

## Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

### Réunion des personnes publiques associées du jeudi 21 avril 2022

- Présents :** JULLIEN-BRECHES Catherine : Maire de Megève  
CHATELLARD Jean-Pierre : Conseiller Municipal  
BUCHET Marika : Adjointe au Maire  
HEBEL Sylvain : Conseiller Municipal délégué  
SOCQUET-CLERC Annick : Adjointe au Maire  
UHEL Yannick : Directeur Général des Services  
RIZZI Richard – Directeur Aménagement Durable  
MORNEX Pascal : Chambre d'Agriculture – Service aménagement.  
JOURDAIN Jean-Loup : Association les Amis de Megève et demi-Quartier (Président)  
DE VAUREX Arnaud : Association les Amis de Megève et Demi-Quartier (Vice-Président)  
RAVELLO Gérard : Association des architectes et Maître d'œuvre de Megève (gérant)  
DIEU Isabelle : Association des architectes et Maître d'œuvre de Megève  
QUENTIN Philippe : Association des architectes et Maître d'œuvre de Megève  
MAGNIN Eva : Association des architectes et Maître d'œuvre de Megève  
SAHIN Enver : Association des architectes et Maître d'œuvre de Megève  
CALLIER Corinne : Association des architectes et Maître d'œuvre de Megève  
DEVESVRE Mégane : Association des architectes et Maître d'œuvre de Megève
- Excusés :** CARRIER Philippe : CCI HAUTE-SAVOIE (Président)  
BRANGEON Jordan : CMA AUVERGNE-RHÔNE-ALPES (Chargé d'études Développement Local).

En préambule Mme le Maire précise que par courrier du 25 mars 2022 la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Haute-Savoie a émis un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Megève, et par mail du 25 mars 2022 la Chambre des Métiers et de l'Artisanat Auvergne-Rhône-Alpes n'a formulé aucune observation.

Elle rappelle les objectifs de la modification ainsi que le cadre dans lequel s'inscrit cette réunion. En effet, bien que la procédure de modification de droit commun n'impose aux communes que de recueillir les avis des personnes publiques associées, la Commune de Megève a souhaité organiser une réunion afin de pouvoir échanger de vive voix et ne pas se cantonner à un échange de courriers.

**Monsieur Arnaud DE VAUREX** est satisfait de la présentation du projet de règlement qui est plus précise et lisible que la précédente version. Il fait également part à Mme le Maire de ses remerciements pour l'implication de l'association dans la procédure de modification.

Il attire ensuite l'attention sur les points suivants du règlement :

- Stationnement des véhicules : Il est satisfait de la modification des règles relatives aux stationnement qui induisent une augmentation de places obligatoires dans les projets de construction de bâtiment à usage d'habitation. Cependant il s'interroge sur l'opportunité de ne pas avoir prévu de dispositions imposant un minimum de places pour les commerces.

**REPONSE APPORTEE** : Concernant le stationnement des hôtels, il n'est pas apparu nécessaire de renforcer les obligations en matière de stationnement. En effet, la plupart des hôtels actuellement présents à Megève sont des hôtels 4 ou 5 étoiles auxquels les clients n'accèdent pas de façon systématique avec leur véhicule privé. La clientèle est souvent conduite à l'hôtel en navette privée depuis l'aéroport ce qui limite le nombre de places nécessaires. De surcroît la gestion des places est effectuée par un voiturier, ce qui permet également d'éviter les places inoccupées.

Concernant les commerces et restaurants, le règlement actuel du PLU impose peu de stationnement obligatoire. Actuellement seuls les secteurs UH1t et UH2 (uniquement pour les tènements fonciers limitrophes de la section nord de la RD 1212) imposent une aire de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de vente du commerce considéré.

Les commerces et restaurants situés en zone UH1t peuvent utiliser les stationnements publics nombreux en centre-ville sans qu'il soit nécessaire d'imposer la réalisation d'aire de stationnement privée. Le secteur UH2 étant circonscrit aux tènements fonciers limitrophes de la section nord de la RD 1212, concerne très peu de projets. Le maintien de la disposition apparaissait davantage comme une contrainte venant freiner le développement commercial que comme une nécessité en matière de stationnement.

