réseaux,
- Le dimensionnement des ouvrages de rétention, avec des normes en termes de débits de rejet établies en fonction de la situation :
 - Une limite générale à l'échelle de la commune, fixée afin de maîtriser les débits engendrés par une éventuelle densification du tissu urbain,
 - Une limite propre aux zones artisanales, inférieure à la limite générale, ces zones nécessitant un débit de fuite peu élevé,
 - Une limite encore inférieure pour les parcelles situées à l'amont des réseaux du centre-ville dont l'impact sur les débordements modélisés est fort.

La Commission d'enquête

De manière générale, la commission relève dans ce dossier SDEP, notamment, des orientations claires en matière de gestion, des choix et définitions de normes précises, tant pour l'entretien des réseaux existants que pour tout nouveau projet d'urbanisme ; un échancier hiérarchisé de travaux à réaliser.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

Point particulier concernant les OAP : il est indiqué dans le projet de PLU qu'elles peuvent préciser, au titre de la mise en valeur de l'environnement et des paysages, des partis d'aménagement en interaction avec la gestion des eaux pluviales.

Or, et les services de l'état le relèvent également, les OAP ne bénéficient pas d'éléments précis spécifiques pour chaque secteur concerné.

En conclusion, ces services considèrent qu'au regard de la nature du territoire et des enjeux connus, le projet de PLU est cohérent par rapport aux orientations du SAGE (schéma d'aménagement de gestion des eaux) concernant le volet eaux pluviales.

■ SENSIBILISATIONS ET DEMANDES AU PORTEUR DES PROJETS SOUMIS A L'ENQUÊTE ET REPONSES DE CE DERNIER

Concernant le projet de révision du PLU

1. L'analyse ressources/besoins en eau potable montre un risque d'insuffisance à moyen terme pour satisfaire le développement envisagé de la commune dans le projet de révision du PLU.

L'incompatibilité avec le Schéma d'Alimentation et de Gestion des Eaux (SAGE) est soulignée dans les avis de services.

La solution d'un prélèvement d'eau et traitement au sein de la retenue collinaire en cours de construction est proposée.

L'annexe sanitaire (page 75) annonce une consommation moyenne de 0,5m³ par jour et par logement, le PLU prévoit la création de 300 logements soit une consommation supplémentaire de 150 m³ par jour.

En l'absence d'une étude précise et de la finalisation de la retenue collinaire, il paraît difficile d'envisager un accueil de population supplémentaire dans le cadre de ce PLU.

↳ ***Quelles précisions et compléments la commune entend-elle apporter au dossier de PLU pour justifier que la ressource en eau disponible sera suffisante pour garantir l'approvisionnement des nouvelles populations envisagées à l'échéance du PLU ?***

► Réponse du porteur du projet (PDP)

La ressource en eau est une question centrale dans la perspective d'aménagement du territoire. Elle apparaît comme essentielle et il est nécessaire de s'assurer que les capacités d'accueil existantes et à venir quels que soient les usages, sont compatibles avec les ressources actuelles et futures. La question a été soulevée par la MRAe et une réponse a été apportée sur le sujet dont voici la teneur :

1/ Les perspectives de consommations humaines ont été prises en considération dans la mise à jour du schéma directeur d'eau potable au chapitre 7 ETUDES RESSOURCES / BESOINS ACTUELS ET FUTURS, paragraphe 4 PROSPECTIVE 2030. Cette prévision intègre le développement des lits touristiques ainsi que la consommation des espaces constructibles potentiels en 2020, les zones à urbaniser. L'étude porte sur les communes de Combloux et Domancy qui profitent du même système de transport d'eau potable et pour lesquelles la ressource de Miage et des sources gravitaires sont partagées.

A l'échéance de 2030 les besoins supplémentaires seraient de 340 m³/j. D'une part le zonage a été revu et les enveloppes urbaines réduites. D'autre part le service des eaux a engagé une campagne de recherche de fuites qui a permis de générer un gain de prélèvement d'environ 100 000 m³ par an. Par ailleurs les volumes disponibles des sources ont été optimisés par la pose de turbidimètres. Cela permet de bypasser les eaux turbides en cas de fortes pluies et de revenir sur un remplissage des réservoirs dès que la qualité physique est de nouveau acceptable La pose de turbidimètre a permis de générer une optimisation de la ressource gravitaire substantielle variant d'une année sur l'autre en fonction de la pluviométrie. Les besoins futurs sont donc assurés au regard des zones constructibles à venir et de

surcroît par l'apport d'une ressource complémentaire assurée par la retenue collinaire.

Une mise à jour des éléments du SDAEP de 2021 est nécessaire pour mettre en cohérence l'ambition d'accueil de population avec la ressource en eau. Le rapport de présentation sera complété sur la base de cette mise à jour.

Les consommations des activités économiques et touristiques restent stables. De plus, la commune a réaménagé le plan d'eau Biotope et la consommation d'eau pour la baignade est en forte baisse grâce à une nouvelle conception plus économe de l'ouvrage. La commune a pour objectif de passer de 1 m³ à 0,1 m³ par baigneur. En 2023, avec l'aménagement la consommation est déjà passée de 1 m³ à 0,5 m³ par baigneur et par jour (mais il y a encore un problème de fuite lors la mise en service).

Concernant la production de la neige de culture, cela fonctionne selon un système d'abonnement précaire, donnant priorité à la consommation humaine. Ainsi pas de production de neige de culture si la ressource n'est pas suffisante pour l'AEP.

2/ Avec les économies obtenues par la campagne de recherche de fuites, les apports de la retenue collinaire à hauteur de 10000 m³ par an deviennent un gage de sureté d'approvisionnement en cas de casse sur le réseau mais n'apparaissent plus comme indispensables. La mise à jour du SDAEP devrait permettre de conclure sur l'adéquation de la ressource avec les besoins hors projet de retenue collinaire.

Enfin au 1^{er} janvier 2026, la compétence AEP sera transférée à la CCPMB et permettra un maillage des réseaux (dont une partie existe déjà) avec ceux des communes voisines qui bénéficient de ressources abondantes. Concernant les incertitudes sur la réalisation de la retenue collinaire, les études sont en cours sur la stabilité du bassin.

La retenue est prévue pour la production de neige de culture et ponctuellement pour l'AEP quelques jours dans l'année en période de pointe (quelques jours en hiver et en été) ; il n'y a pas d'autres usages initialement prévus. Hors période de pointe l'AEP avec ses excédents réalimentera la retenue pour compenser ses prélèvements.

EN COMPLEMENT DU MEMOIRE EN REPONSE DE LA MRAe il est important de revenir sur la ressource actuellement disponible, sa prévision d'évolution et les besoins actuels et futurs dans cette thématique. Toutes les données qui sont fournies sont tirées du schéma directeur d'eau potable (SDAEP) de juillet 2021 venant en mise à jour du SDAEP initial de 2011. Certaines nouvelles données peuvent cependant venir abonder les existantes par une évolution de celles-ci.

La Ressource en eau disponible pour COMBLOUX / DOMANCY procède de deux origines :

- Les eaux du verrou glaciaire de Miage pour lesquelles le SIAE dispose d'un droit de prélèvement de 29/85^e des débits ce qui correspond sur un an à un droit théorique de prélèvement de 636 925 m³.
- Les sources de la Ravine et de Mouille Noire qui sont gravitaires et qui viennent alimenter le réservoir de Cuchet.

Le SDAEP préconisait un plan d'action visant à préserver cette ressource en eau et permettre l'adéquation entre ses capacités et les besoins futurs. Cela se traduisait par un certain nombre d'investissements et de démarches à réaliser :

- Mise en place d'une prélocalisation fixe : RÉALISÉE
- Gestion de la pression de service par le remplacement de certains réducteurs de pressions : RÉALISÉE

- Mise en place de comptages de sectorisation supplémentaires : EN COURS
- Amélioration de la qualité bactériologique des eaux en période de pluie : un chloromètre automatique avec pompe doseuse a été installé en 2021.
- Optimisation de la gestion des volumes des sources de la Ravine : l'installation d'un turbidimètre avec bypass automatique en cas d'eau trouble a permis d'une part d'augmenter considérablement les volumes de sources injectés dans le réseau de distribution (81 992 m³ en 2018 contre 134 729 m³ en 2022). Ainsi c'est un apport annuel de plus de 52 000 m³ qui est venu compléter les eaux de Miage depuis la mise à jour du SDAEP. D'autre part, cette action a permis d'améliorer la qualité bactériologique des sources de la Ravine car les quelques traces bactériologiques qui venaient dégrader la qualité de l'eau étaient liées à la turbidité.
- Remplacement de la canalisation fuyarde des sources de la Ravine : EN COURS. La ressource sera également optimisée au niveau des sources gravitaires.
- Amélioration de la capacité de stockage par la création d'une deuxième cuve au réservoir de Collomb : programmée pour 2026.
- Renouvellement de réseaux de distribution : tous les ans la commune investit à hauteur de 2 % de la longueur du réseau pour garantir un maintien de haut rendement.

L'ADEQUATION BESOIN RESSOURCE EN EAU :

Actuellement le prélèvement de Miage est de l'ordre de 350 000 m³ par an auquel il faut ajouter les sources à hauteur de 135 000 m³ soit un volume total produit de 485 000 m³. Les capacités de production sont en revanche beaucoup plus fortes avec un prélèvement effectué en 2019 de 554 271 m³ à Miage sans avoir mis en péril la ressource en eau globale entre Saint Gervais et le SIAE. La ressource de Miage peut donc fournir au besoin 65 000 m³ de plus.

Depuis la mise à jour du SDAEP, l'optimisation des sources de la Ravine a permis d'accroître leur capacité annuelle d'utilisation effective de 52 000 m³.

Le SDAEP a mis en évidence un besoin journalier existant de 1372 m³ en haute saison hivernale et 1597 m³ en haute saison estivale en 2021.

Les prises en considération des évolutions de logements dans le SDAEP à l'échelle du PLU sont de 205 logements individuels et 268 logements touristiques quand le rapport de présentation du PLU arrêté prévoit 150 logements en résidence principale et 150 logements touristiques.

Le SDAEP de 2021 prévoyait une croissance du besoin journalier de 340 m³ / j. Cependant les espaces à urbaniser a été réduits avec la version du PLU mise à l'enquête. Le nombre de logements à l'échelle de 10 ans a diminué de 55 en logements principaux et pour les logements touristiques (secondaires), c'est un programme de 90 logements à la Cry qui a été supprimé en front de neige. Ainsi le besoin en volume journalier passe de 340 m³ au SDAP 2021 à 268 m³ au moment du PLU arrêté et mis à l'enquête.

Les travaux réalisés sur le plan d'eau viennent considérablement freiner les besoins quotidiens passant de 1 m³ à 0.5 m³ par jour par baigneur pour une fréquentation de 950 baigneurs soit une diminution du besoin de 475 m³ par jour en période de pointe estivale. A terme quand le problème technique de fuite dans le filtre sera solutionné, le besoin sera de 0.1 m³ / j soit une diminution du besoin définitif de 855 m³/j.

Ainsi les besoins peuvent être assurés à une échelle de 10 ans malgré les projections de construction de 300 logements. Le tableau ci-après reprend en synthèse les besoins actuels et les besoins futurs en fonction de l'évolution des ressources en eau.

	CONSOMMATION ACTUELLE ANNUELLE en m3	CAPACITES ACTUELLES ANNUELLES en m3	DISPONIBILITE SUPPLEMENTAIRE en m3
Miage :	338 263	554 271	216 008
Sources :	134 729	178 793 *	44 064
TOTAL	472 992	689 000	260 072

* La capacité maximale des sources correspond au débit prélevé en 2023.

La réalisation de la retenue collinaire prévoit un apport supplémentaire de 10 000 m³ annuels. Les travaux étant en cours, cet apport n'est pas pris en considération dans les projections. En cas de mise en service de la retenue, cela constituerait une réserve supplémentaire disponible en période de pointe hivernale notamment.

La consommation actuelle annuelle est chaque année plus optimisée par la politique menée pour réduire les fuites.

EVOLUTION DES BESOINS

BESOINS en m3	EVOLUTION ANNUELLE en m3
300 logements sur le temps du PLU	+ 54 750
Optimisation plan d'eau	-18 000
TOTAL	+ 36 750

En conclusion, la ressource en eau du SIAE offre potentiellement des volumes disponibles en grande quantité qui ne sont pas exploitées aujourd'hui mais qui restent mobilisables en cas de besoin tout au long de l'année et sans mettre en péril la recharge annuelle.

Les actions menées sur les réseaux de distribution et de transport, conjuguées aux investissements structurels moins consommateurs d'eau sont favorables à une optimisation de la gestion de la ressource en eau et ont considérablement accru les capacités d'approvisionnement à la population depuis la dernière mise à jour du schéma directeur d'eau potable en 2021.

L'évolution des besoins est en adéquation avec l'évolution de la ressource en eau, présentant un besoin croissant de 36 000 m³ contre 260 000 m³ de disponibles. Ce sont 224 000 m³ de masse d'eau disponible sans travaux qui peuvent être mobilisés au-delà de 10 ans dans les conditions actuelles d'approvisionnement. Avec ces capacités optimisées de ressource en eau nette après urbanisation à 10 ans, la commune de Combloux pourrait accueillir plus de 1200 logements supplémentaires.

- Le PLU prévoit un objectif d'accueil de 150 logements permanents alors que le PLH 2022/2028 prévoit 82 logements sur 10 ans (croissance 8,2 logts permanents par an). La capacité d'accueil prévue par la commune est le double de celle prévue au *PLH*. Nécessité de prévoir une comptabilité des PC accordés n'apparaissant pas sur le zonage.

☞ **La commune entend-elle prendre des dispositions pour améliorer sa compatibilité avec le PLH ? Si oui, lesquelles ?**

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

► Réponse du PDP

Le PLH établit la programmation des logements sur une période de 6 ans (2002-2028), alors que le PLU réfléchit à un horizon de 10 ans. Ainsi l'objectif du PLU est forcément supérieur à celui du PLH.

Ci-dessous le tableau de prévision du PLH :

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Megève	2 961	2 961	1,82	140	76
Combloux	2 089	2 089	2,10	89	49
Demi-Quartier	909	909	2,08	25	14
Praz-sur-Arly	1 228	1 228	2,00	25	14
Total Val d'Arly	7 187	7 187	//	279	153

Extrait du PLH - Évaluation du besoin total en logement – page 88 (2089 habitants étant la population Insee de 2017...)

Notons en 1^{ère} observation une erreur du PLH : en effet pour l'ensemble des communes du tableau, la population est identique entre 2017 et 2028, alors que le PLH envisage une croissance de 0,5 % par an. On peut donc s'interroger sur les résultats des calculs des besoins en logements.

S'agissant de la justification des besoins en logements du PLU :

Le PLU prévoit une croissance démographique (0,5 % par an) et une taille des ménages (2,1 pers/ménage) identique à celle du PLH. Dans le rapport de présentation – tome 2, pages 6 et suivantes, il est démontré précisément les besoins en logements. Un résumé en est fait ci-dessous.

Comme le PLH, les calculs ont été établis à partir des chiffres Insee 2017 et prennent en considération les critères suivants :

- Population 2017 : 2104 hab.
- Croissance : 0,5% par an soit une population 2032 estimée à 2245 hab, soit +110 hab. (par rapport à 2022)
- Besoin en logements pour population nouvelle : $110/2,1 = 52$ logts
- Besoin en logements pour le desserrement des ménages : 29 logements car la taille des ménages passe de 2,31 à 2,1 pers/mén.
- Le parc de logements est très tendu à Combloux avec seulement 2,5% de logements vacants. A l'horizon du PLU, pour fluidifier le parcours résidentiel, il serait nécessaire que le parc de logements comporte un taux compris entre 5 et 6 % de logements vacants. Si la part de logements vacants est estimée à 5% du parc en 2032 pour assurer la fluidité du parc, alors il y aurait 150 résidences principales disponibles dans le parc soit environ 70 logements supplémentaires.
- Ainsi à l'échelle du PLU, les besoins en logements pour les résidences principales sont de $52+29+70 = 151$ logements en résidences principales, arrondi à 150.

Concernant les résidences secondaires, le PLH n'affiche aucun objectif mais relève que les résidences secondaires représentent 71 % du parc de logements en 2017. De plus, ces résidences secondaires représentent 92 % des logements produits entre 2007 et 2017.

Dans le rapport de présentation du PLU, à la page 8 du tome 2, il est indiqué que 330 logements ont été construits entre 2012 et 2020. Sur la base de la proportion indiquée ci-dessus, sur ces 330 logements 92 % seraient des résidences secondaires soit environ 300 logements. Ainsi, en ne prévoyant que 150 résidences secondaires dans son projet PLU, la commune de Combloux affiche une ambition de réduire de moitié la production de résidences secondaires sur le territoire.

Pour garantir la production des résidences principales la commune a encadré fortement l'urbanisation des secteurs prévus pour les résidences principales grâce à des orientations d'aménagement et de programmation et des services de mixité sociale. Actuellement le parc de logements aidés est de l'ordre de 25 logements. Le projet de PLU prévoit, dans plusieurs OAP, la création de logements locatifs sociaux et de logement en Bail Réel Solidaire. Ce type de logement garantit le caractère de résidence principale de manière pérenne. Avec l'augmentation des plafonds de ressources une plus large part de la population comblorane se trouve éligible, ce qui vient renforcer la pertinence de cette programmation

Enfin, quand bien même le PLU prévoit un nombre de logements plus important que celui indiqué dans le PLH, il convient de rappeler l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient ».

3. La plupart des observations reçues dans le cadre de l'enquête publique concernent la réduction des zones constructibles dans le projet de révision du PLU.

La Commission d'enquête tient à souligner l'effort consenti par la commune pour réduire la consommation de l'espace.

Cette orientation s'applique à la révision d'un document d'urbanisme existant considéré par une partie du public comme « un droit acquis » générant incompréhensions, colères, vécue pour certaines personnes comme une injustice.

C'est pourquoi la Commission recommande à la commune de porter la plus grande attention à ces observations d'autant que :

- Certaines réductions de zones U interrogent sur tant le fond que la forme,
- Il ressort un besoin de justification « localisée » des dispositions prises.

Par ailleurs, La Commission souligne que l'absence d'indication au règlement graphique du PLU des permis accordés ne permet pas une lecture précise des enveloppes bâties ou prochainement construites.

En conclusion, la Commission d'enquête considère que certaines limites entre zones U et A ou N méritent d'être réexaminées sans pour autant porter atteinte à l'économie générale du projet de révision du PLU dont les capacités d'accueil ont été jugées déjà importantes par les PPA.

↳ ***Quelle suite la commune entend-elle donner aux recommandations ci-dessus de la Commission d'enquête ?***

► **Réponse du PDP**

Le conseil municipal examinera au cas par cas, les demandes des administrés concernant des classement en zone constructible du projet de PLU, tout en gardant à l'esprit la nécessaire économie de foncier et de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, la préservation des espaces agricoles à enjeux identifiés par le diagnostic de la chambre d'agriculture, la préservation des zones humides, la prise en compte des coupures d'urbanisation garante de la qualité paysagère.

Concernant l'observation relative à l'indication des permis accordés, mais non encore mis en œuvre. Cette indication est délicate apporter au règlement graphique dans la mesure où les services de l'État ont clairement exprimé la volonté de ne pas recharger les droits à construire pour ses autorisations d'urbanisme. Indiquer ces PC au plan de zonage pourrait laisser penser aux administrés que ces autorisations d'urbanisme sont actées alors qu'elles sont une durée de validité.

Notons toutefois que ces autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2020 jusqu'en juillet 2023, dernière, mise à jour de l'analyse, figurent à la page 76 du tome, un du rapport de présentation. Au besoin, une mise à jour pourra être faite avant approbation du PLU.

Ce sont des éléments qui ont participé à la réflexion autour de la production du document d'urbanisme, mais qui n'ont pas lieu de figurer sur un règlement graphique réglementaire.

4. Afin de diminuer le potentiel de densification en dents creuses dans les hameaux et les secteurs périphériques il est demandé, dans le cadre des avis de services, une diminution du CES des zones UH et UP respectivement de 0,25 à 0,15 et de 0,20 à 0,10. Les surfaces correspondant à ces zonages en UH et UP représentant 48,8% du total des surfaces ouvertes à destination principale d'habitat, il convient de noter que la prise en compte de cette demande pourrait avoir des effets sur la résolution du point 2 ci-avant.

↪ ***La commune entend-elle répondre à cette demande ? Si oui, dans quelle proportion sans pour autant remettre en cause l'orientation du PADD (p. 39) qui prévoit une densité de 15 à 20 logts/ha pour le développement de l'urbanisation ?***

► **Réponse du PDP**

Les zones UH et UP représentent effectivement 49% des zones U d'habitat du projet de PLU ; mais les potentiels encore disponibles dans ces zones représentent 6,1 ha sur les 15,6 ha potentiellement disponibles en zone U d'habitat, soit 39% (cf. page 137 – RP – tome 2).

S'agissant de la remarque sur les CES et de la demande de les diminuer en zones UH et UP : la commune a réduit fortement les surfaces de zones constructibles dans les hameaux pour préserver les espaces agricoles et naturels et pour tenir compte des sensibilités, environnementales et paysagères. Ainsi les potentiels identifiés dans les hameaux se situent à l'intérieur de l'enveloppe déjà bâtie.

La demande de réduire les CES, se traduirait par une diminution des potentiels de logements à produire dans ces espaces. Cela viendrait en contradiction avec le PADD qui vise à une rationalisation de l'utilisation de l'espace.

Réduire les CES signifierait également de réduire les volumes des constructions. Cela pourrait nuire à la qualité architecturale des projets en générant des volumes bâtis qui se trouveraient en rupture avec les volumes traditionnels comblorans, qui constituent la qualité paysagère du territoire.