- Densification : Il est noté que de façon générale le projet de règlement a pour effet de réduire les hauteurs des projets de construction et sur ce point l'association des Amis de Megève et Demi-Quartier qu'il représente ne peut qu'être favorable.

Cependant pour avoir de vrais effets réducteurs sur la densification, il aurait très certainement fallu réduire davantage les possibilités de construire en hauteur et notamment dans les secteurs UH1t dans lesquels il existe encore d'importantes possibilités de construire.

Enfin sur ce thème, il regrette que la hauteur des constructions en zone UT n'ait pas été limitée à 13 mètres.

**REPONSE APPORTEE** : Il est rappelé que la modification du règlement intervient dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun du PLU. Bien que cette procédure soit soumise à enquête publique, elle ne peut avoir pour objet ou pour effet de remettre en question l'économie générale du PLU approuvé. La réduction des hauteurs des projets de construction est certes possible dans le cadre de cette procédure, mais ne doit pas réduire les possibilités de

construire de façon trop importante. Il s'en suit que les réductions proposées s'inscrivent dans le cadre juridique acceptable. Si les effets attendus sont insuffisants, le travail sera poursuivi lors de la révision du PLU.

Concernant de façon spécifique les hauteurs en zone UT, il est rappelé d'une part que ces secteurs représentent une superficie très limitée du territoire communal et d'autre part que seuls des projets à vocation d'activité touristique sont autorisés. Il apparaît nécessaire de permettre à ces établissements de pouvoir bénéficier d'une hauteur légèrement supérieure pour accompagner leur maintien ou installation à Megève dans la mesure où ils participent directement au développement de la station.

- Aspect des constructions / insertion dans le site : Les dispositifs de VMC placés en façades des constructions constituent de véritables sources de nuisances sonores. Or si le projet de modification du PLU traite le cas des pompes à chaleur, il est muet sur celui des VMC.

Le projet de PLU comporte des dispositions nouvelles destinées à traiter l'insertion des dispositifs de type monte-voiture.

Or il est noté que ces dispositions ne sont pas présentes dans tous les secteurs. Il s'interroge de savoir s'il s'agit d'un oubli ou d'une volonté ?

**REPONSE APPORTEE** : Il est très difficile d'instituer dans un règlement de PLU des dispositions relatives aux nuisances sonores. Un règlement de PLU est un document d'urbanisme qui n'a pas vocation à traiter les problèmes de voisinage.

Concernant l'insertion des monte-voitures il est confirmé qu'il s'agit d'un oubli si cette disposition n'apparaît pas dans tous les secteurs. Il sera rectifié avant enquête publique.

- Profondeur des affouillements : La limitation à 4 mètres de la profondeur des affouillements est une disposition à portée environnementale importante qu'il était nécessaire de mettre en place.

Si cette nouvelle disposition limite la profondeur des sous-sol, rien n'apparaît dans le projet de règlement pour limiter l'emprise horizontale desdits sous-sols. Les promoteurs seront tentés de compenser ce qu'ils perdent en profondeur par un étalement horizontal des sous-sol sur la parcelle.

**REPONSE APPORTEE** : La construction horizontale des sous-sol est encadrée et limitée par le coefficient d'imperméabilité. En effet, dans les secteurs où ce coefficient existe et qui peut atteindre 60 % en UH3p, pour être pris en compte dans les surfaces perméables obligatoires, le terrain ne doit comporter aucune construction (ni en surface ni en sous-sol).

**Monsieur Quentin PHILIPPE** est satisfait de la nouvelle rédaction de l'article 3 relatif aux accès et voirie qui, associée au glossaire, offre une lecture plus simple que la précédente.

Cependant il s'interroge sur les conséquences de ces nouvelles dispositions sur un terrain desservi par un accès existant d'une largeur inférieure à la norme pour lequel il ne serait pas possible d'effectuer des travaux d'élargissement.

Est-ce que ce terrain deviendrait inconstructible ?

**REPONSE APPOREE :** La rédaction projetée précise que les nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'aux accès nouveaux. Dans l'hypothèse relatée par Monsieur PHILIPPE, le terrain, bien que disposant d'un accès existant ne répondant pas à la norme fixée, demeure constructible sauf dans l'hypothèse où cet accès présenterait un danger pour la sécurité.