5. Un certain nombre d'observations, parfois répétées mais argumentées, demandent la suppression **en ce lieu** de la zone Nv créée par le projet de révision du PLU et couvrant une activité existante. Si l'utilité de cette activité pour l'entretien du paysage communal, voire au-delà, n'est pas contestée, il ressort qu'une solution intercommunale devrait être trouvée et dans un autre lieu plus adapté. La Commission ayant auditionné à la fois les requérants et les représentants de l'entreprise, constate que certaines informations

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

concernant le fonctionnement de l'entreprise demandent à être vérifiées comme le nombre et la périodicité des engins circulant sur la voie d'accès, ou encore l'emploi de produits pour le traitement des déchets, l'évacuation des effluents, etc. Si l'objectif de la commune est de pérenniser cette activité et de permettre les réaménagements nécessaires à sa bonne insertion environnementale, il ressort de la lecture du règlement écrit du projet de PLU concernant cette zone qu'il est peu explicite sur ce dernier point.

↳ **Quelle suite la commune entend-elle donner à ces observations ?**

► **Réponse du PDP**

La problématique de la gestion des déchets qu'ils soient inertes ou déchets verts est identifiée depuis plus de 2 décennies. Le recherche d'une solution intercommunale a toujours été fléchée mais n'a jamais été mise en œuvre et ne l'est toujours pas. Aussi la commune de Combloux entend-elle apporter une réponse concrète et efficiente dans l'attente d'une éventuelle solution intercommunale.

La création de la zone Nv a pour but d'encadrer une activité de revalorisation des déchets verts obligatoire pour les professionnels de ce secteur. Il s'agit de concilier une situation existante avec un enjeu économique, environnemental et social pour les entreprises et la paisibilité des riverains. Aussi la commune entend maintenir le secteur Nv, qui n'a d'ailleurs fait l'objet d'aucune observation tant des Services de l'État, de la chambre d'agriculture que de la MRAE.

S'agissant du règlement de ce secteur, ce dernier indique p 152 du règlement les dispositions suivantes :

2-2-6/ DANS LE SECTEUR NV UNIQUEMENT

Sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service,
- Les aménagements, ouvrages et installations relevant de la destination « Industrie » liés au stockage, au compostage et à la valorisation des déchets verts sous réserve :
 - De prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site,
 - De collecter et traiter les effluents issus de la plate-forme,
 - Du respect des prescriptions édictées dans les autorisations environnementales, le cas échéant.

Ainsi le règlement n'admet pas de constructions en secteur Nv mais seulement des aménagements, ouvrages et installations.

Le conseil municipal s'interrogera post-enquête sur la nécessité d'éventuels compléments au règlement s'agissant de prescriptions relatives à l'insertion paysagère : plantations sur le pourtour par exemple...

6. Concernant le STECAL 5, par ailleurs validé en CDPENAF, si l'objectif de la commune est de pérenniser cette activité dans l'intérêt de l'économie touristique de Combloux, il ressort de l'enquête que :
- La reconnaissance de cette activité n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme est ressentie comme injuste,

- La dimension de l'établissement relèverait de la création d'Unité Touristique Nouvelle.

↳ **Quelle suite la commune entend-elle donner à ces observations ?**

► **Réponse du PDP**

L'inscription du restaurant Chez Albert dans un STECAL avait clairement pour but de garantir le maintien de cette offre touristique au pied des pistes. Mais la situation juridique de ce restaurant, qui a été construit sans autorisation d'urbanisme, est délicate.

Devant le nombre important de remarques, cette démarche semble être vécue par les comblorans, notamment ceux qui ont perdu des droits à construire, comme le symbole d'une injustice devant des irrégularités importantes et fréquentes au règlement d'urbanisme de ce dossier. De plus, l'extension importante de la terrasse et l'installation d'un parking et de logements saisonniers autour du restaurant ont fortement perturbé l'exploitation du domaine skiable cet hiver, tout comme il dénature le site en période estivale.

Le classement en STECAL de ce restaurant ne garantissant en rien une future régularisation du dossier d'urbanisme, la commune choisit de retirer le classement en STECAL de cette zone.

7. Concernant les zones UT et UTh dont l'objectif est de pérenniser, voire de créer des « lits chauds » bénéfiques à la dynamique de l'économie touristique de la commune, il ressort de l'enquête, et pour certaines zones, une inadéquation entre les destinations envisagées par la commune pour ces bâtiments et les projets des propriétaires exploitants.

↳ **La commune entend-elle donner suite aux demandes formulées ? Et si oui, lesquelles ?**

► **Réponse du PDP**

Le contexte de station village permet de nombreuses formes d'hébergements touristiques. La commune entend les observations et craintes émises lors de l'enquête publique. Toutefois les évolutions concernant ces secteurs UT et UTh doivent être abordées avec précaution ; les Services de l'État ayant souligné l'intérêt de ces zonages pour pérenniser les hôtels existants et éviter la vente à la découpe des hôtels et résidences de tourisme.

Ceci étant dit, l'inscription en secteur UTh des hôtels familiaux de faible capacité d'accueil, peut les contraindre fortement dans le cadre de l'évolution et de la transmission de l'outil économique. En effet, il est connu que ces hôtels de petites tailles auront de réelles difficultés à trouver des repreneurs en cas de changement d'exploitant. Ainsi si le PLU fige la sous-destination hôtel pour ces petites structures, le risque est grand de bloquer l'évolution touristique à l'échelle de ces établissements et du territoire.

Ainsi le secteur UTh doit être réservé aux hôtels les plus importants en termes de capacité d'accueil et donc les plus pérennes.

De ce fait la commune est disposée à réétudier la répartition entre secteur UT et UTh.

Dans ces circonstances, si des reconversions d'hôtel pouvaient se réaliser en habitat, la contrainte en logements aidés ou BRS paraît inévitable pour ne pas venir en contradiction avec le PADD. Proposition de créer dans l'OAP une servitude de mixité sociale, avec un pourcentage de l'ordre de 50% de BRS et 50% en logement saisonnier (ou 70% 30%). Dans le règlement du PLU, on indiquera une sous zone

UTg par exemple qui nous permettra d'indiquer que le BRS est possible dans cette sous-catégorie.

8. Certaines Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) identifiées au projet de révision du PLU ont suscité de la part des propriétaires concernés : soit opposition, soit interrogations quant à leur faisabilité, d'autres demandent à être précisées concernant les intentions d'aménagement poursuivies.

↳ **La commune entend-elle donner suite à ces observations ? Et si oui, lesquelles ?**

► **Réponse du PDP**

La plupart des OAP ont été définies sur les terrains appartenant à la commune de Combloux.

Certains terrains privés qui présentent une situation stratégique et une surface importante (plus de 2500 m²) ont été conservés constructibles malgré l'injonction de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Ce maintien de constructibilité est subordonné à une utilisation rationnelle du foncier en adéquation avec les orientations du PADD et l'ambition des élus de Combloux de développer une offre de logements à l'année.

Cela passe ainsi forcément par la mise en œuvre d'outils réglementaires contraignants pour les propriétaires (OAP et servitude de mixité sociale) mais absolument nécessaire dans une optique de réponse à un enjeu d'intérêt public, qui est d'offrir à la population permanente des capacités de logements abordables.

Les OAP du centre bourg sont la résultante de l'étude d'aménagement du centre de Combloux conduite par la commune et ayant fait l'objet d'une concertation spécifique. Ces OAP visent à encadrer et organiser le réaménagement du centre bourg, sa valorisation et le recentrage de la production de logements au cœur de la commune. Ces OAP concernent des terrains qui sont en très grande partie communaux et elles permettent de décliner les objectifs communaux et de démontrer la cohérence des choix d'aménagement.

Des adaptations seront envisagées sur certaines OAP pour permettre leur application concrète, notamment celle dite des Chères.

9. Un certain nombre d'observations non négligeables concernent une série d'emplacements réservés (ER), dont celui de la résidence Mont-Blanc, soit pour des interrogations car faisant double emploi avec d'autres projets, soit pour des propositions de suppression car plus d'actualité ou pour des oppositions plus ou moins affirmées.

↳ **La commune entend-elle donner suite à ces observations ? Et si oui, lesquelles ?**

► **Réponse du PDP**

Des intentions d'aménagement sont indiquées au PLU et se caractérisent par des emplacements réservés répartis sur le territoire communal. L'ensemble de ces emplacements réservés sera vérifié ; les doublons seront supprimés, les erreurs éventuelles seront corrigées.

Certes des projets d'emplacements réservés peuvent être marqués par des oppositions plus ou moins affirmées, mais l'enjeu des emplacements réservés est

justement de garantir des objectifs d'intérêt général et les traduire dans le règlement graphique du PLU.

Un grand nombre d'emplacements réservés faisant l'objet de surlargeur de voirie a été supprimé dans la mesure où un plan général d'alignement est en cours d'élaboration. De ce fait, les 29 emplacements réservés restant (contre 54 au PLU actuel en vigueur) sont réfléchis et justifiés. D'autres ER, du PLU en vigueur, qui ont fait l'objet d'une réalisation, ont bien évidemment été supprimés et d'autres ont été abandonnés et retirés.

Quelques observations émises lors de l'enquête, concernant des cheminements doux notamment, méritent d'être étudiées par le conseil municipal avant approbation du PLU.

10. Concernant l'entreprise de sciage de bois existante sur la commune qui envisage d'accroître ses capacités de stockage de grumes et construire un hangar sur un tènement foncier classé en zone A au projet de révision du PLU, le règlement écrit de la zone A du PLU ne semble pas s'y opposer. Toutefois, la Commission considère la rédaction peu explicite sur ce point.

↪ ***La commune entend-elle autoriser cette activité en zone A ? Et si oui, entend-elle préciser le règlement de la zone A sur ce point ou créer un sous-zonage particulier ?***

► **Réponse du PDP**

Effectivement le règlement écrit du PLU tel qu'il est rédigé permet la réalisation d'un bâtiment à vocation forestière, néanmoins la version corrigée viendra préciser sans ambiguïté qu'un bâtiment à vocation forestière en zone agricole sera autorisé. Il peut également être envisagé de classer les parcelles en question en zone N dans la mesure où elles sont déjà occupées par l'activité forestière.

11. Concernant la PM91 relative à une demande de changement de destination d'une remise à côté d'une ferme détruite. La ferme dont la grand-mère (91 ans) est usufruitière des personnes qui se sont exprimées a été sinistrée. Cette personne est logée précairement. Les petits enfants propriétaires souhaitent rénover une remise de 40 m2 classée en zone A (avec extension mesurée) pour créer une résidence pour cette personne. Il apparaît à la Commission qu'à ce stade de la procédure cette demande n'est pas recevable.

↪ ***Quelle est la position de la commune concernant cette demande ?***

► **Réponse du PDP**

Les zones agricoles sont des espaces qui doivent faire l'objet d'une protection particulière tout en permettant une exploitation. Pour ce faire des règles strictes d'adaptation permettent la construction de logements exclusivement nécessaires à l'exploitation agricole dans ces zones. Lorsque les logements sont admis, la taille de ces logements est en outre encadrée (se reporter au règlement).

Il n'est pas envisagé d'ouvrir d'autres possibilités de création de logements en zone agricole, quelles que soient les circonstances, même si certaines situations pourraient paraître justifiées aux yeux de la population.

12. L'informatisation des documents graphiques des PLU a constitué une avancée importante pour la lisibilité et la précision de ces documents. Ne nombreuses informations y figurent sur des « couches » informatiques différenciées et superposées au final. Après lecture Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de

attentive du règlement graphique du projet de révision du PLU, la Commission a des doutes concernant le bon calage des informations sur certains secteurs entre par exemple zone A et N, zone A et/ou N et réservoirs de biodiversité, ou encore trame turquoise, boisements et zone A ou zones humides.

↳ ***La commune entend-t-elle procéder à ces vérifications, et si des erreurs matérielles sont confirmées, entend-t-elle les corriger ?***

► **Réponse du PDP**

A la demande de la commission d'enquête, une vérification de chaque couche graphique sera effectuée par le bureau d'étude avant reproduction, afin d'éviter les incohérences entre couches. Une attention particulière sera menée sur les zones de protection naturelle, les zones humides, la trame turquoise et les zones de biodiversité.

Il semblerait que ces erreurs portent sur seulement quelques endroits, clairement identifiées, qui seront rectifiées.

Par contre il est clair que les zonages fournis par les institutions ne pourront pas être modifiés par la mairie, qui ne dispose pas de cette prérogative (inventaire de zones humides, périmètre ZNIEFF par exemple...).

Concernant le projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques

S'agissant du Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques, les quelques observations mentionnées plus haut mettent en exergue certaines incohérences dans le dossier. Le tracé de ce périmètre, par exemple, n'est pas le même dans le document de présentation PLU (annexe 4.8) et dans le dossier PDA. Sont répertoriés, dans ce dossier, les éléments du patrimoine bâti, urbain et paysager, ainsi que les points de vue sur et depuis les bâtiments historiques. Il aurait été intéressant de disposer d'une superposition de ces cartes avec celle du tracé du PDA, pour visualiser quels éléments sont éventuellement exclus du PDA, même si le critère de visibilité et co-visibilité ne s'applique plus. Enfin, la justification du tracé pourrait être davantage précisée.

↳ ***Quelle suite la commune entend-elle donner à ces observations ?***

► **Réponse du PDP**

La délibération de lancement de l'enquête visant l'élaboration du PDA a porté sur un périmètre établi par l'UDAP en collaboration avec la mairie. Une erreur matérielle s'est glissée sur la carte mise à l'enquête en annexe du PLU ; le PDA approuvé reprendra celui validé par l'UDAP. Il est à noter que les différences entre la carte fournie dans l'enquête publique et celle du périmètre UDAP sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Les périmètres actuels de protection des monuments historiques visent l'église, son clocher et la ferme Isidore. Ceux-ci ont un rayon de 500m au sein desquels la consultation de l'avis de l'UDAP est obligatoire. Dès lors qu'il y a co-visibilité au titre du code du patrimoine, l'avis de l'architecte de l'UDAP est dit conforme : le maire n'a pas la possibilité d'y déroger. L'intérêt de la création d'un périmètre appliqué au territoire est de limiter la consultation de l'UDAP à un secteur de co-visibilité certaine. Cela permet pour les terrains externes à ce périmètre d'alléger les démarches et de réduire les délais d'instruction.

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de la Commune de Combloux / Avril 2024

Concernant le projet de mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales

Aucune demande n'a été formulée par la Commission d'enquête auprès de la commune concernant ce projet.

Ce rapport de l'enquête publique se termine ici.

Le 22 avril 2024,

La Commission d'enquête
Décision n° E23000167/38 du
Tribunal Administratif de Grenoble

Ange SARTORI, Président



Violette RAGUE Membre



Joël MARTEL Membre



Département de la Haute-Savoie

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT
REVISION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME,
CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES
MONUMENTS HISTORIQUES,
MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES,
DE LA COMMUNE DE COMBLOUX**

Conclusions motivées

22 avril 2024

La Commission d'enquête
Ange SARTORI, Président – Violette RAGUE, membre – Joël MARTEL membre

Décision n° E23000167/38 du Tribunal Administratif de Grenoble

CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES AU PROJET DE REVISION DU PLU

► Considérant que ...

- Le déroulement de l'Enquête publique unique n'a fait l'objet d'aucun incident, et qu'il a été conforme aux modalités définies dans l'arrêté n°2023-290 en date du 27 décembre 2023 de Monsieur le Maire de Combloux sur l'ouverture de l'enquête publique unique portant révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), création d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques, mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales ;
- Le nombre d'observations recueillies, la temporalité de l'enquête publique ainsi que les moyens déployés par l'autorité organisatrice de l'enquête en termes d'information et de communication nous permettent de dire qu'ils ont été suffisants pour permettre au public de prendre connaissance du contenu du dossier soumis à l'enquête et de s'exprimer s'il le souhaitait ;
- Concernant le dossier mis à l'enquête, la Commission d'enquête a estimé que :
 - Sur la forme, il était conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
 - L'environnement au sens large a bien été pris en compte dans toutes les pièces du dossier et les étapes d'élaboration du projet, depuis l'état initial de l'environnement jusqu'à la transcription réglementaire du projet de territoire (PADD) ;
- En particulier, l'importante réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels portée par le projet de révision du document d'urbanisme en vigueur mérite d'être soulignée ;
- Les réponses de la commune aux sensibilisations et demandes formulées par la Commission d'enquête et son engagement à les intégrer au projet de révision du PLU sont de nature à conforter la tenue juridique de ce dernier avec en particulier les compléments apportés concernant :
 - L'adéquation besoin/ressource en eau qui constitue une question centrale dans les perspectives de développement et d'aménagement du territoire de Combloux portées par le projet de révision du PLU, pour lesquelles il est nécessaire de s'assurer que les capacités d'accueil existantes et à venir quels que soient les usages, sont compatibles avec les ressources actuelles et futures,
 - La justification des besoins en logements permanents portés par le projet de révision du PLU et son absence d'incompatibilité avec le PLH,
 - La forte réduction des zones constructibles dans le projet de révision du PLU qui a fait l'objet de la majeure partie des observations formulées dans le cadre de l'enquête, et pour laquelle la Commission a sensibilisé la commune sur le bienfondé de certaines limites et le besoin de justification de ces dernières avec l'engagement d'examiner au cas par cas les demandes des administrés. Cet important travail d'examen s'étant traduit in fine par la décision de la commune d'intégrer aux zones U du projet de révision du PLU 1.48 ha dont :
 - 0.93 ha représentant environ 4% des zones U du projet, non porteurs de capacités d'accueil,
 - 0.55 ha représentant environ 2.6% des zones U du projet, porteurs d'une capacité d'accueil pour une douzaine de logements, cette dernière représentant environ 4% des capacités du projet de PLU ;

- La réduction des coefficients d'emprise au sol des zones Uh et Up suite à l'avis formulé par la CDPENAF, et auquel la commune n'a pas souhaiter donner suite compte-tenu de l'impact que cette disposition aurait eu sur le PADD du projet de PLU, et en premier lieu des effets négatifs qu'elle aurait produit sur la qualité architecturale des projets en générant des volumes bâtis qui se trouveraient en rupture avec les volumes traditionnels comblorans, qui constituent une des qualités paysagère du territoire communal ;
- La zone Nv inscrite au projet de PLU :
 - Pour laquelle un certain nombre d'observations, parfois répétées mais argumentées, émanant principalement de riverains demandant la suppression en ce lieu de cette activité existante de revalorisation des déchets verts nécessaire aux professionnels du secteur,
 - La réponse de la commune qui entend maintenir cette activité au regard de l'enjeu économique, environnemental et social qu'elle représente pour les entreprises locales,
 - N'a fait l'objet d'aucune observation tant des Services de l'État, de la chambre d'agriculture que de la MRAE,
 - Fait l'objet, de la part de l'entreprise, d'un projet d'amélioration de l'insertion environnementale et fonctionnelle de son activité, sachant qu'à termes une solution intercommunale devra être impérativement trouvée.
- La décision de la commune de retirer le STECAL 5 du projet de PLU, par ailleurs validé en CDPENAF :
 - Au regard des observations formulées lors de l'enquête qui font ressortir que la reconnaissance de cette activité n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme, aussi utile puisse-t-elle être pour l'économie touristique locale, est ressentie comme une injustice, notamment par ceux qui ont perdu des droits à construire dans le cadre du projet de révision du PLU,
 - Du fait que l'importance de l'établissement existant concerné relèverait d'une procédure d'Unité Touristique Nouvelle,
 - Mais aussi par le fait que le classement en STECAL de ce restaurant ne garantit en rien une future régularisation, a posteriori, du dossier d'urbanisme par le propriétaire ;
- Les zones UT et UTh pour lesquelles il ressort de l'enquête pour certaines zones, une inadéquation entre les destinations envisagées par la commune pour ces bâtiments et les projets des propriétaires exploitants, et la réponse de la commune s'engageant à réexaminer la répartition de ces zonages en fonction de la réalité de l'avenir économique des établissements concernés induisant la modification du classement de 3 établissements, avec en particulier la modification de l'OAP 3bis afin d'y admettre également des logements en BRS ainsi que des logements pour saisonniers ;
- Des justifications et précisions seront apportées par la commune concernant la création de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le projet de révision du PLU dont la plupart ont été établies sur du foncier communal ;
- Des modifications ou suppressions seront apportées par la commune suite à des observations formulées dans le cadre de l'enquête concernant l'inscription de certains Emplacements Réservés (ER) avec les suppressions des ER25 et 48, la modification de l'ER39, et l'ajout d'un ER pour mode doux ;

- Suite à certaines observations lors de l'enquête, une trame de protection paysagère (protection du cône de vue sur le Mont Blanc) sera ajoutée sur la route du Feug en lien avec la servitude non aedificandi du règlement de lotissement ;
- L'engagement de la commune d'effectuer une vérification du bon calage de certaines données informatiques du règlement graphique du projet de révision du PLU afin d'éviter des erreurs matérielles, avec une attention particulière à l'égard des zones de protection naturelle, les zones humides, la trame turquoise et les zones de biodiversité.

**La Commission d'enquête émet un avis favorable
à l'enquête publique portant
Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Combloux**

Assorti des réserves suivantes au projet de révision du PLU :

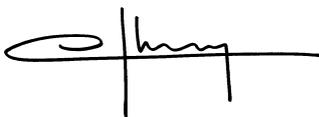
- La suppression demandée par les PPA de l'Emplacement réservé n° 57 au règlement graphique ;
- L'intégration dans les annexes sanitaires de la démonstration apportée de l'adéquation besoin/ressource en eau potable du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable ;
- L'adaptation de certaines limites du domaine skiable en conformité avec l'article R122-4 du Code de l'urbanisme ;

Assorti de la recommandation suivante au projet de révision du PLU :

- La localisation précise du (ou des) secteur(s) permettant de localiser les mesures compensatoires relatives à la création de la retenue collinaire.

La Commission d'enquête
Décision n° E23000167/38 du
Tribunal Administratif de Grenoble

Ange SARTORI, Président



Violette RAGUE, Membre



Joël MARTEL, Membre



CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES AU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

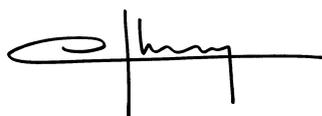
► Considérant que ...

- Le déroulement de l'Enquête publique unique n'a fait l'objet d'aucun incident, et qu'il a été conforme aux modalités définies dans l'arrêté n°2023-290 en date du 27 décembre 2023 de Monsieur le Maire de Combloux sur l'ouverture de l'enquête publique unique portant révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), création d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques, mise à jour su Schéma Directeur des Eaux Pluviales ;
- Le nombre d'observations recueillies, la temporalité de l'enquête publique ainsi que les moyens déployés par l'autorité organisatrice de l'enquête en termes d'information et de communication nous permettent de dire qu'ils ont été suffisants pour permettre au public de prendre connaissance du contenu du dossier soumis à l'enquête et de s'exprimer s'il le souhaitait ;
- Le principe même d'élaboration d'un périmètre délimité des abords selon les nouvelles normes constitue une amélioration substantielle par rapport à la situation ante qui reposait sur une délimitation strictement géométrique ;
- Ce périmètre a été déterminé en tenant compte de la réalité du terrain, et a été détaillé et tracé à la parcelle ;
- La détermination du périmètre a tenu compte du patrimoine bâti, même si cet aspect aurait pu faire l'objet d'une analyse plus exhaustive ;
- Ce périmètre constitue un outil opérationnel pour tout projet futur en son sein ;

**La Commission d'enquête émet un avis favorable à l'enquête publique portant
Création d'un périmètre délimité des abords des Monuments historiques
de la commune de Combloux**

La Commission d'enquête
Décision n° E23000167/38 du
Tribunal Administratif de Grenoble

Ange SARTORI, Président



Violette RAGUE, Membre



Joël MARTEL, Membre



CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES

► Considérant que ...

- Le déroulement de l'Enquête publique unique n'a fait l'objet d'aucun incident, et qu'il a été conforme aux modalités définies dans l'arrêté n°2023-290 en date du 27 décembre 2023 de Monsieur le Maire de Combloux sur l'ouverture de l'enquête publique unique portant révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), création d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments historiques, mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales ;
- Le nombre d'observations recueillies, la temporalité de l'enquête publique ainsi que les moyens déployés par l'autorité organisatrice de l'enquête en termes d'information et de communication nous permettent de dire qu'ils ont été suffisants pour permettre au public de prendre connaissance du contenu du dossier soumis à l'enquête et de s'exprimer s'il le souhaitait ;
- Il ressort notamment de l'état des lieux, exposé clairement dans le dossier, que :
 - Les zones de débordement de cours d'eau et axes de ruissellement sont identifiées dans le PPR,
 - La majorité des rejets d'eaux pluviales provenant des zones U et AU s'effectue hors des zones d'intérêt écologique ;
- Les hypothèses prises pour la construction du modèle hydrologique et pour le diagnostic de l'état futur sont précisément décrites : par exemple en termes d'imperméabilisation, de zones d'urbanisation future ;
- Les règles générales du zonage d'assainissement pluvial et les orientations qui en découlent sont détaillées ;
- Les aménagements proposés visent à corriger tant les dysfonctionnements identifiés par la commune (hors entretien courant) que ceux révélés par le modèle hydraulique (insuffisances de capacités de conduite par exemple) ;
- Ces aménagements, tout à fait concrets, assortis de priorités calendaires, évalués financièrement, font de ce schéma directeur un outil opérationnel et immédiatement exploitable par la commune ;

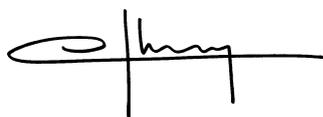
La Commission d'enquête émet un avis favorable à l'enquête publique portant Mise à jour du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune de Combloux

La Commission d'enquête
Décision n° E23000167/38 du
Tribunal Administratif de Grenoble

Ange SARTORI, Président

Violette RAGUE, Membre

Joël MARTEL, Membre



Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de
la Commune de Combloux / Avril 2024

Département de la Haute-Savoie

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME,
CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES
MONUMENTS HISTORIQUES,
MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES,
DE LA COMMUNE DE COMBLOUX**

Annexe

**Compilation de l'ensemble des observations résumées du public reçues
concernant les trois objets de l'enquête publique unique et
positionnement du porteur des projets à leur égard**

22 avril 2024

La Commission d'enquête
Ange SARTORI, Président – Violette RAGUE, membre – Joël MARTEL membre

Décision n° E23000167/38 du Tribunal Administratif de Grenoble

Enquête publique relative à la révision du PLU, à la création d'un PDA, et de la mise à jour du SDEP de
la Commune de Combloux / Avril 2024

RECAPITULATIF DEMANDES/ANALYSE/REPONSES COMMUNALES ENQUETE PUBLIQUE COMBLOUX

RECAPITULATIF DEMANDES/ANALYSE/REPONSES COMMUNALES ENQUETE PUBLIQUE COMBLOUX										
	observations reçues en permanence									
	observations par registre dématérialisé									
	observations reçues par courrier									
	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM1	PLU	ROUZE Président de l'Association syndicale du lotissement	Claude	43, chemin du Barratti COMBLOUX	P. n°3294 Lotissement Les Barratti	Classement en espace vert au titre de l'Art. L 151,23 du CU du lot concerné avec cône de vue au projet de révision du PLU.	Incompréhension sur le classement en espace vert au titre de l'Art. L 151-23 du CU de ce lot viabilisé dont les caractéristiques ne correspondent pas à celles justifiant son classement. Demande de lever cette disposition.	Voir avis CDPENAF qui justifie un cône de vue sur la p.n°3294. Par contre ce cône ne semble pas justifié pour la p. n°3303 qui a fait l'objet du même classement.	REFUS	Refus
PM2A	PLU	DEVIANNE	Thomas	55/57/93, route de Lépine COMBLOUX	P. n°4767 et 1697	Classement en zone A de la p.n°4767 au projet de révision du PLU. Classement en zone Uth de l'hôtel existant trop restrictif.	La parcelle 4767 est désormais en zone agricole alors qu'elle comporte une maison d'habitation. Demande son maintien en U. L'hôtel est désormais en zone UTH qui ne permet pas le changement de destination. Sur la parcelle 1697, anciennement en UB est construit un chalet actuellement loué temporairement. Son classement en UTH lui fait perdre de la valeur en cas de revente. Demande un classement en zone UH.	Cette observation rejoint d'autres observations sur le bien fondé du classement en zones UT et/ou UTH au projet de révision du PLU de certains bâtiments existants à vocation d'hébergement touristique, dont les propriétaires envisagent : soit une cessation d'activité et/ou une vente, soit une transformation de l'activité et/ou de l'occupation existante, faisant ressortir une inadéquation entre les destinations envisagées par la commune pour ces bâtiments et les projets des propriétaires.	ACCORD PARTIEL	Vieux chalet : A Hôtel : UT Nouveau chalet : UP
PM2B	PLU	IURADO	Gilles	1018, route de Saint Gervais COMBLOUX	P. n°1695 et 1696	Changement de classement des parcelles au projet de révision du PLU.	Ces parcelles étaient précédemment en UB, elles passent en UT et A. Souhaite le classement de la 1695 en UH pour construire une résidence principal afin d'assurer la gestion de l'hébergement saisonnier sur la parcelle 1696.	L'enjeu ici est le maintien de l'activité touristique.	REFUS	Maintien de l'UT
PM3	PLU	BRONDEX	Dominique	107, route de la Mairie COMBLOUX	P. n°3303 Lotissement Les Barratti	Classement en espace vert au titre de l'Art. L 151,23 du CU du lot p.n°3303.	Incompréhension sur le classement en espace verts au titre de l'Art. L 151,23 du CU du lot p.n°3303 viabilisé dont les caractéristiques ne correspondent pas à celles justifiant son classement. Demande de lever cette disposition.	Voir avis CDPENAF qui justifie un cône de vue. A noter que ce classement semble inchangé par rapport au PLU en vigueur	ACCORD	
PM4	PLU	POULAIN	Thierry	138, route de la Prairie COMBLOUX	Emprise de l'OAP n°6	Demande de renseignements concernant l'OAP n°6 créée au PLU.	Souhaite connaître où se situe l'entrée du parking souterrain de l'opération ainsi que la densité et la hauteur des constructions envisagées.	Rien n'est précisé dans l'OAP concernant ces sujets. Toutefois à la lecture du règlement graphique l'OAP relèvera du règlement écrit de la zone UA couvrant le centre-village de COMBLOUX.	INFO	
PM5	PLU	MORTEGOUTTE	François	977, route du Bouchet COMBLOUX	P. n°6384 Le Bouchet	Demande de renseignement concernant le classement de sa parcelle. Voir pièces jointes : plan zonage + cadastre.	A obtenu un permis de construire pour 2 chalets sur sa parcelle. Ne peut les construire avant 2030. Ses droits sont-ils préservés jusqu'à cette date?	Réponse lui a été faite en référence au CU sur le sujet.	INFO	
PM6	PLU	PICOURT	Dominique	65, chemin des Seujets COMBLOUX	P. n°3216	Classement en zone A d'une partie de la parcelle au projet de révision du PLU.	Propriétaire d'un chalet en résidence secondaire, il souhaite en faire sa résidence principale et donc soit agrandir soit construire un autre chalet. La parcelle est classée en partie en zone UP et en partie en zone A. Demande de repousser la limite du UP d'environ 10 m comme c'est le cas pour les parcelles voisines.	Le zonage est effectivement très près du bâti actuel, le repousser semblerait équitable au regard des propriétés voisines	ACCORD	
PM7	PLU	ROCHE-CLOSSAIS	Lise	21, Le Bourg, 35133 La Selle en Luitre	P. n°2700 Plan Morant	Demande la constructibilité pour 400m2 de la p. n°2700. Voir pièces jointes : courrier n°1.	Constata que la constructibilité du secteur a évoluée avec le temps sans réelle cohérence. La famille souhaite revenir s'installer à COMBLOUX où leur fille est déjà inscrite à l'école pour la prochaine rentrée.	La parcelle visée est viabilisée, en continuité de l'urbanisation et de faible impact sur le paysage. Cependant, il convient de réduire les consommations d'espace à urbaniser.	REFUS	
PM8	PLU	CARAVITA	Catherine	539, chemin du Thural COMBLOUX	P. n°3781	Demande de renseignements sur les possibilités de constructibilité en zone UP.		Les informations lui ont été apportées.	INFO	
PM9	PLU	PÉRINET MARQUET	Marcel et Marie	38, chemin du bois Roulet COMBLOUX	P. n°2497 et 3832	Classement en zone A d'une partie de la parcelle au projet de révision du PLU.	Sont propriétaires des parcelles 4693 et 4694 sur lesquelles ils ont construit 2 chalets. Les parcelles adjacentes (2497 et 3832) dont ils ont hérité sont classées en A alors qu'ils souhaitent le classement en constructible pour un chalet pour les petits enfants.	Bien que situées en bordure d'urbanisation, les parcelles non construites peuvent être déclassées pour permettre de réduire les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers	accord partiel	Parcelle 3832 et 2497 à passer en UP, du "n" de chemin à l'angle opposé
RD1	PLU	SIGEO pour RTE	Sophie	8 bis, avenue des Arches Zone Fourchon 13200 ARLES		Non prise en compte recommandations RTE.	Le dossier n'intègre pas les recommandations et prescriptions déjà formulées par RTE : - intégration du plan de servitudes I4 annexée au dossier PLU - intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité	L'état a effectivement demandé, dans son avis, d'inclure le plan de servitudes dans le dossier de révision du PLU.	ACCORD	Servitude à remettre dans le règlement graphique