**Monsieur Quentin PHILLIPE** souhaite savoir si la profondeur de 4 mètres fixée pour la réalisation des affouillements de chantier sera calculée en fond de fouille ou sur le niveau fini de la dalle du dernier niveau de sous-sol.

**REPONSE APPOREE :** Il est confirmé qu'il s'agit bien du niveau de fond de fouille.

Il souhaite également savoir si des sursis à statuer seront opposés aux demandes de permis dans l'attente de l'approbation de la modification et si une date d'approbation est programmée.

**REPONSE APPOREE :** La procédure de modification de droit commun ne permet pas aux Communes d'opposer des sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol.

Bien que la date ne soit pas encore arrêtée, l'objectif de la commune est d'organiser l'enquête publique sur les mois de juin / juillet pour une approbation en fin d'été.

**Mme Corinne CALLIER** : S'interroge sur la façon de calculer les hauteurs des constructions et sur celle d'appliquer les coefficients de 0,80 aux projets d'extensions de constructions existantes.

Elle attire également l'attention de la Commune sur les contraintes que les nouvelles dispositions risquent de faire peser sur les projets d'extension.

**REPONSE APPOREE :** La notion d'ensemble immobilier indivisible actuellement utilisée dans le PLU en vigueur est abandonnée dans le projet de règlement modifié. La hauteur des constructions sera, comme dans l'ancien règlement du POS, calculée à l'aplomb des façades. Après relecture des dispositions, si cette précision s'avère nécessaire, elle sera ajoutée pour éviter toute ambiguïté.

Dans le même sens, le rapport de 0,80 entre la hauteur et la longueur de la construction ne devrait pas être plus contraignant pour un projet d'extension que pour un projet neuf dans la mesure où la notion d'ensemble immobilier indivisible est abandonnée.

Les termes longueur et largeur de la construction à prendre en compte pour calculer le second rapport de 0,80, étant définis dans le glossaire, là encore l'auteur d'un projet d'extension devra concevoir son projet de façon à respecter cette disposition. Dès lors que la règle est connue à l'avance, la conception du projet paraît être facilitée.

**Monsieur Arnaud DE VAUREX** intervient pour préciser que les Communes de Megève et de Demi-Quartier ont une vision totalement opposée des règles de stationnement.

Alors que Demi-Quartier limite le nombre de place de garage dans les constructions au profit de places extérieures, Megève renforce ses dispositions imposant la construction de garage. Au-delà de la simple différence qui existe entre des PLU de communes voisines, cette question interpelle. En effet, alors que Megève souhaite limiter les terrassements et par voie de conséquence les matériaux à transporter et à stocker dans des décharges, son règlement d'urbanisme oblige la construction de sous-sol de superficie plus importante pour abriter le nombre de véhicules imposé. N'y a-t-il pas une contradiction que Demi-Quartier a résolu en réduisant les constructions destinées au stationnement des véhicules pour les admettre en parking aérien ?

**REPONSE APPORTEE :** Le nombre de garage et de stationnement imposé dans le PLU en vigueur est très faible et en tout état de cause en deçà des besoins réels des gros chalets d'habitation et des copropriétés.

Le projet de règlement a pour objectif de revenir à un nombre de garage qui permette réellement le stationnement des véhicules liés aux projets immobiliers.

Si Megève a choisi d'inciter les promoteurs à construire des garages plutôt que des places aériennes, c'est pour limiter l'impact visuel des parkings de grande capacité situés aux pieds des copropriétés.

**Monsieur Enver SAHIN** intervient pour faire part de ses craintes sur l'application des dispositions qui limitent la profondeur des affouillements à 4 mètres. Selon lui cette règle va rendre très difficile la réalisation de piscines en sous-sol ainsi que d'ascenseurs desservant le dernier niveau de sous-sol.

En effet, dans les 2 cas un vide technique est nécessaire sous la piscine ou sous l'ascenseur. Cet espace présentant en moyenne une hauteur de 1 m ou 1,10 m, il lui apparait nécessaire de modifier la disposition de façon à calculer la profondeur de l'affouillement non pas en fond de fouille comme expliqué lors de l'intervention de Monsieur PHILIPPE, mais sur le niveau fini de la dalle.