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD2	PLU	SIGEO pour RTE	Sophie	8 bis, avenue des Arches Zone Fourchon 13200 ARLES		Non prise en compte recommandations RTE.	Annexe technique de RTE qui fait suite à l'observation précédente (a été transmis à la DDT) "Après étude du dossier transmis, nous n'avons pas eu accès au plan des servitudes normalement annexé au dossier de PLU. Dans ce contexte nous ne pouvons émettre un avis sur la conformité de cette pièce du document d'urbanisme qui doit reprendre fidèlement le tracé des ouvrages portés au Géoportail de l'Urbanisme, eux-mêmes conformes au listing ci-dessus."	L'état a effectivement demandé, dans son avis, d'inclure le plan de servitudes dans le dossier de révision du PLU.	ACCORD	Servitude à remettre dans le règlement graphique
RD3	PLU	CHATELARD	Albert	COMBLOUX	STECAL 5	Régularisation d'une construction jugée illégale par le STECAL 5.	STECAL n°5 est une régularisation déguisée d'une construction illégale. Le restaurant a été réalisé en zone N hors périmètre Ns là où l'extension n'était pas possible. La surface de plancher dépasse 300 m² et il y aurait dû avoir une UTN avant de délivrer le permis de construire. Le préfet a d'ailleurs fait annuler le permis à l'époque semble-t-il. De plus il y a des logements créés (au moins 10-12) et toujours sans permis de construire. Cet établissement reçoit du public mais où est l'autorisation de travaux validée par les pompiers.....il n'y en a pas. il est inadmissible que la commune décide d'engager la régularisation possible de cet établissement. Cela revient à passer des terrains non constructibles construits en toute illégalité en terrains constructibles.	Ce STECAL a reçu une autorisation de la part des services de l'Etat, néanmoins, il paraît judicieux de le supprimer dans la présente révision et reconsidérer le devenir de ce secteur dans le cadre d'une UTN.	ACCORD	Suppression STECAL 5
RD4	PLU	SKOV AVOCATS ME DUVERNEUIL conseil de 4 propriétaires	Rémi	SKOV Avocats 76, rue du Président Herriot 69002 Lyon		Demande de rendez-vous au président CE, pour le 14 février.			DEMANDE RDV	
RD5 E	PLU	BENHAMOU	Philippe	route de Sallanches COMBLOUX	P. n° 3518	Demande de rendez-vous pour le mercredi 06 mars matin.			DEMANDE RDV	
RD6	PLU	ANONYME			STECAL 5	Régularisation d'une construction jugée illégale par le STECAL 5.	Monsieur Ziegler travaille en toute illégalité au restaurant "chez Albert" au pied des pistes.	Ce STECAL a reçu une autorisation de la part des services de l'Etat, néanmoins, il paraît judicieux de le supprimer dans la présente révision et reconsidérer le devenir de ce secteur dans le cadre d'une UTN. ition de la commune concernant cette observation ?	ACCORD	Suppression STECAL n°5
RD7	PLU	ANONYME			STECAL 5	Régularisation d'une construction jugée illégale par le STECAL 5.	Monsieur Ziegler travaille en toute illégalité au restaurant "chez Albert" au pied des pistes.	Ce STECAL a reçu une autorisation de la part des services de l'Etat, néanmoins, il paraît judicieux de le supprimer dans la présente révision et reconsidérer le devenir de ce secteur dans le cadre d'une UTN.	ACCORD	Suppression STECAL n°5
RD8	PLU	ANONYME			zone NV	Remise en cause d'une zone de stockage et de traitement de déchets verts.	Est-il normal de prévoir là une zone de stockage de déchets, alors que cette zone est à vocation agricole ou naturelle ? Est-il normal d'y recevoir tous les déchets de Megève, Demi Quartier et St Gervais ?	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité.	REFUS	maintien de la zone NV
RD9	PLU	ANONYME			STECAL 5	Régularisation d'une construction jugée illégale par le STECAL 5.	Le STECAL 5 est scandaleux ; il s'agit d'une construction illégale.	Ce STECAL a reçu une autorisation de la part des services de l'Etat, néanmoins, il paraît judicieux de le supprimer dans la présente révision et reconsidérer le devenir de ce secteur dans le cadre d'une UTN.	ACCORD	suppression STECAL n°5
PM10	PLU	BUCHELI	Georges	546, route du Feu COMBLOUX		ER N°36 au PLU Aménagement d'un tri sélectif au bénéfice de la commune.	Demande de renseignements sur la portée juridique d'un ER.	Il lui a été rappelé les obligations de la commune et les droits du propriétaire concerné.	INFO	
PM11	PLU	DUCREY	Régis	153, chemin de chabot COMBLOUX	P. n°4281	Demande d'une augmentation du CES en zones UH et UP au projet de révision du PLU.	Note une incohérence dans la diminution du CES en zone UH et UP, alors que les constructions y sont possibles. Voir notamment avis CDPNAF page 2/2	Ces zones seront de toute façon artificialisées, diminuer le CES, ne permettra pas d'aller dans le sens de la diminution des emprises sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.	ACCORD	Maintien du CES
PM12	PLU	DALZOTTO PHILIPPE	Laurent Patrick	101, 103, route des Choseaux COMBLOUX	Section OC P. n°0337, 4491, 4493 Section OC P. n°4492, 4494	Demande du maintien en zone U d'une propriété bâtie qui est prévue en N au projet.	Considèrent, photos à l'appui, que leurs fonciers bâtis font partie intégrante de l'enveloppe urbaine du hameau des Choseaux.	La RD 909 située au dessus des deux habitations constitue une limite franche entre le hameau à l'aval et le bois à l'amont. L'appartenance de ces deux habitations à l'enveloppe urbaine du hameau n'est pas évidente.	ACCORD	Passer la poche en UP (sauf le ruisseau)
PM13	PLU	VIDAL	Bertrand	763, route du vernet COMBLOUX	P. n°2122 et 2124	Classement en zone A des parcelles au projet de révision du PLU.	Conteste le passage en zone A pour les 2 parcelles qui étaient constructibles depuis 50 ans, inégalité de traitement par rapport à d'autres parcelles du même secteur qui demeurent constructibles.	Des choix ont été faits lors de l'élaboration du PLU pour permettre la limitation de la consommation d'espace.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM14	PLU	BAILLY	Jean-Pierre	414, route de la Grange COMBLOUX	P. n°3846	Classement en zone A d'une partie de son foncier bâti clos et sur laquelle se situe une annexes de son habitation.Voir pièce jointe : courrier explicatif.	Demande le reclassement en zone U de la partie déclassée qui correspond au jardi de l'habitation et qui n'a pas vocation agricole.	A la vue des photos remises, la question du classement en zone A d'une partie de ce foncier bâti se pose. Cependant, la commune s'est engagée à diminuer la consommation d'espaces notamment agricoles.	REFUS	
PM15	PLU	PAGET DUVILLARD	Nicolas Stéphanie	152, chemin du Champet COMBLOUX	P. n°4928 et 2334	Propriété classée en zone UTh (hotellerie)au projet de PLU alors que le bâtiment existant à fait l'objet d'un PC récent pour une résidence de tourisme .	Demande le classement de l'ensemble de la propriété en zone UT car projet d'extension de la résidence de tourisme.	Cette observation rejoint d'autres observations sur le bien fondé du classement en zones UT et/ou UTH au projet de révision du PLU de certains bâtiments existants à vocation d'hébergement touristique, dont les propriétaires envisagent : soit une cessation d'activité et/ou une vente, soit une transformation de l'activité et/ou de l'occupation existante, faisant ressortir une inadéquation entre les destinations envisagées par la commune pour ces bâtiments et les projets des propriétaires.	ACCORD	Passage en UT
PM16	PLU	BRONDEX	Jean Bernard	404, impasse des Pruniers COMBLOUX	P. n°4557 qui est devenue P. n°4970 et 4971 (voir plan 4/4)	Demande de renseignements.	Craint que les parcelles 4970 et 4971 (où existe une construction) soient reclassées en "A"	Parcelles situées en zone UH : consteuctibilité possible et limitée	refus	
PM17	PLU	DERELY	Nicolas	385, route d'Ormaret COMBLOUX	en zone UH	Contestation du dossier de révision du PLU sur différentes rubriques.	Estime que le règlement écrit n'est pas suffisamment précis sur les distances à respecter : pour les arbres / clôture / végétal... Concernant le dossier, la doc MRAE n'apparaîtrait plus dans le dossier électronique. Enfin, souhait d'une plus grande transparence dans la consommation de l'espace, au fur et à mesure des années.	La première observation ne relève pas du CU. La seconde est inexacte. Pour la troisième la commune devra suivre ses engagements notamment au regard des indicateurs prévus dans le PLU.	INFO	
PM18	PLU	BURNIER	Catherine	149, rue des Bouleaux MARNAZ	Section B P. n°3294	Demande la levée de la prescription au titre de l'article L 151-23 du CU appliquée sur sa parcelle au projet de révision du PLU.	Conteste l'usage africole de sa parcelle en accès privé qui n'a pas non plus les caractéristiques justifiant l'application du L 151-23 du CU.	Voir avis de l'état sur P. n°3303 et 3294 demandant leur classement au titre de L 151-19 du CU (Trame verte et usage agricole.	REFUS	
PM19	PLU	MARIN	Stéphane	344, route de la Savoyarde COMBLOUX	P. n°3156 pour partie	Demande de renseignement sur le classement au PLU de son site de compostage activité nécessaire à l'entretien du paysage communal. Projet d'aménagement du site afin de rendre cette activité plus fonctionnelle.	Souligne l'importance de maintenir sur la commune cette activité plutôt que d'aller traiter ces déchets à des kilomètres.	La p. n°3156 classée pour partie en zone Nv au projet de PLU qui permet la réalisation du projet d'aménagement envisagé. Zonage Nv étendu jusqu'à la p. n°3182.	ACCORD	Maintien de la zone NV
PM20	PLU	DUCREY avec géomètre expert MAGRON Mathieu	Nicolas	3, Sesigna 39240 Vos les Valfin	P. n°1937, 4444 et 4443	Demande de constructibilité pour parcelles situées dans une dent creuse	Demande que la constructibilité des p. n°4444 et 1937 soit maintenue (4443 a été "détachée" pour bail à TDF (antenne) d'autant que propriétaire de p. n°2706 a des droits à bâtir obtenus récemment.	Plan laissé par propriétaire, montre la situation décrite. Les droits à bâtir du propriétaire de la p. n°2706 restent valables,	accord partiel	Parcelle C1939 à passer en UE et les 444, 4443, 2706 à mettre en UH
PM21	PLU	FOURNIER-LANGLAIS pour CHAMBEL	Virginie Julien	315, route de Château Froid GROISY	P. n°3697 pour partie	Demande le reclassement en zone U de la partie de la parcelle déclassée en zone A au projet de révision du PLU.	Souhaite implanter une construction sur la partie de la parcelle concernée. Remet copie d'un recours gracieux déposé en mairie le 25/10/2023 contre un sursis à statuer sur la dite parcelle.	Avec les règles de la zone Up au projet de PLU, difficile d'implanter une construction au regard de la superficie demandée en reclassement.	ACCORD	
PM22	PLU	SALMON (SSCV les chalets de Ronnaz)	Jean Louis	13, rue Etrembliers ANNEMASSE	P. n°2387, 3288, 3282, 219 et 3277	Demande de maintien de la constructibilité sur parcelles où le propriétaire envisageait de réaliser des logements (pour saisonniers ?)	Demande de garder ces parcelles en constructibles, étant donné l'investissement réalisé, avant sursis à statuer, pour y installer des chalets. Serait prêt, dans un souci de conciliation, à laisser la p. n°3277 inconstructible.	Ces secteurs ont été déclassés dans le cadre de la réduction de consommation foncière.	REFUS	
PM23	PLU	CLERC TUTE	Michel et M. Thérèse	365, route du Pelloux COMBLOUX	P. n°4624 pour CLERC P. n°2663 et 2660 pour TUTE	Parcelles en zone U au PLU actuel déclassées en zone A au projet de PLU.	Considèrent leurs fonciers en continuité de l'urbanisation existante aux abords. Vont appuyer par courriers leurs demandes	Ces parcelles peuvent être considérées comme supportant du bâti isolé notamment par la rupture physique d'urbanisation que constitue le ruisseau.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM24	PLU	PALEY CHALIGNÉ (2 sœurs, Mme Paley venue avec son mari)	Agnès Catherine	16, chemin des Passerands COMBLOUX	P. n°1868, 3565 et 3567	Evocation de 2 sujets interdépendants et liés au projet de révision du PLU.	Sujet 1 : évoquent le problème, mentionné oralement, de la démolition de l'immeuble où leur mère possède un appartement ; s'opposent à ce projet qui contraindrait leur mère à déménager. Sujet 2 : les parcelles sont proches de la route, les propriétaires souhaitent les rendre constructibles. souhait de dialogue avec la mairie pour lier les 2 sujets : évolution de l'immeuble et constructibilité des parcelles	Le sujet n°1 est sans doute lié à l'ER 42 "aménagement du centre village". Dossier travaillé depuis longtemps par les propriétaires : laissent 1 lettre de 2 pages et 4 annexes. la description de l'ER est trop imprécise à ce stade pour pouvoir apporter une réponse étayée. Les délais d'approbation PLU d'une part, et de concrétisation de l'aménagement du centre d'autre part semblent incompatibles avec une "négociation".	REFUS	
PM25	PLU	CLERC TUTE	Michel et M. Thérèse	608, route de Megève COMBLOUX	Section B P. n°5095, 5096, 5097 et 5098	Demande d'information sur le classement de leur propriété.	Surpris du déclassement en zone A des P. n° 5096, 5097 et 5098. Demandent le reclassement des P. n°5098 et 5096 comportant des annexes. Vont appuyer leur demande par un courrier.	Ce déclassement n'est pas incohérent, au vu de la situation du foncier et de l'objectif d'économie de la consommation de l'espace de la mairie.	ACCORD pour partie	Passer en UB la parcelle 5098 jusqu'à l'angle de la 5096
PM26	PLU	FRARIER	Béatrice	118, Village de Pelloux COMBLOUX	P. n°2841, 2840, 2338 et 578	Demande d'information sur le classement de sa propriété.	Conteste l'identification d'une zone humide sur sa propriété. Demande son retour en zone U car projet de division pour ses enfants.	Seule une contre expertise permettra de statuer sur l'existence ou non de cette zone humide.	REFUS	
PM27	PLU	FORGUES	Michel	17, route de la Combe COMBLOUX	Section A P. n°3006	Demande la constructibilité de la dite parcelle classée en zone A au projet de révision du PLU.	Souhaite en priorité permettre l'extension de son chalet existant.	Il est rappelé que le règlement de la zone A permet l'extension sous certaines conditions des constructions existantes à usage d'habitation.	REFUS	
PM28	PLU	WULCZYN	Kirstin	40, Impasse Lumière des Alpes COMBLOUX	P. n°6063	Interroge sur la protection qui affecte la P n°2979 qui appartient au propriétaire de la P n°6064		Cette parcelle ne fait pas l'objet de protection au projet de PLU.	INFO	
PM29	PLU	MABBOUX pour le compte de leur père	Loïc et Bruno	1747, route de ST Gervais COMBLOUX	P. n°3844 et 3596	Demande de renseignement concernant le classement au projet de révision du PLU des parcelles concernées et des dispositions réglementaires qui s'y appliquent.		Les informations ont été données à ces personnes.	INFO	
RD10	PLU	PAGET	Emilie	240, chemin du Champet COMBLOUX	P. n°4722, 672	Demande de correction de tracé de sentier qui ne correspond pas à la réalité.	Je me permets de déposer une observation concernant les cheminements piétons n° 29 à 33 situés au Champet. Le projet de cheminement reliant ces 2 sentiers ne semble pas tracé entre les bonnes parcelles. Le cheminement actuel, largement marqué au sol et emprunté par les promeneurs, passe en limite des parcelles 4246 et 672 et non entre les parcelles 4722 et 672. Aucun passage n'est possible entre les parcelles 4722 et 672. En vous remerciant d'avance pour la correction de tracé à apporter.	Les tracés des ER sont à vérifier car certains ne sont pas cohérents avec les cheminements existants. Ceci a d'ailleurs été relevé par la CDPENAF.	REFUS	
RD11	PLU	PAGET	Sylvaine	488, route des choseaux COMBLOUX	P. n°4722, 672	Idem RD10	Idem RD10		REFUS	
RD12	PLU	PAGET	Florent	chemin du Champet COMBLOUX	P. n°4722, 672	Demande de correction de tracé de sentier, qui ne correspond pas à la réalité.	Je me permets une observation concernant les sentiers 29 et 33. En effet il n'y a pas de passage possible entre les parcelles 672 et 4722. Le sentier actuellement utilisé se fait entre les parcelles 4246 et 672. Concernant le sentier 29, pourquoi le sentier ne reste pas dans le tracé actuel, il est étrange de voir le nouveau tracé contourner la parcelle 4246. Pourquoi dans ce nouveau tracé cette parcelle est-elle contournée ? Merci pour la correction de tracé à apporter.	Les tracés des ER sont à vérifier car certains ne sont pas cohérents avec les cheminements existants. Ceci a d'ailleurs été relevé par la CDPENAF.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD13	PLU	DUFRENE	Bernard	767, route de l'Epine COMBLOUX		Pour réaffirmer le contenu d'un courrier envoyé à la mairie de COMBLOUX, le requérant signale de nombreuses irrégularités de forme dans le traitement du dossier relatif à la gestion des déchets. Il estime que le PLU aborde ce sujet de façon notoirement insuffisante.	Vous trouverez ci-joint le courrier du 5 février 2024 qui a pour objet le traitement le traitement des déchets des entreprises de BTP à Combloux. Une situation particulière est décrite mettant en évidence les nuisances créés et notamment la mise en danger des riverains et utilisateurs des routes H18 et N18 d'accès empruntées par les poids lourds chargés de ces déchets. ces constatations trouvent leur prolongement dans les observations plus générales relatives à la gestion des déchets du BTP dans le cadre du PLU. Je ne manquerai pas lors du rendez-vous prévu le 20 février de vous préciser ma démarche et vous remercie par avance ...	A préciser suite à entretien avec CE prévu le 20 février 2024.	REFUS	Maintien de la zone NV
RD14	PLU	ANONYME				Règlement en zone agricole.	Le règlement en zone Agricole vise à protéger ce secteur de toute tentation d'intrusion ou dérive pour un usage autre qu'agricole, ce qui est vertueux. Toutefois, le fait de conditionner la création d'un point de vente à la création d'un point de transformation (art 2-2-1 en A) paraît restreindre l'activité agricole. En effet une exploitation peut très bien envisager la valorisation de ses produits par la création d'un atelier de transformation mais pas forcément avoir le souhait de commercialiser directement les produits; Cela peut notamment se concrétiser par la création d'un point de vente de type coopérative agricole qui regroupe les produits fabriqués et transformés par les exploitations locales.	Cette remarque rejoint les observations de la chambre d'Agriculture qui demande de supprimer la sous destination "artisanat et commerce de détail".	ACCORD	
CR1	PLU	BAILLY	Jean-Pierre	11, rue des près 02100 Rouvroy	P. n°3846 située 414 route de la Grange y sont actuellement implantés un chalet et un mazot	Courrier remis pour rendez-vous du 10 février 2024. Contestation de la nouvelle classification qui empêche tout agrandissement ou construction.	VOIR PM14	VOIR PM14	REFUS	
CR2	PLU	LECLERQ TARTERET Avocats pour LEVEVFRE Claudine		lieu dit Les Brons COMBLOUX	P. n°1479 (819 m2)	Demande de modification du classement de la parcelle : UH au lieu de N telle que proposée au projet de révision du PLU.	Parcelle actuellement classée en zone UB prévue en zone N au projet de révision du PLU, alors que les terrains adjacents restent en zone U. Sollicite classement UH car terrain viabilisé. Sa constructibilité permettrait répondre à un objectif du PADD (logements saisonniers).	Ce classement entre dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace.	REFUS	
CR3	PLU	DUMANGEUX-DUCOULET	Frédéric	2344, route du Vernay COMBLOUX	section A, p. n°2856 et 2953	Demande de modification du tracé d'une zone humide.	Une portion du foncier est classée en zone N, en raison de délimitations d'une zone humide. Un drainage amont protège cette parcelle. Demande de modification du tracé de la zone humide, pour s'aligner sur la limite parcellaire et laisser le terrain en UP.	Il paraît très difficile de modifier les tracés en matière de zone humide sauf à prouver leur absence par une étude spécifique, ce qui n'est pas envisageable dans l'état actuel de l'avancement du PLU qui est désormais présenté à l'enquête publique.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
CR4	PLU	HOUVERT ENODIS IMMOBILIER	François	1900, route du Vernay COMBLOUX	P. n°4557, 4558 et 4559	Demande de correction de l'implantation du projet de chalet sur le règlement graphique et de classification en UP de toutes les parcelles.	Erreur d'implantation du chalet au règlement graphique du PLU dont la demande de PC a été instruite le 22/02/2024. Parcelles se retrouvent en Aa et N, alors que chalet est en continuité de la zone UP mitoyenne. Contestation du classement en Aa, alors que des "accès en servitudes existent".	Argumentaire basé au départ sur une erreur matérielle (implantation du chalet) et qui débouche sur une demande de reclassement de la totalité des parcelles.	REFUS	
CR5	PLU	DUCREY	Guy et Christine	608, route de Megève COMBLOUX	Section B p; n°5097, B1466 et B5098	Contestation du déclassement de parcelles au projet de révision du PLU.	Contestent le déclassement en zone A de 75% de leur terrain, pourtant situé dans le périmètre de l'agglo, sur un axe routier avec accès privatif.	Déclassement pas incohérent, au vu de la situation du foncier et de l'objectif d'économie de la consommation de l'espace de la mairie.	accordé en partie	Parcelle 5098 mise en totalité en UB et ce jusqu'à l'angle de la 5096 (sur une petite bande de la 5097)
CR6	PLU	LEBRUN	Léa et Chloé	56350 ALLAIRE 71100 Châlon sur Saône COMBLOUX : quartier du Bartoud	P. n°3479 et 3175	Demande de classement en zone AU de la parcelle 3175 au quartier du Bartoud	Demande de classer en zone AU (au lieu de N) la parcelle n°3175, afin d'y construire un mazot. Parcelle desservie par route au sud et chemin bitumé à l'est. Continuité de chalets à ce niveau du Bartoud, mis à part la 3175.	Terrains très excentré. Au regard des objectifs déclinés par la commune, il paraîtrait incohérent de passer ces terrains en secteur constructible.	REFUS	
CR7	PLU	PAGET accompagné de Maître Arnaud Bastid	Sébastien	89, chemin de l'Auguille MEGEVE	P. n°6440	Contestation du classement en espace vert au titre de l'Art. L 151,23 du CU de la parcelle.	Considère que les termes du CU 151-23 ne sont pas applicables ici.	Fort enjeu paysager de préservation du cône de vue sur le bâtiment patrimonial et l'arrière plan	REFUS	
CR8	PLU	ASSOCIATION Les Amis de Combloux	sont venus à la permanence du 20 février	156, chemin de Plommaz COMBLOUX		Soutien global du projet de révision du PLU, associé à une demande de prise en compte des préoccupations de l'association.	Développe 4 sujets de préoccupations relatifs au projet de révision du PLU : <ul style="list-style-type: none"> • la gestion des eaux pluviales sur la commune, • le strict respect des zones agricoles, • le changement climatique et les perspectives de développement touristique de la commune, • la mobilité tous modes, en particulier entre le haut et le bas de la commune. 	Observations mesurées et constructives.	INFO	
CR9	PLU	SCI Les Lierres		57, route de l'Epine COMBLOUX	P. n°5280, 5283, 5284 et 5287	Demande de maintien du classement en UB ou UH pour la parcelle où est situé un chalet.	Incompréhension du classement en UT de la parcelle où est érigé un chalet. Demande son classement en zone UB ou UH.	Le chalet en question semblerait situé sur la parcelle 5284.	REFUS	Vieux chalet : A Hôtel : UT Nouveau chalet : UP
CR10	PLU	PAGET accompagné de Maître Arnaud Bastid	Sébastien	89, chemin de l'Auguille MEGEVE	P. n°6440	Contestation du classement en espace vert au titre de l'Art. L 151,23 du CU de la parcelle concernée au projet de révision du PLU.	IDEM CR7	IDEM CR7	REFUS	
CR11	PLU	VIDAL	Bertrand	57, boulevard Henry Vasnier Reims RS763 route du Vernet COMBLOUX	P. n°2122 et 2124	cf ENTRETIEN PM 13 du 10 février	VOIR PM13	VOIR M13	REFUS	
CR12	PLU	GROS	Stéphanie	116, avenue de Genève SALLANCHES	P. n°2569	Classement en zone A de la parcelle au projet de révision du PLU.	IDEM PM30 Contestation du classement en A, car pas en adéquation avec le PADD qui demande concentrer essentiel du développement urbain en centre bourg et sa périphérie prioritairement sur les espaces déjà artificialisés.	Contrairement à ce qui est avancé, et la photo en témoigne, la parcelle n'est pas située en zone artificialisée, mais jouxte une zone artificialisée.	REFUS	
CR13	PLU	SOCQUET CLERC	Alexandre et Coralie Dumollard	COMBLOUX	P. n°3759	Demande d'une précision dans le règlement, afin que les activités forestières soient explicitement autorisées en zone A.	cf PM80	On peut envisager un sous-zonage du secteur associé à une phrase dans le règlement autorisant les locaux de stockage forestier dans ce sous-secteur.	refus	La zone a permis l'exploitation forestière. Indiquer la zone A pour y autoriser les locaux de stockage OU passer en N