La profondeur de l'affouillement pourrait alors être augmentée d'environ 1 m pour passer à 5 m ou 5,10 m.

Cette écriture permettrait la construction des piscines en sous-sol très prisées de la clientèle Mégevanne sans pour autant permettre la réalisation d'un deuxième niveau de sous-sol.

**REPONSE APPORTEE :** Il est rappelé que cette disposition a pour objectif de limiter les quantités de matériaux transportés sur les routes de Haute-Savoie et les volumes stockés en décharge. Si la profondeur est limitée à 5 m environ, cela revient approximativement à la situation actuelle et la disposition n'aura qu'une incidence très marginale sur les volumes de matériaux déplacés.

L'impact carbone des transports et l'impact environnemental des décharges (dégradation des sites – risques d'éboulement et d'embâcles dans les torrents – disparition de zones à protéger etc...) sont considérables, et inutiles lorsque l'on sait que la demande ne repose que sur la volonté de disposer d'une piscine dans un sous-sol.

Cette question revenant souvent dans le cadre de la concertation avec les architectes, sera réétudiée par le groupe de travail chargé du PLU avant soumission du projet à enquête publique.

**Messieurs Gérard RAVELLO et Enver SAHIN** regrettent que les dispositions relatives au stationnement des véhicules soient identiques sur l'ensemble du territoire de la commune et souhaiteraient que le pourcentage de places intégrées dans le volume de la construction soit dégressif en fonction des secteurs.

**REPONSE APPORTEE :** Afin de répondre à cette remarque pertinente, il est proposé de modifier les pourcentages de stationnement intégrés à la construction de la façon suivante :

- Secteur UH1c et UH1 t : 75%
- Secteur UH2 : 70%
- Secteur UH3 : 65 %
- Secteur UH3p : 65%

Messieurs Gérard RAVELLO et Enver SAHIN sont satisfaits de la réponse apportée, mais Monsieur RAVELLO souhaiterait que le pourcentage en zone UH3p soit réduit à 60%.

**REPONSE APPORTEE :** Le secteur UH3p étant un secteur de hameaux qu'il convient de protéger pour les raisons apportées à Monsieur DE VAUREX précédemment, il n'apparaît pas souhaitable de permettre davantage de stationnement aérien des véhicules.

**Monsieur Pascal MORNEX** valide la disposition consistant à permettre l'aménagement, à l'intérieur des exploitations agricoles, d'une petite surface commerciale dédiée à la vente des produits de l'exploitation.

Outre l'apport d'un revenu de complément, cette disposition permet de valoriser les circuits de distribution courts et les produits locaux.

Il attire ensuite l'attention sur 4 points spécifiques aux zones agricoles et naturelles :

- Afin d'éviter la consommation d'espace agricole et/ou naturel, la Chambre d'Agriculture et la CDPNAF demandent que les PLU intègrent une disposition visant à imposer que les annexes agricoles ne soient pas construites à plus de 10 mètres du bâtiment principal d'exploitation.
- Dans sa version actuelle le règlement du PLU permet, dans le cadre d'une exploitation agricole professionnelle, la construction d'abris à chevaux. Dans la version projetée, ce type de construction n'est plus possible. S'agit-il d'une erreur de rédaction ou d'une volonté de la Commune ?
- Les possibilités d'aménager les anciens chalets d'alpage sont précisées et spécifiquement circonscrites aux activités professionnelles saisonnières. Cette possibilité est bien entendu offerte aux communes qui souhaitent limiter les transformations de ces bâtiments, mais il est important de noter qu'un bâtiment est qualifié de chalet d'alpage lorsqu'il présente un usage mixte agricole et habitation. Dans sa version modifiée le PLU exclu la possibilité d'aménager une partie habitation dans ces chalets. Cette rigueur risque à terme de condamner les restaurations de ce patrimoine architectural.
- Conformément à la doctrine actuelle, la surface de plancher des locaux dits de surveillance des exploitations agricoles est limitée à 40 m<sup>2</sup> dans le règlement du PLU en vigueur.