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD15	PLU	DUFRENE	Bernard	767, route de l'Epine COMBLOUX	zone Nv	Problématique relative à la création d'une zone Nv (site de stockage et valorisation des déchets verts)	La création d'une zone Nv entraînerait un cumul de nuisances pour les riverains Prendre en compte RD18 car erreur matérielle sur PJ.	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité.	REFUS	
RD16E	PLU	DAILLIEZ M. et Mme SCI Le Chanan	Yves et Marguerite	94, impasse Lumière des Alpes COMBLOUX		Suite à la visite du 20 février cf PM37			INFO	
RD17E	PLU	DALLIEZ M. et Mme idem RD16E en plus détaillée	Yves et Marguerite	94, impasse Lumière des Alpes COMBLOUX		PM37			INFO	
RD18	PLU	DUFRENE	Bernard	767, route de l'Epine COMBLOUX	zone Nv	Problématique relative à la création d'une zone Nv (site de stockage et valorisation des déchets verts)	Version corrigée du RD15	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité.	REFUS	
RD19E	PLU	DE MAUTORT	Oranne	94, impasse Lumière des Alpes COMBLOUX		Considère la consommation d'ENAF excessive. Considère le nombre de lits touristiques programmés non justifié et le nombre de RS excessif.	Quelle prise en compte des recommandations de l'AE ? Consommation d'ENAF encore excessive. L'objectif d'accroissement du parc existant de lits touristiques à hauteur de 1000 lits supplémentaires (+8% par rapport au parc existant) paraît être fixé de manière totalement arbitraire. Pour ce qui concerne les 150 nouvelles résidences secondaires projetées, on comprend plus difficilement pourquoi ce chiffre reste aussi haut après une décennie d'excès en la matière.	Ces 3 remarques interviennent un peu tardivement puisqu'elles remettent en cause l'équilibre général du PLU. S'agissant des résidences secondaires on peut cependant noter que le nombre de nouvelles résidences envisagées est la moitié de ce qui aurait pu être produit en poursuivant la tendance actuelle.	INFO	
PM30	PLU	GROS	Stéphanie	116, avenue de Genève SALLANCHES	P.n°2569	Incompréhension du classement en A.	Parcelle préalablement constructible. DP constructible en 2016. Terrain inclus dans le bâti, ne comprend pas le classement en A. La personne souhaite déposer un PC immédiatement.	Ce classement entre dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace.	REFUS	
PM31	PLU	POLLIAND	Jessica et Ludovic	439, route du Pelloux COMBLOUX	P. n°4114, 4115 et 4535	Demande de renseignement concernant le classement au projet de révision du PLU des parcelles concernées et des dispositions réglementaires qui s'y appliquent.		Les informations ont été données à ces personnes.	INFO	
PM32	PLU	BICHARD	Charles	Cohendy COMBLOUX	P. n°4480	Possède un chalet catalogué d'alpage au projet de PLU.	Conteste ce classement. Le chalet possède toutes les viabilités. Remet 3 documents qui spécifient l'usage d'habitation du chalet.	Après examen sur le règlement graphique du projet de PLU, le chalet n'est pas catalogué comme étant d'alpage.	REFUS	
PM33	PLU	LEBRUN	Jean Lou	408, route de Berthou COMBLOUX	P. n°3479 et 3179	Classement en zone A de 2 chalets avec surface minimum de l'existant à expliquer.	2 chalets sont construits dont un pour lequel une extension de 40m2 a fait l'objet d'un permis de construire auquel a été opposé un sursis à statuer le 15/12/2020. Le PLU impose une surface minimum du bâti existant de 50m2 alors que son chalet mesure 42m2 et son projet n'est plus possible. Pourquoi ce minimum?	Le sursis à statuer n'a pas été prorogé mais le pétitionnaire n'en a pas fait la demande. La CDEPNF prévoit ce seuil minimum de 50m2. Il convient de respecter cette doctrine qui par ailleurs évite de voir se généraliser des extensions de petits volumens en zone agricole.	A VOIR	Les élus voudraient qu'il soit possible de rénover et agrandir des constructions en zones agricoles de moins de 50m². Est-ce possible de modifier le règlement du PLU ??
PM34	PLU	DUMOLARD pour le compte de la Société La Scierie Socquet-Clerc	Coralie	366, chemin d'Isle COMBLOUX	Section B P. n°3769	Projet de stockage de grumes et de construction d'un hangard sur la parcelle concernée.	La parcelle étant classée en zone A, ces projets ne lui semblent pas possibles.	A la lecture du règlement écrit du projet de PLU, l'activité forestière est autorisée en zone A. Cependant, l'article 2-2-1 de la zone A mériterait d'être précisé pour autoriser clairement cette activité et les usages du sol afférents. On peut envisager un sous-zonage du secteur associé à une phrase dans le règlement autorisant les locaux de stockage forestier dans ce sous-secteur.	ACCORD	Cf CR13
PM35	PLU	NOUVELLEMENT	Denise	373, route de la Combe COMBLOUX	P. n°3534	Classement en zone A de la parcelle au projet de révision du PLU.	La parcelle est classée en zone A alors qu'elle était constructible au précédent PLU et que la viabilité est faite.	Ce classement entre dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace.	REFUS	
PM36	PLU	DUFRENE	Bernard et Marie	767, route de l'Epine COMBLOUX	P. n°2967 et 5218	Contestation du classement en zone Nv (stockage de déchets verts) au projet de PLU des P. n°3156p, 3180 et 3182 au lieu-dit Le Closet Ouest Route des Marches.	Souligne les nuisances de cette activité (olfactives, circulations des engins sur une route étroite, situation de corridor écologique..). Souligne la contradiction entre l'arrêté de mise en demeure n°2024-03 du 17/01/2024 et le classement en zone Uv des parcelles concernées au projet de PLU, et précise que les déchets proviennent de communes voisines. Demande un avis défavorable de la Commission d'enquête sur ce projet de stockage de déchets verts.	A également déposé le 13/02/2024 sur le registre dématérialisé (n°13). Remet 2 courriers et copie de l'arrêté du maire. Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM37	PLU	DAILLIEZ SCI Le Chanan		94, impasse Lumière des Alpes COMBLOUX	P. n°5686 et 5675	Constructibilité contestée sur une parcelle voisine précédemment non aedificandi au règlement du lotissement.	La parcelle est en zone UB proche de ER 45 qui appartient au lotissement. La parcelle n°6064 va être construite alors qu'elle était précédemment non aedificandi	Les règles du lotissement sont tombées, difficile de s'opposer à l'édification du chalet. Quel va être l'usage final de l'ER 45? A-t-il un sens car il se termine par une servitude privée piéton. La commune pourrait revoir l'intérêt de cet ER et prévoir des mesures garantissant la qualité paysagère du secteur.	accord sous condition	Potentiel accord : traçage d'un cône de vue. Faire une bande de protection paysagère sur les parcelles 5675, 6064 et 5401 en alignement avec la 5675 et parallèle à la 5479
PM38	PLU	VAN-DEN-HEEDE	M. et Mme	70, route de Ronnaz COMBLOUX	P. n°2634, 2637, 4029, 4030, 4947 et 4951	Leur propriété bâtie a fait l'objet d'un reclassement en zone A. Ils mènent une activité de chambre d'hôtes "La Barnaz".	Ne comprennent pas car la partie déclassée est un parking ainsi qu'un talus et constitue l'accès à la propriété. Par ailleurs, ils ont un projet d'abri voiture ainsi que de réaménagement du parking existant.	Ce déclassement n'apporte rien à l'agriculture locale et pénalise le fonctionnement d'un hébergement touristique.	ACCORD	Remettre les parcelles 4947, 2637 et 2634 en UP
PM39	PLU	PROUVOST	Gery	627, route des Moraches COMBLOUX	P. n°3146, 3149 et 3148 Zone Nv	Problématique relative à la création d'une zone Nv (site de stockage et valorisation des déchets verts) + stockage de matériaux inertes aux abords.	Problème avec l'entreprise Marin qui accueille des végétaux en stockage en zone A. Nuisances sonores et olfactives (chute de blocs, trafic routier sur route étroite). Stockage de matériaux à la ferme Ducret et Chemin des Raies générant du trafic également.	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité.	REFUS	Maintien de la zone NV
PM40	PLU	BRECHES	Emmanuel et Jean Yves	1825, route de Saint Gervais COMBLOUX	P. n°3585 et 3595	Demande de constructibilité de parcelles en dents creuses.	Les parcelles sont classées en A, ils considèrent qu'elles sont en dent creuse et pourraient être partiellement urbanisables comme au précédent PLU.	La parcelle 3580 est en zone A et en dent creuse. La parcelle 1207 est en zone N et en dent creuse. Cependant la commune s'est engagée à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.	REFUS	
PM41	PLU	BRUNELLI-BRONDEX	Pascal et Stéphanie	1409, route de Sallanches COMBLOUX	P. n°2648, 2349, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 4094	Propriété incluse dans le périmètre de l'OAP n°3bis au projet de PLU dont les objectifs sont de permettre la conversion de l'hôtel "Les Granits" en résidence de tourisme et construire des logements saisonniers sur le foncier communal.	Après consultation de 4 promoteurs, la faisabilité d'une résidence de tourisme apparaît compromise au regard de la petite taille de l'hôtel, de l'environnement en contrebas promu au développement économique et les nuisances de la RD.	Il convient de questionner la faisabilité du programme de l'OAP. La possibilité de création de logements pour saisonniers ou de logements à loyer mesuré permettant l'apport de résidents permanents pourrait être envisagée sur ce secteur.	ACCORD PARTIEL	Passage en UT
PM42	PLU	GROSSET JANIN	Annie	384, route du Bouchet COMBLOUX	P. n°4141 et 2404	Renseignements sur ER - constructibilité parcelle n°2404.	L'ancien PLU matérialisait des ER au droit de ses parcelles. Quid aujourd'hui? La parcelle 2404 aujourd'hui en zone A au projet de révision du PLU était constructible mais le permis a été attaqué et suspendu en attendant le jugement.	Les ER n'existent plus, le terrain est en dent creuse mais dans l'espace paysagé d'entrée de Combloux. L'article R 424-19 prévoit que la décision est suspendue, il semble que le délai de validité de 3 ans est donc prolongé en attendant la décision judiciaire. Il est rappelé que le choix de la commune est d'éviter l'étalement du bâti.	REFUS	
PM43	PLU	EMONET	Claude	192, chemin de la Chapelle COMBLOUX	P. n°3690	Reclassement en zone A d'une partie de la parcelle dans le projet de révision du PLU. Demande la constructibilité de l'ensemble de la parcelle concernée que le propriétaire considère comme une dent creuse du hameau.	Le 23/03/2021 Sursis à statuer sur DP concernant la P. n°3690. Le 24/09/2023 confirmation par courrier de la demande de DP. Le 13/10/2023 opposition aux travaux de la part de la commune.	Cette propriété est concernée par la réduction des surfaces à bâtir appliquée au projet de PLU.	accord partiel	Passer l'essentiel de la parcelle 3690 en UP, dans l'alignement de la 3691
PM44	PLU	PERRINET-MARQUET	Patricia	489, route de la Prairie COMBLOUX	P. n°4771 et 4773	Reclassement en zone A au projet de révision du PLU. Demande de reclassement en zone U au moins de la p. n° 4773 et des abords de la maison située sur la P. n°3762.	PC accordé le 02/10/2019. Travaux non démarrés et prolongation du PC non demandée.	Les parcelles sont situées dans un espace interstitiel significatif encore exploitable par l'agriculture.	REFUS	
PM45	PLU	PELLOUX	Karine	2393, route du Vernay COMBLOUX	P. n°4817 et 4820	Demande de constructibilité pour résidence permanente de ses enfants.	Une DP avait été déposée et acceptée en 2016 mais n'a pas été suivie d'une demande de permis. Elle aurait souhaité la constructibilité pour que ses enfants s'installent de manière permanente.	La parcelle 4817 est protégée par une trame "verte" et la 4820 est classée en A dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace.	REFUS	
PM46	PLU	BAZAILLE	Patrick	537, route de Pierre Blanche COMBLOUX	P. n°3156, 3180 et 3182 au lieudit "Le Closet Ouest"	Contestation du classement en zone Nv (stockage de déchets verts) au projet de PLU des P. n°3156p, 3180 et 3182 au lieudit Le Closet Ouest Route des Marches.	Souligne les nuisances de cette activité (olfactives, circulations des engins sur une route étroite, situation de corridor écologique..). Souligne la contradiction entre l'arrêté de mise en demeure n°2024-03 du 17/01/2024 et le classement en zone Uv des parcelles concernées au projet de PLU, et précise que les déchets proviennent de communes voisines.	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité génératrice d'emplois.	REFUS	
PM46a	PLU	BAZAILLE	Patrick	537, route de Pierre Blanche COMBLOUX	P. n°3902, 4523 et 4529	Classement en zone UP au projet de PLU de ce foncier bâti comportant une habitation et un garage indépendant.	Classement du tènement foncier en zone UB au PLU en vigueur. Son classement en zone Up au projet de PLU et la réduction du CES de 0,15 à 0,10 demandée par la CDPNAF bloque toute évolution possible de ce foncier où habite des habitants permanents.	La réduction du CES demandé en CDPNAF interroge. Si l'objectif est de stopper toute possibilité de constructions nouvelles en zone Up qui sont effectivement aérées et diffuses, il convient de souligner que le CES de 0,10 empêchera l'extension de la plupart des constructions existantes.	REFUS	Maintien du CES

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM47	PLU	GIACHERO / PRAZ / GUEDON		239, route d'Ormaret COMBLOUX	Section B P. n°2509	Conteste le zonage en A de son jardin au projet de révision du PLU. Souhaite construire sur cette partie de jardin une annexe habitable pour son mari handicapé et créer un accès sécurisé sur le chemin plan Morand.	Souhaite que l'intégralité de sa parcelle soit en zone UH ou au moins un peu plus large pour permettre son projet.	Le trait de zonage de cette parcelle pourrait être adapté. Cependant, ce jardin était déjà classé en zone A au PLU actuellement applicable.	REFUS	
PM48	PLU	HEDOUIN et PEIX LAVALLEE pour le compte de l'association "Les amis de Combloux"	Patrick Nicolas	158, chemin de Plommaz COMBLOUX		Position de l'association sur le projet de PLU. Soulignent les points négatifs du PLU de 2019, notamment le développement d'une urbanisation excessive. Soutiennent le projet de PLU malgré un certain nombre d'insuffisances et certaines orientations discutables, notamment le développement de logements au pied du domaine skiable.	4 préoccupations principales : 1 - Gestion des eaux pluviales et l'insuffisance des équipements en la matière. 2 - Strict respect des espaces agricoles et l'inquiétude sur les conséquences du projet de zone Uv sur l'environnement. 3 - Changement climatique et ses incidences sur l'avenir du ski à Combloux qui interroge sur le projet de développement de logements au pied des pistes à 1200m loin du centre village. 4 - Mobilité : souhaitent la sécurisation et le renforcement des liaisons piétonnes entre le bas et le haut de la commune, ainsi que le renforcement du nombre de navettes.	Dans l'attente d'un courrier récapitulatif de la part de l'association.	INFO	
PM50	PLU	PATREGNANI	Rodolph	821, route du Plan Mouillé COMBLOUX		Problématique du stockage des déblais de terres sur la commune.	Problème déblais inertes de terre résiduelle d'affouillement de chantiers. Souhaite amender le règlement des zones A et N du PLU pour permettre le dépôt de ces terres. Ces dépôts sont autorisés sur les pistes de ski mais sont difficiles d'accès.	Une étude générale sur la commune devrait permettre d'identifier des secteurs (ou sous secteurs) potentiels en zone A ou N afin de prendre en compte ce besoin.	REFUS	Pas de possibilité d'ouvrir plus de zone Nv
PM51	PLU	COURAU	Raphaël	1446, route des Intages COMBLOUX		Demande de renseignements concernant le classement de sa parcelle.	Crainte que sa parcelle ne passe en zone A dans le projet de révision du PLU.	Parcelle maintenue en UP ; public informé.	INFO	
PM52	PLU	HERMAN représenté par Mr PERRIN architecte et Mr EARD avocat		351, chemin de la Renardière COMBLOUX	P. n°2528 et 797	Demande de constructibilité d'une parcelle.	La parcelle n°2528 est construite notamment avec une extension récente ayant obtenu un PC. Demande le classement en zone UB comme la parcelle contigue. Il est à noter que la demande porte uniquement sur la parcelle supportant la construction et non la parcelle n°797 sur laquelle se situent les accès.	Cette parcelle est en continuité et déjà construite et pourrait bénéficier du classement en UB	ACCORD partiel	Ceinturer l'habitation en zone UB
PM53	PLU	GERFAUD-VALENTIN	Guy	1131, route de Pelloix COMBLOUX	P. n°2385, 5209 et 5210	Demande de reclassement en zone Up d'une parcelle classée en zone A au projet de révision du PLU.	Demande que la p. n°2385 reste en UP comme les parcelles situées à l'ouest et appartenant à un autre propriétaire.	Ce déclassement entre dans le cadre de la réduction de la consommation d'espaces notamment agricoles.	REFUS	
PM54	PLU	MARQUET	Christophe	277, chemin d'Arvillon COMBLOUX	P. n°493, 4101 et 4102	Demande de classer une partie de parcelle actuellement prévue en A au projet de révision du PLU en UP.	Demande de décaler vers l'est, dans la parcelle n° 4102 prévue en A dont il est propriétaire, la limite de constructibilité pour réhabiliter le bâtiment sur la parcelle n°493	Ce projet de PLU est basé sur une économie d'espace importante. Même si le fait de "pousser" le trait peut s'envisager, cette action pourrait apparaître comme "injuste" par rapport aux autres demandeurs.	REFUS	
PM55	PLU	LAQUET	Bruno	138, route de Megève COMBLOUX	P. n°3102 et 5281, objectif acquisition n°3294	Demande de levée du classement en espace vert au titre de l'Art. L 151,23 du CU d'une parcelle.	Propriétaire d'un appartement sur la parcelle n°3102, le requérant souhaite que la parcelle n°3294 reste en UB dans le but de l'acquérir pour y installer sa résidence principale.	Voir avis de l'état sur P. n°3303 et 3294 demandant leur classement au titre de L 151-19 du CU (Trame verte et usage agricole).	REFUS	
PM56	PLU	indivision DUMAS MARCEL		236, chemin du Turrat COMBLOUX	P. n°2141, 2286 et 4107	Emplacement réservé et constructibilité de parcelles	L'emplacement réservé est il toujours d'actualité sur la parcelle A n°2141? Les parcelles n°2286 et 1859 actuellement en A et N pourraient-elles devenir constructibles? La parcelle n°4107 est classée N, souhait de constructibilité même partielle car contigue à la zone UP et un accès potentiel est existant.	L'ER n° 6 est maintenu. La constructibilité des parcelles 2286 et 1859 semble exclue car elles permettent une continuité agricole. La parcelle 4107 est en zone N. Les surfaces potentiellement constructibles sont limitées.	REFUS	
PM57	PLU	BELANGER	Coralie	296, route de Bourgeois COMBLOUX	P. n°4040 et 4013	Extension constructibilité en zone UB d'une parcelle.	Demande de récupérer en constructible une bande de terrain de 110 m2 en "contrepartie" des 323 m2 qui sont maintenant prévus en zone A. Requérant prêt à diminuer le souhait en surface.	Demande modeste (porte sur 110 m2) voir possibilité de laisser en UB une partie d'une parcelle.	REFUS	
PM58	PLU	Mr MOREA Ets BLANC MATERIAUX		152, route de Sallanches - DEMI-QUARTIER		Assouplissement règlement de la zone A pour permettre le stockage des terres de déblai.	Problématique déblais de terre car rien n'est prévu, le requérant souhaite que le règlement de la zone A soit assoupli en ce qui concerne les hauteurs et surfaces de remblais. Les entreprises sont en difficulté car elles ne trouvent pas de lieu de stockage. Le souhait est de continuer à stocker en zone agricole.	Une étude générale sur la commune devrait permettre d'identifier des secteurs (ou sous secteurs) potentiels afin d'assouplir le règlement sur ces zones. Plus largement l'intercommunalité devrait se saisir de ce sujet qui dépasse le cadre de la seule commune de Combloux.	REFUS	Pas de possibilité d'ouvrir plus de zone Nv
PM59	PLU	MARIN SAS	Pierre, Joseph, Stéphane	344, route de la savoyarde COMBLOUX	P. n°5271 et 5273	Demande de restreindre une partie de parcelle classée en zone N au projet de révision du PLU pour y aménager des parkings	Demande de réhabiliter une demi ferme située sur la p. n° 5271 pour y aménager des logements pour le personnel de l'entreprise (locatif à l'année) qui entraîne un besoin de parking d'où nécessité de réduire la partie "N" d'environ la moitié par rapport à ce qui est prévu actuellement.	La nécessité de construire des logements pour le personnel est une évidence sur Combloux. Il convient effectivement de prévoir des parkings pour éviter les stationnements "sauvages".	ACCORD	Décaler les limites de la zone sur 1/3 de la bande N
PM60	PLU	PELLOUX	André	414, chemin du Baratti COMBLOUX	P. n°556, 557 et 561	Calcul de hauteur par rapport au terrain naturel avant remblai d'une construction déjà existante.	Son chalet est situé à proximité de l'hôtel le "Cœur des Prés". Le tennis situé sur la parcelle n°561 est inesthétique car surélevé par rapport au TN. Si une nouvelle construction devrait le remplacer, il faudra que sa hauteur soit regardée en référence au véritable terrain naturel et non au remblais.	Il conviendra d'être attentif sur ce sujet lors des autorisations d'urbanisme.	INFO	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM61	PLU	PAGET	Sébastien	89, chemin de l'Auguille MEGEVE	P. n°6440	Demande de levée du classement en espace vert au titre de l'Art. L 151,23 du CU d'une parcelle.	Incompréhension et contestation du classement de la parcelle.	Voir avis de l'état sur P. n°3303 et 3294 demandant leur classement au titre de L 151-19 du CU (Trame verte et usage agricole).	REFUS	
PM62	PLU	EMONET Propriétaire foncier	Yvan et Théophile	51, chemin de Cret Mermet COMBLOUX	P. n°3874	Dépôt de déblais de terre en zone A - Constructibilité d'une parcelle	1 - Le dépôt de déblai de terre n'est plus possible en zone A avec ce PLU. Quelle solution la commune peut-elle apporter? 2 - Un PC est accordé sur la parcelle n°387 en partie basse, le reste de la même parcelle n'est pas constructible.	1 - Nécessité d'une réflexion intercommunale sur ce sujet. Dans un premier temps une étude permettant de cerner les secteurs où le règlement serait assoupli semble utile. 2 - la partie de parcelle sur lequel le permis est accordé est classée en A sans matérialisation du PC en cours.	REFUS	
PM63	PLU	FAIX (accompagné de Maître Bainville)	Alexandre	89, route de Paris COMBLOUX	P. n°4762 et 2433	Demande suppression ER + incohérences identifiées entre OAP et regt écrit du projet de révision du PLU. Projet situé dans périmètre abords délimités des abords (PDA) d'où nécessité de consultation des ABF	Demande de suppression de l'ER48. Constat de l'incohérence de documents, entre OAP6 "Place des Cristaux" (aménagement du secteur pour création d'un complexe hôtelier) et règlement UTh (dédié "uniquement" aux hôtels et restaurants)	Voir document laissé. L'OAP6 comporte de nombreux objectifs? L'indication d'un ER est superflue et potentiellement "bloquante" pour l'opération future. Le projet est situé dans PDA.	ACCORD PARTIEL	Suppression ER48
PM64	PLU	BURGER (accompagné de Frédéric Doumengeux, architecte)	Laurence	1004, route du Feung COMBLOUX	P. n°6056, 3135 et 3198	Demande de maintien de 310 m2 en zone UB d'une parcelle de 457 m2.	Chalet existant sur p. n°3135 Demande extension partie constructible en zone UB sur la partie de la p. n°3198 (457 m2) pour 310 m2.	Le maintien en zone agricole peut être souhaitable notamment au regard de la consommation d'espace.	refus	
PM65	PLU	PEIX	Nicolas	555, route de Pierre Blanche COMBLOUX	P. n°3156p, 3180 et 3182	Nuisances diverses liées à la zone Nv dans le projet de révision du PLU. Demande son déplacement.	La plateforme déchets verts située en zone NV génère des nuisances olfactives. Aucune étude d'impact n'a été effectuée avant sa mise en œuvre, des coupes d'arbres ont été effectuées. Le bien des personnes victimes de cette nuisance en raison des vents est déprécié. Pourquoi le propriétaire de cette activité ne la déporte-t-il pas sur d'autres terrains dont il est propriétaire alors qu'il traite également les déchets verts de plusieurs communes? Pourquoi cette zone existe-t-elle alors qu'elle fait l'objet d'un arrêté exigeant l'arrêt de l'activité.	Quelle cohérence entre le zonage NV qui reconnaît cette plateforme et l'arrêté de suspension d'activité? Le déplacement sur d'autres terrains pourrait être envisagé. Plus largement, une solution devrait être recherchée au niveau intercommunal.	REFUS	
PM66	PLU	REZNIK-VIOLLAT accompagnés de leur avocat, maître POUILHE	Ronald-Grégory	7, chemin de la promenade COMBLOUX	P. n°460 et 461	Demande de constructibilité pour un hôtel en centralité.	Les parcelles préalablement classées en 1AUT sont désormais classées en A. Ils souhaitent engager un projet hôtelier avec un fonctionnement à l'année. Ils considèrent que le tènement est en centralité, bordé de commerces et sans visibilité de la route car séparé par une haie et un ruisseau. Ils souhaitent poursuivre leur projet en lien avec la commune est donc un classement en AUT avec mise en place d'une OAP.	Ce projet se situe dans le secteur identifié comme "la carte postale" à l'entrée de Combloux. Il est effectivement légèrement caché de la route en raison de la présence d'arbres peu denses. Se pose également la question de l'implantation d'un nouvel hôtel sur Combloux alors que plusieurs établissements de ce type existent mais n'ont pas trouvé reprenneur pour leur exploitation. Le changement de zonage à ce stade du projet de PLU viendrait contrarier son équilibre	REFUS	
PM67	PLU	LELSUR Propriétaire foncier	Damien	1199, route de la Cry Cuchet COMBLOUX	P. n°3773	Demande l'extension de la constructibilité de sa parcelle.	La parcelle est classée pour partie en UB et pour partie en A. Souhait de repousser le trait de la zone constructible pour permettre (côté sud), la construction d'une même surface que l'existant.	La parcelle concernée offre encore des possibilités d'extension dans son enveloppe actuelle, il paraît inopportun de repousser le trait de zonage alors que les espaces à ouvrir à l'urbanisation sont "comptés".	REFUS	
PM68	PLU	BLONDET	Véronique	Le Perret CORDON	P. n°3228, 3976, 4169, 3607	Contestation du classement en N d'une parcelle située dans un ensemble fortement bâti.	Interrogations sur évolution du statut des p.3228 et 3976 Contestation du passage en N de la 3607, car incluse dans une zone urbanisée, située d'un côté de la route où toutes les parcelles alentoursont bâties.	Les p. n°3228 et 3976 restent en UB.	REFUS	
RD20E	PLU	DE MAUTORT	Oranne	94, impasse Lumière des Alpes COMBLOUX		IDEM RD19E CI-DESSUS			INFO	
RD21		ANONYME			PLM	Demande de création d'un ER pour préserver une mobilité douce.	Le cheminement qui descend au plan d'eau le long du bois du PLM est un axe piéton qui longe le cours d'eau jusqu'au tennis. Il représente un enjeu important en matière de mobilité douce. Or ce dernier se trouve en partie sur la propriété du PLM mais je ne vois aucun emplacement réservé pour garantir sa pérennité. Peut être y a t il une servitude de passage. Dans le cas contraire l'inscription d'un ER serait opportun.	Il existe l'ER 41 qui ne semble pas positionné au même endroit	ACCORD	Suppression ER41
RD22	PLU	ANONYME			STECAL 5	Demande de suppression du STECAL 5.	Monsieur le commissaire enquêteur, le restaurant chez Albert est construit sans permis de construire. Est ce normal que le PLU soit l'instrument de régularisation d'une telle infraction à l'urbanisme. Manifestement le PLU ne doit servir que l'intérêt général dans son écriture et ne pas servir d'intérêt privé.Ce STECAL vient en rupture de l'égalité des citoyens. Il doit être supprimé.	Bien que ce STECAL ait reçu l'aval des services de l'Etat, la question de l'équité de traitement des citoyens se pose.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPOSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD23	PLU	EARD-AMINTHAS Avocat pour HERMANN	Louis-Pierre Marcel	351, chemin de la Renardière COMBLOUX	P.n°2528, 797	observation qui est déposée pour confirmer PM52		cf PM 52	ACCORD partiel	Ceinturer au raz de la construction en zone UB
RD24E	PLU	RAYROLE	Jérôme	2, avenue de la source 94130 Nogent sur Marne	P.n°1683, le Crêt du Four	Demande de suppression de l'ER25, devenu inutile suite à évolution du projet (info donnée par ST mairie le 9 février	ER25 initialement prévu pour faire passer canalisation dans parcelle privée n'est plus utile.	Quelle position de la commune concernant cette observations ?	ACCORD	Supression de l'ER 25
RD25	PLU	GRAS	Anne- Véronique	117, rue de Verdun SALLANCHES	P. n°4487 et 4488	Demande de constructibilité.	La parcelle n°4487 a un projet d'accueil de jeunes dont la division, telle qu'elle est représentée dans le futur plan de zonage, coupe la parcelle en 2 avec une partie en zone UH sur l'avant et l'autre partie en zone A. Le projet envisagé serait d'avoir sur la partie zone A un jardin d'agrément qui est possible en zone UH, mais interdit en zone A. Ainsi, par la présente, je me permets de vous solliciter pour étudier la possibilité de conserver la totalité des parcelles 4487 et 4488 en zone UH.	Le classement de ces parcelles a été effectué au regard de la nécessaire économie d'espace notamment agricole.	REFUS	
RD26	PLU	BAZAILLE	Patrick	537, route de Pierre Blanche COMBLOUX	Zone Nv	Nuisances créés par la zone NV - traitement déchets verts.	Passé le 20 février 2024 devant le commissaire enquêteur, mon intervention au sujet d'une zone classée agricole dans le PLU qui devient Nv dans le nouveau PLU, je m'interroge sur ce projet d'extension d'activité dans une zone préservée pour la faune à proximité de parcelles humides. Cela relève de l'intérêt particulier et non de l'intérêt général de la commune, ce qui est d'ailleurs remis en cause par l'absence de création de STECAL. Le risque de qualification en détournement de pouvoir et délit de favoritisme deviendrait réel.	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité génératrice d'emplois. Ce secteur n'a pas fait l'objet de remarques particulières des PPA.	REFUS	Maintien de la zone NV
RD27	PLU	LAGRANGE	Bernard et Marie- Christine	Résidence Mont Blanc 396, route de Sallanches - COMBLOUX	Sentier de la résidence PLM	Demande de suppression de l'ER 39.	Contestation de l'emplacement réservé n°39. A partir du VC 33, le tracé de ce sentier monterait entre les deux parcelles propriétés de la Résidence Mont Blanc (ex-PLM), le parc et le parking, puis opèrerait un tournant à gauche pour emprunter la voie privée de la Résidence Mont Blanc le long de sa façade puis virerait à droite pour déboucher sur la RD 1212 en passant par l'escalier, propriété également de ladite Résidence. Il existe depuis au moins 50 ans un sentier qui monte entre le parking et le parc de la Résidence Mont Blanc et qui rejoint le trottoir de la RD 1212 en traversant la voie de desserte du parking de la Résidence sur quelques mètres. La liaison piétonnière entre le VC 33 et la RD 1212 existe donc déjà. Nous sollicitions donc de demander à la commune, représentée par son Maire, le retrait de cet emplacement réservé n°39 qui n'a aucune utilité d'intérêt général en son tracé tel qu'il est prévu par le projet de PLU et qui porte atteinte à la propriété privée sans aucun fondement.	S'il est avéré que cet ER fait double emploi avec un itinéraire déjà existant, il conviendra de le supprimer comme cela est demandé d'une manière générale par les PPA dan le cas de double affectation.	ACCORD	Modification du tracé de l'ER 39 (trait jusqu'au trottoir)
RD 28E		OBSERVATION NON VISIBLE								
RD29E	PLU	SA INTAGES PROPERTY (MULLER) représentée par Sandrine FIAT Avocat		7, Place Firmin Gautier- B.P 476 38000 Grenoble Cedex	P. n°3943, 4558, 4559, 4960, 4965	contestation du classement en A des parcelles 4960 et 4965.	Contestation du classement en zone A de 2 parcelles. Une procédure est actuellement en cours auprès du Tribunal Administratif, tendant à l'annulation d'une décision de sursis à statuer relative à 2 de ces parcelles (4960 et 4965), en date du 21 août 2023.	Ce classement entre dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace notamment agricoles.	REFUS	
RD30E	PLU	MUFFAT	Ellena	La grange d'Aldaré 274, route de la Grange COMBLOUX	P. n°5045, 2812, 4232 et 4233	Demande de passer les 4 parcelles en A.	PLU prévoit 2 zonages pour nos parcelles : U pour les parcelles bâties, A pour la 4233. demande de mettre toutes les parcelles sous le même statut : A	Ce classement semble logique au regard de la situation du bâti.	REFUS	
RD31	PLU	DUFRESNE	Thibault	Rue Gozlin PARIS pour route de la Cry au Cuchet COMBLOUX	P. n°3258 et 4665	Observation pour confirmer l'entretien du 06 mars (avec le président CE)	Voir PM82 correspondante du 06 mars			