La Commune est informée que désormais la Chambre d'Agriculture et la CDPNAF acceptent que ces locaux présentent une surface de plancher de 80 m<sup>2</sup>.

Monsieur MORNEX propose de se rapprocher des services de l'Etat pour savoir s'il est possible d'intégrer ce nouveau seuil à ce stade de la modification.

**REPONSES APPORTEES :** Il est tout d'abord précisé que le projet a été adressé à l'autorité environnementale pour analyse au cas par cas. Il est dès lors impossible de modifier les dispositions qui auraient un impact négatif potentiel sur le milieu agricole, naturel ou forestier.

- La demande visant à réduire la distance d'éloignement à un maximum de 10 mètres entre le siège de l'exploitation et ses annexes agricoles ayant pour objet de réduire la consommation d'espace, s'inscrit parfaitement dans une démarche protectrice des sites, et peut donc être prise en compte.
- La suppression de la possibilité de construire des abris à chevaux en zone A et N n'est pas le résultat d'une volonté de la Commune mais d'une erreur de transcription des dispositions des articles 2 des zones A et N.

Afin de ne pas prendre le risque de remettre en question le document transmis à l'autorité environnementale, il semble possible de rectifier cette erreur d'écriture uniquement en zone A.

En effet, les abris à chevaux construits dans le cadre d'une activité professionnelle agricole sont le plus souvent localisés à proximité des sièges d'exploitation. Ces sièges étant toujours situés en zone A, le maintien de cette possibilité de construction se justifie.

Au contraire, les abris réalisés en zone naturelle sont plutôt des abris d'agrément qu'il n'est pas opportun de favoriser.

- Les dispositions relatives à l'aménagement des chalets d'alpage sont calquées sur les plaquettes d'informations diffusées par les DDT.

Afin de répondre à l'observation de la Chambre d'Agriculture, une localisation plus précise sera réalisée dans le cadre de la révision du PLU de façon à déterminer ceux dont le changement de destination est possible sans porter atteinte à l'activité agricole ni aux sites et aux paysages.

- Afin de commencer à mettre en application la nouvelle doctrine de la Chambre d'Agriculture et de la CDPNAF sans bouleverser les dispositions actuelles dans le cadre d'une procédure de modification, il est proposé de passer la surface de plancher maximum des locaux de surveillance des exploitations agricoles de 40 à 60 m<sup>2</sup>. L'augmentation à 80m<sup>2</sup> s'effectuera dans le cadre de la révision du PLU.

**Madame Isabelle DIEU** fait remarquer que certaines fermes dont l'exploitation a cessé sont classées en zone agricole, ce qui interdit tout changement de destination.

Elles sont par conséquent condamnées à tomber en ruine si aucune possibilité de reconversion en habitation n'est offerte. C'est ainsi une partie du patrimoine agro pastoral de la commune qui risque de disparaître.

**REPONSE APPOREE** : La Commune a bien conscience de cette problématique et c'est pour cela que l'un des objectifs de la révision du PLU est d'identifier les bâtiments qui, bien qu'encore situés en zone agricole, ont perdu de façon définitive leur usage agricole. Cette identification, qui devra être validée par la CDPNAF et la Chambre d'Agriculture, permettra un changement de destination de la totalité du bâtiment. Cette évolution sera bien entendu encadrée très strictement afin que cette mesure permette de sauvegarder un patrimoine de qualité sans porter atteinte à l'activité agricole ni aux sites, et pas seulement à un promoteur immobilier de faire une belle opération financière.

**Monsieur Arnaud DE VAUREX** demande si le Président est autorisé à diffuser les documents communiqués à l'association (projet de règlement – projet de glossaire et projet de rapport de présentation), aux membres de l'association ?

**REPONSE APPOREE** : Dès lors qu'il est bien précisé, qu'à ce stade de la procédure, il ne s'agit que d'un projet susceptible de connaître des modifications pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et par le public lors de l'enquête publique, rien ne s'oppose à la diffusion des documents.

Plus aucune question n'étant posée, Madame le Maire remercie les participants et lève la séance.

Le 21 avril 2022

Le Maire

Catherine JULLIEN-BRECHES