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD32	PLU	DUFRESNE	Thibault	rue Gozlin PARIS pour route de la Cry au Cuchet COMBLOUX	P. n°3258 et 4665	Observation pour confirmer l'entretien du 06 mars (avec le président CE) idem RD31, mais avec PJ	Voir PM82 correspondante du 06 mars	la PJ est l'analyse du cabinet de conseil qui comprend les enjeux de la commune et propose au requérant de demander la création d'une STECAL, qui permettrait à son projet de se concrétiser, tout en maintenant le caractère A aux parcelles. A ce stade de la procédure, la création d'un STECAL présente un risque juridique notamment parce qu'il ne serait pas validé par les PPA.		
PM68A	PLU	BLONDET	Véronique	Le Perret CORDON	P. n°3228, 3976, 4169	Interrogations sur 3228 et 3976	Demandes de renseignements sur évolution des 3228 et 3976.	Renseignements donnés? Ces parcelles sont classées en zone constructible.	INFO	
PM68B	PLU	BLONDET	Véronique	Le Perret CORDON	P. 3607,	contestation du passage en N de la 3607	Contestation du passage de 3607 en N, car parcelle située dans zone urbanisée, d'un côté de la route où tout est habitation.	Ce classement correspond à la nécessaire économie d'espace demandée dans ce PLU.	REFUS	
PM68C	PLU	BLONDET	Véronique	Le Perret CORDON	P. n°3589, 182	souhait de passer 3589 et 182 en A	Souhait de passer 3589 et 182 en A, pour poursuivre activité agricole.	L'usage agricole de ce terrain est avéré, il n'y a aucune opposition à ce classement.	ACCORD	Faire une zone A cohérente autour des parcelles
PM69	PLU	DUVILLARD représentée par sa mère POGGIO Alice	Astrid	160, rue Cancellieri SALLANCHES	P. n°3192, 3195, 1340, 3194 et 3193	Conteste l'identification de leur propriété au titre de l'article L 151-23 du CU et le zonage du projet de PLU qui divise l'unité foncière de sa propriété	Point 1 : Demande de maintenir pour sa propriété le classement au PLU de 2007. Point 2 : Souligne le manque de précision de l'ouvrage envisagé sur l'ER n°37 qui ne permet pas de justifier la surface prélevée. Point 3 : Critique la politique touristique de la commune (UTN). Remise d'une note argumentaire sur les trois sujets.	Cette propriété constitue une image "pittoresque" du village de moyenne montagne. L' ER 37 couvre 327 m², cette surface est sans doute nécessaire à la sécurisation du carrefour (visibilité). La création d'une UTN touristique représenterait un intérêt certain pour les projets communaux.	REFUS	
PM70	PLU	GROS	Stéphanie	116, avenue de Genève SALLANCHES	P. n°2569	VOIR PM30, CR12	PM30, CR12		REFUS	
PM71	PLU	HUDRY	André, Roger et Caroline	935, avenue des Vallées 74300 THIEZ	P. n°3815 dans l'OAP n°9 couverte par le STECAL n°2 du projet de PLU	Demande d'informations sur les conséquences de l'inclusion de leur propriété bâtie au sein de l'OAP.	L'avenir de leur propriété bâtie est implicitement lié aux activités autorisées par le règlement du PLU (activités artisanales).	Les dispositions relatives à l'OAP, le règlement, le STECAL et le zonage du PLU (zone A). Le projet global devra être compatible avec l'OAP.	INFO	
PM72	PLU	VAN LOMWEL, assistée de son architecte Michel Brondex	Adèle	Ormaret et les Cateaux COMBLOUX	P. n°3798 (450 m2)	Demande de rester en zone UB pour une parcelle prévue en zone A au projet de révision du PLU et sur laquelle une demande de PC a été l'objet d'un sursis à statuer.	Demande de PC en 2022 : sursis à statuer. Incompréhension du classement en A pour une parcelle située dans lotissement récent, entièrement viabilisé, et une superficie modeste. Sursis à statuer basé, notamment, sur le fait que l'occupation présente est de prairie.	Les photos du dossier montrent le caractère agricole ou naturel de la parcelle. avis plutôt négatif.	REFUS	
PM73	PLU	CLAVEL	Janine	94, Clos Lachenal COMBLOUX	OAP 8	Contestation OAP8 du clos Lachenal. Courrier détaillé suit	Propriétaire de la moitié des parcelles concernées par l'OAP8, la requérante en conteste le bien fondé, et en particulier la zone Ne, ainsi que les cheminements piétonniers.	Ce projet formalisé dans l'OAP8 représente un point fort du PLU puisqu'il s'agit de l'aménagement du centre Bourg.	REFUS	Modification de la zone 1AUB et de la poche en zone N vers la zone A
PM74	PLU	NOCENTI LAVERRIERE	Evelyne Françoise	133, route des Intrages COMBLOUX	P. n°6487 au lieudit "Le Feu"	Classement en zone A de leur propriété au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Demande reclassement en zone U de la parcelle. Si elles comprennent la nécessité de limiter l'extension de l'urbanisation, elles s'interrogent sur les logiques qui ont prévalu au classement en zone A au projet de PLU des parcelles classées en zone U au PLU en vigueur.	Cette observation rejoint les nombreuses formulées sur le thème de la réduction des surfaces constructibles dans le projet de PLU.	REFUS	
PM75	PLU	DUCREY	Elodie	1191, route de Prairie COMBLOUX	P. n°3830 et 1819	Demande de garder une portion de la p. n°3830, actuellement prévue en zone A, en zone UP.	Demande de garder la totalité de la parcelle en zone UP.	La réduction des surfaces constructibles et la limitation de l'étalement du bâti soutendent les choix faits lors de la révision du PLU.	REFUS	
PM76	PLU	ROGAAR	Raoult et Machteld	528, route du Vernay COMBLOUX	P. n°1841 et 336	Classement en zone A de leur propriété au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Demande de renseignements sur la constructibilité de leur chalet en zone A.	Les renseignements ont été donnés notamment sur les possibilités d'extension du chalet. A noter que au regard des dispositions de la Loi Montagne, le chalet est en discontinuité de l'urbanisation existante à ses abords.	REFUS	
PM77	PLU	JOLY-POTTUZ	Pascal	678, rue Briand Stresmann COMBLOUX	P. n°3605, 3607, 4887 et 4888 Le Perret	Classement en zone A de leur propriété au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Demande reclassement en zone U du tènement foncier. Mazot existant sur le tènement foncier + PC obtenu depuis plus de 4 ans mais non mis en œuvre.	La réduction des surfaces constructibles et la limitation de l'étalement du bâti soutendent les choix faits lors de la révision du PLU.	ACCORD PARTIEL	Passage en NE des parcelles 332 et 6068 et passage 4887 en zone UB
PM78	PLU	NEIGEAT	Stéphanie	1014, route de la Prairie COMBLOUX	P. n°3572	Classement en zone A de la parcelle au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Demande reclassement en zone U de la parcelle. Signale la proximité d'une construction pour laquelle le changement de destination est autorisé au projet de PLU.	La réduction des surfaces constructibles et la limitation de l'étalement du bâti soutendent les choix faits lors de la révision du PLU.	REFUS	
PM79	PLU	MULLER	Olivier	14, chemin de l'Argillère 1234 Vessy SUISSE	P. n°4960 et 4965	Classement en zone A des parcelles au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Demande reclassement en zone U des dites parcelles issues d'un lotissement et viabilisées. Voir RD OBS n°29 et argumentaire remis le 05 03 24 .	cf RD 29	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM80	PLU	SOCQUET CLERC	Claire	1011, route de Prairie COMBLOUX	P. n°2685	Demande de maintien d'une parcelle en zone UP, voire passage en zone A.	Demande de maintien de la parcelle en UP, alors qu'elle est prévue en zone N. Requérant comprendrait à la limite un classement en zone A. Arguments : tous réseaux existent, peu éloigné du centre	continuité avec zone N pas évidente (coupure route). Un classement en A serait plus cohérent vis-à-vis de la petite parcelle adjacente (autre propriétaire). Le maintien en UP distendrait davantage ces zones.	ACCORD	Accord, passage en zone A de la parcelle
PM81	PLU	EMONET	Patricia, Yvan, Chantal et Philippe	190, chemin de Maison Neuve COMBLOUX	P. n°3874 - 2 lots : A et B	Classement en zone A des parcelles au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Lot A PC accordé 02 11 2020 à EMONET Françoise Lot B : sursis à statuer le 21 01 2021. Demande reclassement en zone U des dites parcelles. Remise d'une note explicative argumentée.	La réduction des surfaces constructibles et la limitation de l'étalement du bâti soutendent les choix faits lors de la révision du PLU.	REFUS	
PM82	PLU	DUFRESNE Thibault pour l'Association CEI Tourisme social et familial		1, rue Gozlin PARIS 6e	P. n°3268 et 4665	Demande de construction d'un chalet d'hébergement sur les dites parcelles.	Prévoit de développer un argumentaire sur registre dématérialisé.	Au stade de la procédure demande difficilement recevable. Une proposition de Stecal est impossible dans le présent dossier arrêté.	REFUS	Eventuellement dossier de STECAL à prévoir
PM83	SDEP PLU	GOURIER	James	465, route de Pierre Blanche COMBLOUX		Insuffisance de précisions dans le SDEP. Opposition à la création de la zone Nv.	SDEP La gestion quantitative est bien développée, mais pas de prise en compte de l'aspect qualitatif qui est la base de l'atteinte des objectifs de la loi sur l'eau, c'est-à-dire le bon état des différentes masses d'eau (identification des risques de pollutions accidentelles ou chroniques, conception d'ouvrages adaptés). PLU Le projet de création de la zone Nv est incompatible avec les principales politiques publiques concernées : politique sur les déchets ; sur la protection des paysages, des espaces agricoles et forestiers ; sur la qualité de l'air ; sur les gaz à effet de serre ; sur l'eau: ce projet se situe en amont de 2 zones humides identifiées et protégées.	Concernant le SDEP, les PPA n'ont pas fait de remarque particulière. Pour la zone Nv, les commentaires sont identiques aux précédents à savoir que ce sujet de traitement des déchets verts mériterait d'être concerté au niveau intercommunal. Cependant, il convient de régler la situation actuelle qui permet de maintenir dans l'immédiat la fonctionnalité de l'entreprise pourvoyeuse d'emplois. Il est à noter que les PPA n'ont pas émis d'observation sur ce sujet.	REFUS	Maintien de la zone Nv
RD33		Cabinet JOURDA pour VAN LOMWEL	Adèle	42, cours de la Liberté Lyon Lot n°1 "Les neiges d'Ormarêt" COMBLOUX	P. n°5798 et 5800	Demande de constructibilité sur un secteur objet d'un permis d'aménager désormais classé en zone A.	Projet de construction sur parcelle B n°5798 antérieurement classée en zone UB et faisant partie d'un lotissement pour lequel un permis d'aménager a été accordé avec conformité le 9/9/2016. La parcelle est aujourd'hui classée en zone A et le pétitionnaire conteste ce classement. Le PC fait l'objet d'un sursis à statuer pour lequel le TA a été saisi d'une procédure.	PJ comportant le PC et le permis d'aménager. Les demandeurs sont propriétaires d'un chalet déjà construit sur la parcelle voisine et celle-ci se trouve en continuité d'autres parcelles vierges. Il convient dans la présente révision de PLU de diminuer la consommation d'espaces notamment agricoles.	REFUS	
RD34	PLU	NOCENTI	Evelyne	133, route des Intages COMBLOUX	P. n°6487	Requérant exprime un sentiment de double peine, après un déclassement passé de 2 parcelles adjacentes (4254 et 4255) ; demande de constructibilité sur un secteur jouxtant la zone UB.	Nous venons vers vous pour affirmer notre mécontentement et déposer une requête concernant le déclassement de la parcelle n° 6487 située au Feug et dont nous sommes propriétaires en indivision avec notre fils Cyril Nocenti, Madame Françoise Laverrière et Madame Simone Chambel. Ayant déjà subi précédemment le déclassement des parcelles voisines 4254 et 4255 à cause de la ferme située au-dessus, nous subissons une double peine sur la parcelle n° 6487 Nous ne comprenons pas son déclassement puisqu'elle est entourée de constructions (cf photos ci-jointes) et qu'en plus elle se trouve en agglomération. Nous voudrions connaître les critères qui définissent le maintien ou le déclassement d'un terrain constructible puisque nous constatons des constructions qui fleurissent un peu partout sur la commune même hors agglomération !	Décision compréhensible de la commune, au regard du paysage. Le terrain est situé hors de l'enveloppe urbaine (2 photos jointes) même s'il jouxte la zone UB. Il est par ailleurs séparé de la zone UX par une voirie.	REFUS	
RD35	PLU	FABRE	Gilles	51 chemin du bois Jeanty COMBLOUX	Zone Nv	Contestation zone NV déchets verts au projet de révision du PLU.	Notre refus formel du nouveau plu pour le secteur des Moraches qui conduirait inévitablement à une catastrophe pour les riverains et les entreprises agricoles du secteur. Vous trouverez en pièce jointe nos motivations et diverses remarques sur le sujet.	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité génératrice d'emplois. Ce secteur n'a pas fait l'objet de remarques particulières des PPA.	REFUS	Maintien zone Nv
RD36	PLU	FABRE	Gilles	51, chemin du bois Jeanty COMBLOUX	Zone Nv	Contestation zone NV déchets verts au projet de révision du PLU.	Complément de RD35 : c'est la PJ L'activité est devenue industrielle, se fait au profit d'intérêts privés et au détriment de la population une reclassification qui accroîtrait les dégradations, nuisances et dangers déjà constatés.	Il serait préférable de trouver un accord intercommunal sur ce sujet, mais il convient de gérer cette affaire dans le temps présent afin de permettre la poursuite de l'activité génératrice d'emplois. Ce secteur n'a pas fait l'objet de remarques particulières des PPA.	REFUS	Zone Nv
RD37	PLU	LACHENAL FAVRE	Janine	94, clos Lachenal COMBLOUX	clos Lachenal	cf PM73 annonce d'un courrier: en attente			REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD38	PLU	LEBEAU-DUCREY	Elodie	1191, route de Prairy COMBLOUX	P. n°1819 et 3830	Voir PM78 Rappel visite en permanence pour constructibilité	Courrier confirmant la rencontre en permanence (PM75). Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLU, j'ai pu constater sur le plan de zonage que les parcelles 1819 et 3830 (lieu dit Prairy) faisaient l'objet d'un déclassement en zone A. La parcelle 1819 est totalement déclassée en zone agricole et la parcelle 3830 a été découpée en biais, supprimant quasiment la moitié de la surface. J'avoue ne pas comprendre ce découpage en diagonal qui fait perdre à cette dernière parcelle toute cohérence. Ces deux parcelles m'ont été transmises par mon père en tant que terrain constructible. Elle se situe au coeur du hameau et bénéficie de toutes les viabilités. C'est pourquoi je vous serai reconnaissante de bien vouloir ré-envisager ce classement, notamment le tracé sur la parcelle 3830 et d'intégrer la totalité de celle-ci en zone UP.	Le choix de classement de ces parcelles entre dans le champ de la réduction imposée des surfaces constructibles.	REFUS	
RD39	PLU	SCI LES FERMES DU ROCHER (Mme FIORUCCI) représentée par cabinet BALLALOU		4, boulevard de Belgique MONACO	C n°5212, n°4388 ; C n°2965, n°2964, n°1995, n°1994, n°1993 ; C n°1988 et n°1989	Ces observations portent sur le classement de trois ensembles de terrains appartenant à ma cliente, constitués, le premier des parcelles cadastrées Section C n°5212 et n°4388 (terrain « Blancheville »), le deuxième des parcelles cadastrées Section C n°2965, n°2964, n°1995, n°1994, n°1993 (Ferme Saint-Joseph) et le troisième des parcelles cadastrées Section C n°1988 et n°1989 (Terrain « Allard ») - Argumentaire développé dans le courrier	Ces parcelles étaient classées en UB au précédent PLU et sont désormais en zone A ce qui les prive de leur capacité constructive et les dévalue financièrement.	Courrier joint (RD40°. Les parcelles C5212-4388 (Blancheville) bien que situées à proximité de la zone UH ne la jouxtent pas complètement, elles ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses. Les autres parcelles sont en rupture d'urbanisation avec le hameau car séparées de ce dernier par la route de Lépine. Il est à noter également que le bâti existant est autorisé à changer de destination. En conséquence le maintien en zone A ne m'amène pas à formuler un avis contraire à ce choix communal.	REFUS	
RD40	PLU	SCI LES FERMES DU ROCHER (Mme FIORUCCI) représentée par cabinet BALLALOU		4, boulevard de Belgique MONACO		Pièces jointes de la RD39	PIECES JOINTES RD 39	cf RD39	REFUS	
RD41E	PLU	CHAMBEL	Françoise	dépôt par email, sans précision d'adresse postale	P. n°6887	Demande de constructibilité sur un secteur jouxtant la zone UB.	Nous venons , par la présente, vous faire part de notre désaccord , face au projet du nouveau PLU, de déclasser la parcelle no 6887, située au Feug que nous possédons en indivision avec Mme Nocenti, et Mme Chambel Simone . Nos parcelles no 4254 et 4259 ont déjà été déclassées ultérieurement. En 2007,la parcelle concernée aujourd'hui, avait été déclarée constructive , et le fait qu'elle soit , aujourd'hui, elle aussi déclassée est ressenti comme une injustice.	il y a peut etre une erreur de parcelle car la 6887 n'est pas identifiée au cadastre. Si c'est le cas se rapprocher de la RD 34.	REFUS	Parcelle 6487
RD42E	PLU	CHAMBEL	Francoise	dépôt par email, sans précision d'adresse postale	P. n°6887	IDEM RD41	IDEM RD41	IDEM RD41	REFUS	
RD43A	PLU	FONTAINE	Pierre	2990, route de la Cry à Cuchet COMBLOUX	P. n°3777 - STECAL 5	Demande d'emplacement réservé pour chemin piétonniers entre le Crêt du Four et le parking du Cuchet.	Pourquoi le chemin piéton existant entre les molocks du Crêt du Four et l'approche du parking de Cuchet en longeant la copropriété Fontaine Désir (parcelle 3777) n'est-il pas mentionné ? Ce chemin existant depuis des décennies permet une circulation piétonne sans emprunter la route de la Cry à Cuchet qui est très dangereuse pour les piétons car très circulée. Ce chemin a même été aménagé avec des escaliers dans ses parties les plus raides. C'est la raison pour laquelle il est très régulièrement emprunté en toute saison. Il serait important que ce chemin de circulation douce soit pérennisé en figurant clairement au PLU, par un Emplacement Réservé ou toute autre mention.	Il conviendra de vérifier si ce tracé ne fait pas double emploi avec un autre emplacement réservé.	ACCORD	Remettre l'emplacement réservé pour ce chemin le long de la parcelle 3777
RD43B	PLU	FONTAINE	Pierre	2990, route de la Cry à Cuchet COMBLOUX	P. n°3777 - STECAL 5	Opposition au STECAL n°5 qui reconnaît une construction illégale.	Par ailleurs j'adhère totalement, comme l'ensemble de mes voisins, aux observations précédentes visant : - à ne pas régulariser le restaurant « Chez Albert » construit en toute illégalité !	Ce STECAL a reçu une autorisation de la part des services de l'Etat, néanmoins, il paraît judicieux de le supprimer dans la présente révision et reconsidérer le devenir de ce secteur dans le cadre d'une UTN.	ACCORD	STECAL supprimé
RD44E		DURU	Mustapha	GHANA		Observation inappropriée, car sans rapport avec l'enquête.			RAS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD45	PLU PDA	LAGRANGE association de défense du patrimoine et de l'environnement de Combloux	Marie-Christine	396, route de Sallanches COMBLOUX		PDA : irrégularités de forme; inventaire insuffisant du patrimoine. PLU contestation des OAP 5, 6, 8 et de toute extension urbanistique qui viendrait impacter des zones AOP Reblochon.	Sur le PDA : des irrégularités de forme, mauvaise date de l'arrêté ordonnant l'enquête, délibérations du conseil illisibles dans dossier. Commune n'a pas tenu compte de certains avis PPA, document de présentation parfois non actualisé, tracé incorrect du PDA dans le document de présentation. Exposé du patrimoine bâti trop limitatif pour le PLU. OAP6, qui permet de développer une offre hôtelière, est en contradiction avec le PADD qui priorise une offre commerciale au centre village. OAP8 "Clos Lachenal" ne respecte pas les cônes de vue. La zone Ue de l'OAP 8 destinée à la construction d'une salle polyvalente densifie l'urbanisation au détriment de la valorisation des chalets Lachenal, eux-aussi patrimoine remarquable. Absence de démonstration chiffrée de l'adéquation ressources / projets d'extension, en particulier dans OAP5, qui ne doit pas être avalisé. Urbanisation prévue dans parcelles à vocation agricole, en particulier dans OAP3 avec des opérateurs habilités AOP Reblochon : extension de l'urbanisation au détriment des zones agricoles et en particulier de zones à AOP Reblochon doit être proscrite	Erreurs matérielles : à corriger. l'offre hôtelière au centre village n'est pas en contradiction avec le PADD, car dans celui-ci l'offre commerciale y est priorisée : ceci n'a rien d'exclusif. OAP8 Clos Lachenal : à voir en fonction de l'avancement du projet. L'adéquation ressources en eau / développement est un sujet traité spécifiquement dans les réponses communales aux question de la commission d'enquête. D'une manière générale les OAP ont fait l'objet d'études particulières et constituent le coeur des réflexions communales.	REFUS	Expliqué dans le rapport
RD46E	PLU	CDMF AVOCATS AFFAIRES Maître Fiat représentant M. et Mme BABECOFF		7, place Firmin Gautier GRENOBLE	P. n°2221, 2224 et 2225	Contestation du classement en zone A de la partie non bâtie de la propriété, car en zone urbaine et pas à vocation agricole, pour un projet de construction de grand chalet.	Ce terrain (3500m2) qui supporte déjà une construction, se trouve dans un secteur urbanisé comprenant des habitations individuelles, dont plusieurs d'entre elles encerclent directement la construction projetée. Demande PC en 2022, pour chalet de 348m2. Sursis à statuer en 2023. TA saisi, procédure pendante. Le projet poursuivi par les époux BABECOFF tend à la réalisation en continuité de leur chalet existant d'un nouveau chalet. Contestation du classement en zone A de la partie non bâtie, car il s'agit d'un jardin d'agrément, et non d'une zone à caractère agricole.	La révision du PLU a été effectuée avec le souci de limiter l'extension urbaine afin de préserver les espaces naturels et forestiers.	REFUS	
RD47E	PLU	CDMF AVOCATS AFFAIRES Maître Fiat représentant M. et Mme BABECOFF		7, place Firmin Gautier Grenoble	P. n°2221, 2224 et 2225	idem RD46E	idem RD46E	cf 46E	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD48	PLU	CABINET BELLENGER BLANDIN pour Madame VILLMOW		42, rue Fortuny, Paris 17° 415, route du Feug COMBLOUX	P. n°3196 et 2 parcelles dans le centre : 3193 et 3194	Contestation du classement de la p. n°3193, située dans le centre, en zone A, ainsi que la p. n°3194 en partie. Contestation du classement de la p.n°3196 en zone A	3193 - Ni l'éventuelle valeur agricole intrinsèque de la parcelle n°3193 - ni la vocation de l'espace au sein duquel est située la parcelle, - ni encore le parti d'aménagement retenu par le projet de PLU pour le centre de Combloux, ne sont susceptibles de justifier le classement de la parcelle 3193 en zone agricole. Au regard des orientations du PADD du projet de PLU, le classement en zone A n'est pas justifié et caractérise une erreur manifeste d'appréciation. Subséquemment la parcelle 3193 doit être maintenue en zone urbaine. Le classement en zone naturelle des parcelles 3193 (partiellement) et 3194 est également entaché d'erreur manifeste -zone humide morcelé ne justifie pas N -3194 non identifiée en zone humide - délimitation zone humide date de 2018 -intérêt naturel de la zone réduit du fait de l'écoulement eaux sales et polluées -inscription d'un ER confirme absence de qualité des parcelles 3196 contiguë à 2163 (Demi Quartier) : pas de vocation agricole, pas d'activité agricole possible, entourée de bâtis -zone N traversée par RD311 pour laquelle la requérante avait cédé environ 2000 m2 à la commune contre report de COS à la parcelle attenante	Ces choix me semblent plus résulter d'un choix délibéré de la commune que d'une erreur manifeste d'appréciation.	REFUS	Maintien du classement y compris pour la parcelle 3194
RD49		Cabinet JOURDA pour MILLION	Jean	42, cours de la liberté Lyon Lieu dit le Thural COMBLOUX	P.n°4500, 4492, 4454, 4489, 4497, 4486,4488, 4485, 4495, 4496	Contestation du classement en zone A de la quasi-totalité des parcelles situées dans le hameau du Thural, empêchant la réalisation d'un projet immobilier.	Propriétaire de la ferme du Thural. Historique : projet de rénovation et création de 4 chalets d'habitation à usage locatif. 2 PC déposés : sursis à statuer. TA saisi.Expiration sursis à statuer en 2023. Nouveaux refus mairie. Position requérant : ce projet de classement en zone agricole de ces terrains s'avère incohérent, et illégal, au regard de leur situation, de leurs caractéristiques et de la zone géographique dans lequel ils se situent. Parcelles situées au coeur du hameau du Thural, non exploitées par l'agriculture parcelles situées en continuité d'une zone bâtie ; ce sont des prairies naturelles ; ne remettent pas en cause la vocation agricole des terres aux alentours du hameau.	La commune a souhaité limiter l'extension urbaine notamment dans les secteurs à enjeu agricole.	REFUS	
RD50	PLU	PEIX	Nicolas	555, route de Pierre Blanche COMBLOUX	P. n°3154, 3156, 3158	Opposition à la création d'une zone Nv en remplacement d'une zone agricole sur la route des Moraches.	Nous ne comprenons pas pourquoi, alors qu'un arrêté municipal en date du 17 janvier 2024 a stoppé l'activité illégale de l'entreprise Marin sur la parcelle n°3156, le projet PLU envisage malgré tout de régulariser cette activité portant de graves préjudices aux riverains et à l'environnement.	La commune devra expliquer cette apparente contradiction.	REFUS	Zone Nv
RD51E	PLU	MONROE représent la SCI VERVEUX CHOSEAUX	David	494, route des chouseaux COMBLOUX	P. n°5043	Classement erroné d'un bâtiment (garage) en bâtiment patrimonial.	Classement erroné d'un garage enterré en bâtiment patrimonial au titre de l'article L.151-19 du CU. Le bâtiment en question doit au plan de zonage être rétabli en couleur grisée et non pas en couleur marron.	idem CR17	ACCORD PARTIEL	Accord pour modifier la couleur de la construction
RD52	PLU	MILLION	Nicolas	29, allée des muguets La Motte Servolex 27 route du Feug COMBLOUX	P. n°1341 impactée par ER37	Demande de maintien d'un aménagement sur faible bande de terre, que vient impacter l'ER37.	La totale application de l'ER37 supprime quelques m2 de la parcelle, mais supprime surtout totalement l'accès à la route de la Cry Cuchet, accès qui a toujours existé. L'ER37 a été schématiquement tracé. Demande de préservation de l'aménagement établi sur petite bande de terre.	L'objectif de l'ER37 est l'amélioration de la visibilité le long de la RD311 entre la route du Feug et la route de l'église. Il est à espérer que l'aménagement réalisé par les services de la mairie dans le passé, suite à l'élargissement de la route de la Cry Cuchet, et que demande de préserver le requérant, soit compatible avec l'ER37 la mairie doit vérifier ce point, ou indiquer clairement au propriétaire la nature des travaux qui sous-tendent l'ER37	REFUS	L'ER n'empêche pas une sortie sur la route

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD53E	PLU	LEBRUN	Jean-Lou	408, route du Bartoud COMBLOUX	P. n°3479	DEmande d'extension d'un chalet situé en zone A, et dont la surface n'est pas suffisante pour être envisagée au regard du règlement.	Demande de PC en 2020 pour extension ; sursis à statuer ; projet PLU classe la parcelle en A, ce que nous admettons, mais règles pour extension ont changé : toute extension est limitée à des chalets dont la surface habitable est supérieure à 50 m2. Pourquoi cette limitation, alors que notre chalet a une surface de 41m2, avec 12 m2 supplémentaires en comble ; qu'il est de construction traditionnelle, régulièrement remarqué et photographié ; faut-il abandonner toute idée de rénovation ?	Suite à entretien (PM33), éléments complémentaires. Chalet d'une surface au sol de 41m2, avec 12m2 en comble. Le règlement prévoit bien une surface de plancher minimale de 50m2 pour pouvoir envisager une extension (page 124).	REFUS	
RD54	PLU	FAIX M. et Mme (sont venus avec Maître Bainville le 27 février (cf PM63)	Caroline et Alexandre	89, rue de Prairy COMBLOUX	P. n°4762, 2433	Demande maintien en zone UB parcelles prévues en zone Uth ; Incohérences relevées dans règles qui régissent la zone Uth ; Demande suppression ER48.	Demande instante de maintien de la vocation habitat des parcelles dont le zonage a été transformé, de UB à vocation principale d'habitation à zone Uth à vocation d'hôtels et de restaurants : - la vocation de la zone UTH n'est pas exprimée de façon cohérente dans le dossier : document graphique : "uniquement" dédiée aux hôtels ; règlement écrit : "particulièrement" dédiée aux hôtels et restaurants ; - nous sommes dubitatifs sur la faculté au sein du PLU de restreindre la destination "habitat" au sein d'une zone : aux "logements aidés ou abordables", au mépris du respect de la règle de mixité sociale ; à des catégories fléchées telles que "saisonniers" ou "résidents permanents", dernière catégorie non définie par la loi. L'ER48 grève strictement notre propriété en vue de "l'aménagement du secteur des Cristaux pour création d'un complexe hôtelier".	A minima, mettre en cohérence les textes régissant précisément les zones Uth La mairie pourrait supprimer l'ER48, au vu de l'évolution du projet initialement envisagé. Quelle position de la commune concernant cette observations ?	REFUS	
RD55	PLU	REZNIK		35, chemin de la promenade COMBLOUX		pas de fichier joint sur le registre voir RD57				
RD56	SDEP PLU	GOURIER (cf PM83)	James	1, rue du moulin 58800 Montreuilon		Insuffisance de précisions dans le SDEP. Opposition à la création de la zone Nv.	SDEP La gestion quantitative est bien développée, mais pas de prise en compte de l'aspect qualitatif qui est la base de l'atteinte des objectifs de la loi sur l'eau, c'est-à-dire le bon état des différentes masses d'eau (identification des risques de pollutions accidentelles ou chroniques, conception d'ouvrages adaptés). PLU Le projet de création de la zone Nv est incompatible avec les principales politiques publiques concernées : politique sur les déchets ; sur la protection des paysages, des espaces agricoles et forestiers ; sur la qualité de l'air ; sur les gaz à effet de serre ; sur l'eau: ce projet se situe en amont de 2 zones humides identifiées et protégées.	cf PM83	INFO	expliqué dans le rapport
RD57	PLU	REZNIK VIOLLAT cf PM66	Gregory et Ronald	35, chemin de la promenade COMBLOUX	P. n°460, 461 chemin des Passerands	Constructibilité pour un hôtel en centralité.	Incompréhension du passage de zone 1AUT en zone A car situées au centre du village ; un projet d'hôtel ; le terrain n'a pas d'utilité agricole ; les parcelles ne sont pas des espaces de respiration. Demande de poursuivre leur projet en lien avec la commune est donc un classement en AUT avec mise en place d'une OAP.	Ce projet se situe dans le secteur identifié comme "la carte postale" à l'entrée de Combloux. Il est effectivement légèrement caché de la route en raison de la présence d'arbres peu denses . Se pose également la question de l'implantation d'un nouvel hôtel sur Combloux alors que plusieurs établissements de ce type existent mais n'ont pas trouvé repereur pour leur exploitation. Le changement de zonage à ce stade du projet de PLU viendrait contrarier son équilibre.	REFUS	
CR14	PLU	LACHENAL FAVRE ép CLAVEL		94, clos Lachenal COMBLOUX	OAP8	Les cheminements existants au sein de l'OAP8 doivent être utilisés au maximum. La propriété privée doit être respectée.	Maison de l'enfance à proximité de l'école Sainte Marie, du lycée de Saussure : opposition à la création de ce nouveau lien sur la propriété, le cheminement existant doit être utilisé. Opposition au jardin alpin et à tout déplacement doux sur la propriété entre la mairie et les Cristaux; chemin des Cocaches à réaménager, mais emprise doit rester sur la copropriété Bionasay/Vorasay. Accès du clos Lachenal (privé) rendu difficile, ne peut accepter plus de circulation.	L'OAP 8 est au cœur du projet de PLU, il est difficile à ce stade d'en modifier la substance.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
CR15	PLU	CONSTANTIN	Irène Christine	194, chemin des Cateaux COMBLOUX	P. n°2659	Souhait du maintien en UB, pour une parcelle sur laquelle est implanté un chalet familial dont la demande de permis d'aménager a fait l'objet d'un sursis à statuer, rejeté par le TA.	Contestation du projet de reclassement en zone agricole :1) le classement est illégal puisque la parcelle n'a pas de caractère agricole (jardin d'agrément, secteur bâti, tous réseaux) ; 2) le maintien en zone urbaine n'est pas incompatible avec le projet de PLU et le PADD; 3) le caractère urbain est confirmé par l'octroi (récent) d'un PC sur une parcelle proche ; 4) le TA a confirmé, en rejetant le sursis à statuer au permis d'aménager(décision du 4 mars 2024)	Aménagement ou extension possible en zone A si surface au sol supérieure à 50m2	REFUS	
CR16	PLU	BALLALOU et associés pour FIORUCCI	Santa Alibrandi	SCI Les fermes du rocher COMBLOUX	P. n°5212, 4388, 2965, 2964, 1995, 1994, 1993, 1988, 1989	Contestation du classement en zone A de trois ensembles de parcelles, situées dans le hameau de Hauteville.	3 ensembles de parcelles : terrain "Blancheville", "ferme Saint Joseph" et terrain "Allard" , situées dans le hameau de Hauteville, sont prévues d'intégrer la zone agricole, donc de perdre tout potentiel constructif. Des motifs à la fois urbains, environnementaux, paysagers et sociaux justifient le classement en zone UH des parcelles appartenant à la SCI Les Fermes du Rocher.	L'intégration de ces parcelles en zone A n'apparaît pas incohérente au regard de leur situation, entre le hameau proprement dit et une zone naturelle, et au sein d'un vaste ensemble agricole. Cf RD39	REFUS	Maintien en zone agricole des parcelles n°5212, 4388, 2965, 2964, 1995, 1994, 1993, 1988, 1989
CR17	PLU	SCI VERVEX CHOSEAUX MONROE	David	494, route des Choseaux COMBLOUX	P. n°5043	Demande de rectification d'une erreur matérielle.	Demande de rectification suite au classement erroné d'un garage (annexe à usage de parking et cave) enterré en bâti patrimonial. Il s'agit du garage situé au sud de la ferme de la parcelle 4260. le bâtiment en question doit au plan de zonage être rétabli en couleur grisée et non pas en couleur marron.	idem RD51E à préciser par la commune. Effectivement d'autres bâtiments figurent en gris dans le même secteur, à côté de bâtiments remarquables. La commune devra vérifier ce point.	ACCORD	
CR18		CCMC AVOCATS pour ANSANAY-ALEX	Marie-Christine	41, impasse des Etrettes MEGEVE	P. B627	Contestation du classement en A d'une parcelle estimée sans intérêt agricole, située dans un secteur largement bâti et à proximité de parcelles ayant obtenu de récentes autorisations d'urbanisme.	Parcelle initialement en Ubc pour partie, requérant considère que le déclassement est illégal, le secteur étant largement bâti et de récentes autorisations d'urbanisme délivrées, entraînant l'urbanisation de parcelles à proximité immédiate de celle de la requérante. Historique : requête en contentieux suite à décision d'opposition (février 2022) à déclaration préalable considérée comme illégale. Recours au TA en août 2022 pour annuler sursis à statuer de 2019 et décision d'opposition à DP de février 2023. Parcelle non exploitée, sans intérêt agricole.	Le projet de révision de PLU en cours préserve les terres agricoles notamment en évitant l'extension de l'urbanisation.	REFUS	
RD58	PLU	DUPRE	Agnès	87, route de Ronnaz COMBLOUX	P. n°3007	1. Erreur matérielle à vérifier 2. Contestation du passage en A d'une partie de parcelle qui n'a aucune possibilité d'être exploitée 3. Erreur matérielle à corriger après vérification 4. Opposition au projet de destruction du bâtiment de la boulangerie de la parcelle 460.	1.Observation matérielle : les dossiers du site internet ne donnent accès qu'à une page de garde, pour les périmètres de secteurs relatifs aux taxes d'aménagement, et périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain : est-ce normal ? 2.Futur PLU classe plus de la moitié de la parcelle en A : la nature du terrain, en forte pente, inexploitable et aucun animal ne peut y paître : il s'agit d'une zone agricole fantôme Il est souhaitable d'avoir l'avis de la préfecture sur ces zones A et N "placebo" ; et faire connaître aux concitoyens la réalité des surfaces agricoles réellement exploitables et le pourcentage des surfaces gagnées : en distinguant celles réellement destinées à exploitation, et les autres 3.STECALnuméro 1 : il est nécessaire de rectifier les surfaces indiquées de "l'ancien bâtiment agricole actuellement existant", qui semblent erronées : 36m2 + 101 m2 ? 4. Opposition viscérale au projet envisagé de destruction du bâtiment de l'actuelle boulangerie parcelle 460 : bâtiment symbole du centre originel, majoritairement construit en granit local, symbole de l'âme, de la mémoire et de la vie du village	Erreurs matérielles à rectifier si avérées. Un passage en N de la partie de parcelle concernée par le changement de zonage aurait pu être préféré, au vu de la description de la nature du terrain. La parcelle 460 est située en zone N, près du Pont d'Arvillon : il s'agit sans doute d'une erreur de retranscription de la requérante, qui évoque sans doute la boulangerie du centre ville, dont le bâtiment est inclus dans l'ER42 ? S'agissant de la démolition de l'ancienne boulangerie, l'OAP ne statue pas sur ce sujet, elle évoque l'éventualité	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD59	PLU	LE CHEVALLIER	Denis e Laurence	640, chemin de la Côte Pugin COMBLOUX	chemin de la Côte Pugin	Le chemin rural non urbanisé entre les chalets depuis la route de la Cry au nord, et le hameau des Neiges d'Ormaret au sud, piétonnier, est aujourd'hui clairement signalé comme "sans issue" et avec interdiction de la circulation "sauf desserte agricole". La préservation de ce caractère rural et uniquement agricole de ce chemin est remise en cause par les passages fréquents de véhicules roulant à grande vitesse, y compris de la part de riverains qui disposent pourtant d'un accès garanti leur dispensant d'utiliser ce chemin rural nous préconisons de préciser les règles juridiques de circulation sur ce chemin afin de privilégier l'intérêt général, en modifiant l'arrêté municipal 2018-119	Préconisation de modification d'un arrêté municipal concernant un chemin rural, afin de supprimer l'exception d'autorisation de circulation pour les riverains, qui disposent d'un accès garanti leur permettant de ne pas utiliser ce chemin	Demande hors sujet de l'enquête, à traiter directement par la mairie	INFO	
RD60E	PLU	LE CHEVALLIER	Denis et Laurence	640, chemin de la Côte Pugin COMBLOUX	chemin de la Côte Pugin	IDEM RD59	IDEM RD59	IDEM RD59	info	
RD61	PLU	LOMBARD	Christophe	résidence Mont-Blanc 396, route de Sallanches COMBLOUX	ER39	Demande suppression ER 39.	Même sujet que la RD27, à laquelle le requérant fait référence : contestation de l'utilité de l'ER39 ("réalisation du sentier "la résidence" entre la RD1212 et le VC33 du Perret") dans la mesure où une liaison piétonnière existe déjà. Le tracé prévu relève d'une erreur manifeste d'appréciation qui porte atteinte à une propriété privée dans aucun fondement, et n'est d'aucune utilité.	S'il est avéré que cet ER fait double emploi avec un itinéraire déjà existant, il conviendra de le supprimer comme cela est demandé d'une manière générale par les PPA dan le cas de double affectation.	ACCORD	
RD62	PLU	SASU PONTETS MOSSAZ représenté par EARD-AMINTHAS Avocats	Pascal	Les Pontets COMBLOUX	P. n°2666, 2668, 2673, 2674, en cours de modif pour devenir 2672, 2673, 2674, 6671, 6672, 6675, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682	Contestation du passage en N d'un ensemble de parcelles sur lesquelles des projets étaient en cours et avaient fait l'objet de PC.	Permis d'aménager en 2016 ; non contestation de conformité en 2023 ; plan de bornage et de division ; demande de 6 PC ; 2 PC délivrés en mai 2023 ; 3PC délivrés en septembre 2023 ; 1 PC accordé pour rénovation d'une construction. Constat du classement des parcelles en N : cela est déconnecté de la réalité du terrain mais également juridique. Terrains déjà viabilisés, réseaux nécessaires (eau, électricité) ont été réalisés, parcelles entourées d'habitations. le projet est compatible avec le PADD. les parcelles ont été artificialisées suite aux différentes autorisations précitées.	Les permis accordés restent valables pendant leur durée de validité.	REFUS	Maintien en zonage N du devenir - à savoir les parcelles 2672, 2673, 2674, 6671, 6672, 6675, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682
RD63	PLU	SASU PONTETS				Suite de la RD62 : envoi de la PJ 1 "permis d'aménager".			REFUS	
RD64	PLU	SASU PONTETS				Suite de la RD62 : envoi de la PJ 2 "attestation de non contestation de conformité".			REFUS	
RD65	PLU	SASU PONTETS				Suite de la RD62 : envoi de la PJ 4 "extrait du plan cadastral".			REFUS	
RD66	PLU	SASU PONTETS				Suite de la RD62 : envoi de la PJ 3 "plan de bornage et de division".			REFUS	
RD67	PLU	SASU PONTETS				Suite de la RD62 : envoi de la PJ 5 "arrêté de permis de construire".			REFUS	
RD68E	PLU	MABROUX représenté par SELARL Publicimes Avocat	Michel	386, chemin des Mules COMBLOUX	P. n°386	Demande de constructibilité parcelle 386 chemin des Mules.	La parcelle 386 était urbanisable et avait fait l'objet de plusieurs DP dont la dernière a fait l'objet d'une opposition de la part de la Mairie. Le tènement constitue une "dent creuse" le long du chemin des Mules . Demande le maintien en zone constructible et en tout état de cause la partie Est.	Bien que jouxtant la zone UH circonscrite au bâti existant, la parcelle est classée en zone agricole en continuité de parcelles, certes construites mais elles-mêmes classées en zone agricole.	REFUS	
RD69E		doublon RD 68							REFUS	
RD70E		Sans relation avec l'enquête publique						RAS		
RD71	PLU	M. et Madame PROUVOST M. et Mme PEIX-LAVALLEE M. et Mme BAZAILLE Mme BECHERET représentés par SKOV Avocats - Rémi Duverneuil		627,route des Moraches 555, route de Pierre Blanche 537, route de Pierre Blanche 465, route de Pierre Blanche COMBLOUX	C3156-3180-3182 Zone Nv	Opposition zone NV traitement déchets verts.	Le cabinet d'avocat conteste le zonage NV permettant le stockage et le traitement de déchets verts au regard de : l'arrêté du 17/01/2024 demandant l'arrêt de l'activité sur cette zone, l'application de la loi montagne, la loi ZAN, l'incohérence au PADD, le respect du PPR de Combloux qui identifie un risque de glissement de terrain, les nuisances sonores et olfactives, la configuration étroite du chemin de desserte.	Il conviendrait de trouver des solutions alternatives au niveau intercommunal pour permettre à l'entreprise de poursuivre son activité génératrice d'emplois sur la commune.	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPOSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
RD 72		Doublon RD71								
RD73	PLU	DUFRENE	Bernard	767, route de l'Epine - COMBLOUX	2967 + C5212-C4388-C964-C1995-C1988P-C1989	Supprimer l'autorisation de changement de destination sur la parcelle 2967. Maintenir en zone agricole les autres parcelles mentionnées.	La parcelle 2967 comporte la maison d'habitation qui bénéficie; je d'un changement de destination autorisé alors que cette indication ne paraît pas fondée. Par ailleurs les parcelles C5212, C4388, C964, C1995, C1988P, C1989 précédemment constructible sont classées en zone A au présent PLU, il convient de conserver ce classement en agricole pour pérenniser l'activité agricole et la continuité paysagère.	Le maintien en zone agricole est réaffirmé, le changement de destination ne pose pas de problème, pourquoi le supprimer?	ACCORD	Suppression de l'autorisation de changement de destination sur la construction
RD74E	PLU	ANSANAY-ALEX représenté par CCMC Avocats, ME CHOPINEAUX	Marie Christine	impasse des Etrettes - MEGEVE	B627	Constructibilité sur partie de la parcelle B627 désormais classée en A.	Cette parcelle est pour partie classée en zone UBC au PLU en cours et elle est désormais classée en zone A alors que des permis ont été accordés dans le voisinage y compris un lotissement. Cette parcelle a fait l'objet d'une opposition à déclaration préalable pour détachement d'un lot à bâtir au regard de son accès possible via une servitude sur terrain agricole. Un recours a été déposé auprès du TA de Grenoble.	L'ensemble du secteur est désormais classé en zone A y compris les tènements bâtis. Il est donc incohérent de classer cette parcelle en "urbanisable".	REFUS	
RD75		DOUBLON RD74							doublon	
RD76	PLU	BENHAMOU	Philippe	107, avenue de Versailles - Rueil Malmaison		Photo jointe suite rendez vous en permanence PM95	cf PM 95		doublon	
RD77		DOUBLON RD 76							doublon	
RD78		DOUBLON RD 76							doublon	
PM83A	PLU	DUCREY	Roger et Geneviève Patrick	801, route du Vernay COMBLOUX	P. n°3833 terrain des parents P. n° 3881 et 1880 terrain du fils	Classement en zone A des parcelles au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Remettent une note sur l'historique de la situation de constructibilité des parcelles qui se décline entre DP accordées et sursis à statuer. Demandent le reclassement des dites parcelles en zone U.	Cette observation rejoint les nombreuses formulées sur le thème de la réduction des surfaces constructibles dans le projet de PLU. Le suivi des sursis à statuer est encore une fois mal connu du public.	REFUS	
PM84	PLU PDA	LAGRANGE KESTER	Marie-Christine Richard	396, route de Sallanches COMBLOUX	Résidence Mont Blanc - OAP Clos Lachenal	ER 39 inapproprié résidence Mont Blanc. Demande du retrait de l'OAP 8 et maintien en zone non constructible. Préciser la légende du PDA.	L'ER 39 empiète sur la propriété de la résidence Mont Blanc alors qu'il existe un autre chemin (plus court) déjà fréquenté. L'OAP8 - clos Lachenal prévoit un cône de visibilité qui n'existera plus après la construction des bâtiments. Afin d'assurer la préservation du patrimoine, demande le retrait de l'OAP 8 et le maintien en zone non constructible. Remarque: le PDA joint au dossier de PLU n'est pas le bon. Sur le nouveau dossier la légende n'explique pas le double trait porté sur le plan.	Revoir l'emprise de l'ER 29. Si l'OAP 8 est maintenue il conviendra de vérifier le tracé du cône de vue au regard de l'implantation du futur bâti et de leur hauteur. Remettre à niveau de PDA.	ACCORD partiel	Accord pour modification ER39 (suppression partie sur parcelle PLM) et modification de la zone 1Aua en zone A
PM85	PLU	LE NEPVEU représentant la SARL MP INVESTISSEMENT accompagné de Maître LAURENT	Pascal	150, rue du Maroc 73100 Aix-les-Bains	P. n°6625 et 6624	Classement en zone A des parcelles au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Remettent un dossier conséquent sur l'historique de la situation de constructibilité des parcelles achetées récemment qui se décline entre CU le 22/02/2022, PC fin 2022 et sursis à statuer en mars 2023. Demandent le reclassement des dites parcelles en zone U.	Cette observation rejoint les nombreuses formulées sur le thème de la réduction des surfaces constructibles dans le projet de PLU. Le suivi des sursis à statuer est encore une fois mal connu du public.	REFUS	Parcelle B 4677 refus
PM86	PLU	JOLY-POTTUZ	Mélanie	396, route de Sallanches COMBLOUX	P. n°3605-3607/4887-4888	C/F PM 84) pour ER 39 et OAP 8. Sentiment d'injustice face au déclassement des parcelles familiales.	L'ER 39 empiète sur la propriété de la résidence Mont Blanc alors qu'il existe un autre chemin (plus court) déjà fréquenté. L'OAP8 - clos Lachenal prévoit un cône de visibilité qui n'existera plus après la construction des bâtiments. Afin d'assurer la préservation du patrimoine, demande retrait OAP 8 et maintien en zone non constructible. Les parcelles 3605/3606 étaient constructibles et sont désormais en N. Il en va de même des parcelles 4887 et 4888 (situées vers le lac). Sentiment d'injustice car le patrimoine légué par leur parents est dévalorisé alors que la famille est résidente à Combloux depuis toujours et compte y rester.	L' OAP n° 8 correspond à un projet d'aménagement central dans la réflexion communale.	REFUS	ER 39 maintenu, OAP8 maintenue, parcelles 3605/3606/4887/4888 refus
PM87	PLU	MARTIN	Joseph	124, rue des Perots MEGEVE	Zone Nv	Concerner la zone Nv au projet de PLU.	Apporte des précisions sur le fonctionnement de l'activité. L'entreprise emploie 50/60 personnes en saison, les déchets sont recyclés à 100%, la circulation des engins est variable qui peut aller de 0 pendant plusieurs semaines à 10 selon les besoins.	La localisation de cette activité pose énormément de questions en raisons des gênes occasionnées aux riverains. Ceci mériterait une réflexion intercommunale. Néanmoins, dans l'état actuel des choses, il paraît difficile de supprimer cette zone qui permet la poursuite d'une activité génératrice d'emplois. Il convient également de signaler que le PPA n'ont pas évoqué ce sujet.	INFO	Maintien zone Nv
PM88		GALLICE	Michel Isabelle	1558, route de Saint Gervais COMBLOUX	P. n°4938	Demande de reclassement en zone U de l'intégralité de la parcelle.	Leur parcelle est classée pour partie en zone UH et pour partie en zone A. Ils souhaitent conserver l'intégralité de la parcelle en urbanisable comme précédemment, en raison de la perte de valeur.	Courrier remis également. Le choix de déclassement partiel entre dans le respect de la réduction des zones constructibles .	REFUS	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM89	PLU	SOCQUE JUGLIARD	Jean Jacques	384, route du Bouchet COMBLOUX	P. n°2404-1261-1262	Demande de reclassement en zone U de parcelles précédemment constructibles et en cours de vente à la société Factory.	La parcelle 2404 était constructible. Une DP a été accordée mais contestée au TA (en attente du jugement en appel). Pourquoi est-elle classée en A. Les parcelles 1261-1262 sont en A alors qu'elles étaient précédemment constructibles. Pourquoi le chalet Salver (parcelle 1256) et le bâtiment des services techniques (parcelle 2735) ne sont-ils pas indiqués sur le plan de zonage?	Le choix de changement de classement de ces parcelles entre dans le champ de la réduction imposée des surfaces constructibles. L'absence d'indication des bâtiments construits ou à venir interpelle les habitants.	REFUS	
PM90	PLU	Maître DUVERNEUIL cabinet SKOV LYON pour le compte de PROVOST	Laurence et Gery		P. n°3156, 3180 et 3182 au lieudit "Le Closet Ouest" Zone Nv	Intervient pour le compte de Laurence et Gery PROVOST COMBLOUX, Clémence et Nicolas PEIX LAVALLEE COMBLOUX, Jacqueline et Patrick BARAILLE COMBLOUX et Véronique BECHERET opposés au maintien de l'activité de traitement des déchets verts identifiée en zone Nv au projet de révision du PLU.	Maître DUVERNEUIL remet et développe un mémoire juridique étoffé et détaillé mettant en exergue, selon lui, l'illégalité du classement en zone NV des parcelles au projet de révision du PLU. Remet également un procès de verbal de constat de maître HANIFI, commissaire de justice à ANNEMASSE, intervenu pour le compte des requérants afin de constater que malgré l'arrêté pris par Mr le Maire de COMBLOUX l'activité de l'entreprise MARIN se poursuit.	Les nuisances soulevées par les requérants concernant le fonctionnement de l'entreprise demandent à être vérifiées dans les faits. La localisation de cette activité pose énormément de questions en raisons des gênes occasionnées aux riverains. Ceci mériterait une réflexion intercommunale. Néanmoins, dans l'état actuel des choses, il paraît difficile de supprimer cette zone qui permet la poursuite d'une activité génératrice d'emplois. Il convient également de signaler que le PPA n'ont pas évoqué ce sujet.	REFUS	Maintien zone Nv
PM 91	PLU	GERFAUD pour GERFAUD	Marie Lyne Odette	Gaec les valentins COMBLOUX	P. n°3423	Plan remis .Demande de changement de destination de la remise à côté de la ferme détruite.	La ferme dont sa grand-mère (91 ans) est usufruitière a été sinistrée. Cette personne est logée précairement. Les petits enfants propriétaires souhaitent rénover une remise de 40 m2 classée en zone A (avec extension mesurée) pour créer une résidence pour cette personne.	Se pose le problème de l'accès et du terrain attenant. Ce projet nécessitera un nouveau découpage parcellaire.	REFUS	
PM92	PLU	MILLION	Françoise	93, village du Pelloux COMBLOUX	P. n°6348, 6351, 6347 et 6350	Classement en zone A de sa propriété au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Remet une note argumentaire justifiant le reclassement des dites parcelles en zone U	Cette observation rejoint les nombreuses formulées sur le thème de la réduction des surfaces constructibles dans le projet de PLU. Quelle position de la commune concernant cette observations ?	REFUS	
PM93	PLU	CONSTANTIN MONOD	Irène et Benoit	194, chemin des Cateaux COMBLOUX	P. n°2659	La parcelle était en zone UB alors qu'elle est désormais en zones UB et A. Incompréhension alors qu'un permis a été obtenu sur le terrain d'en face. Le TA de Grenoble a annulé le sursis à statuer et propose à Mr MONOD d'enjoindre la commune de délivrer le permis d'aménager	Courrier adressé le 12/3/2024, copie remise en main propre(12 pages+ jugement TA Grenoble); Incompréhension et contestation du classement partiel de la parcelle en A alors qu'elle était classée en U. Jugement accordé en leur faveur par le TA de Grenoble.	A statuer par la commune	REFUS	
PM94	PLU	MILLION	Jean	199, village du Pelloux COMBLOUX	P. n°4492	Classement en zone A de sa propriété au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Remet une note argumentaire justifiant le reclassement de la dite parcelle en zone U. Sursis à statué sur PC en 2021, mais sursis renouvelé.	Cette observation rejoint les nombreuses formulées sur le thème de la réduction des surfaces constructibles dans le projet de PLU.	REFUS	
PM95	PLU	BENHAMOU	Philippe	107, avenue de Versailles Rueil Malmaison 92500	P. n°3518	Classement en zone N + identification au titre de l'article L 151-23 du CU de sa propriété au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Considère que sa parcelle sort du champ de visibilité du clocher depuis la RD. A accepté le décalage proposé de l'ER pour cheminement piéton. Envisage une construction de faible hauteur + maintien d'une partie des boisements existants. Demande reclassement en zone U. Accessibilité sur la RD validée.	Remet documents + photos justifiant son argumentaire. Ce secteur est à fort enjeu paysager.	REFUS	
PM96	PLU	MILLION MILLION	Jean-Claude Laurine	509, route de Intages COMBLOUX	P. n° 2839 au lieudit "Les Servoz"	Ancienne ferme identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Demande de renseignements sur les possibilités de mutation.	Réponse apportée et satisfaction des personnes présentes.	INFO	
PM97		PERINET	Jean Francois	940, route de la côte 2000 MEGEVE	5302-5303	Demande de constructibilité lors d'un prochain PLU car ce terrain était précédemment constructible.		Courrier remis. Bien que viabilisés, ces terrains sont déclassés au regard de la nécessaire réduction des zones à construire.	REFUS	
PM98	PLU	EMONET Patricia, CROZET	Patricia James, son fils	47, chemin de Plan Morand COMBLOUX	P. n°4846 lieudit "La Barne" route de St Gervais	Classement en zone A de la parcelle au projet de PLU alors classée en zone U au PLU en vigueur.	Remet un argumentaire justifiant sa demande de reclassement en zone U. Terrain viabilisé, servitude de passage, chalet construit en continuité issu de la division de la parcelle. Emprunt toujours en cours concernant l'achat du terrain et souhait transmettre ce foncier à son fils.	Cette observation rejoint les nombreuses formulées sur le thème de la réduction des surfaces constructibles dans le projet de PLU. Pas de CU ni DP.	REFUS	
PM99		CHOUPIN	Alexis	16, chemin des Passerands COMBLOUX	ER42 - OAP5	Contestation de l'ER 42 et de la destruction du bâtiment de la boulangerie dans l'OAP 5.	Le projet du centre ville prévoit la destruction de la boulangerie et ses appartements alors que ce bâtiment de 1930 rénové, fait partie de l'histoire du village. Il s'oppose à ce projet de destruction.	La démolition du bâtiment de la boulangerie est une éventualité portée à l'OAP.	REFUS	
PM100	PLU	PAGET pour PAGET	Nicolas Jeanine et Philippe	104, route de Pierre Blanche lieudit "La Tour" COMBLOUX		Construction existante pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Demande de renseignements sur les possibilités de mutation.	Réponse apportée.	INFO	

	SUJET	NOM	PRÉNOM	ADRESSE	RÉFÉRENCE CADASTRE	OBJET	OBSERVATIONS	COMMENTAIRES CE	REPONSE COMMUNE	OBSERVATIONS COMMUNE
PM101	PLU	ROSSI	Manuela	551, route de la Cry COMBLOUX	P. n°4447	Contestation des conditions d'implantation de la construction récente en contre-bas et contiguë issue de la modification du tracé de l'ER pour cheminement piéton vers lotissement Les Baratti induisant une réduction du prospect par rapport aux propriétés voisines.	Remet un argumentaire contestant l'implantation de la construction récente sur la P. n°5896. Conteste également le tracé de l'ER n°30 tel que proposé au projet de révision du PLU en contrebas de leur propriété qui vient se rajouter à la gêne provoquée par l'implantation autorisée de la construction en contre-bas.	La régularité de l'implantation de la construction récente sur la P. n°5896 est un sujet qui ne relève pas de la présente enquête publique	REFUS	