

**COMMUNE DE MEGEVE**  
**(Haute-Savoie)**  
**MODIFICATION N°3 DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Enquête publique du 17 Octobre au 21 Novembre 2022**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (Avis motivé)**

Ces conclusions sont indissociables du document séparé  
Intitulé Rapport du commissaire enquêteur et ses annexes

Commissaire enquêteur : Hervé GIRARD

*Commune de Megève (Haute- Savoie) – Enquête publique n° EE22000074/38  
Modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme communal  
Conclusions du commissaire enquêteur -*

---

## SOMMAIRE

1. Méthodologie .....	5
2. BILAN .....	7
2.1. AVANTAGES.....	7
2.2. INCONVÉNIENTS-MANQUES .....	8
2.3. Analyse par thématique .....	9
3. AVIS MOTIVÉ .....	11
3.1. RESERVES.....	12
3.1.1. DENSITE EN ZONE UH.....	12
3.2. RECOMMANDATIONS .....	12

*Commune de Megève (Haute- Savoie) – Enquête publique n° EE22000074/38  
Modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme communal  
Conclusions du commissaire enquêteur -*

---

## **1. Méthodologie**

Le commissaire enquêteur a été nommée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble par décision en date du 18/05/2022 pour conduire l’enquête publique unique numéro EE22000074/38 concernant la modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de MEGEVE (Haute-Savoie).

Concernant le projet de modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) :

Après m’être assuré du type d’enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l’absence d’intérêts directs ou indirects que j’aurais pu avoir avec le maître d’ouvrage, j’ai accepté la mission de Commissaire enquêteur afin de conduire cette enquête.

Après avoir concrétisé cette acceptation par la signature d’une attestation sur l’honneur transmise à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 31/05/2022,

Après avoir, le 6 Septembre 2022 au cours d’une première réunion, rencontré Monsieur RIZZI Richard Directeur de la Direction de l’Aménagement Durable, en charge du PLU pour une présentation du dossier et pour arrêter les modalités d’organisation de l’enquête, à savoir :

- période de l’enquête : du 17 Octobre au 21 Novembre 2022 ;
- date de remise du PV de synthèse des contributions du public : 24 Novembre ;
- date de réception du mémoire en réponse : au plus tard le 8 Décembre 2022 ;
- date de remise du rapport d’enquête et des conclusions : au plus tard le 16 Décembre 2022, selon le nombre de contributions et leur complexité

Après avoir, au cours de cette réunion décidé des dates et du lieu des 3 permanences, en l’occurrence la Mairie de MEGEVE, afin de recevoir le public à savoir :

- Mercredi 19 Octobre 2022 de 14 h à 18 h
- Vendredi 4 Novembre 2022 de 9 h à 12 h
- Lundi 21 Novembre 2022 de 14 h à 18 h

*Commune de Megève (Haute- Savoie) – Enquête publique n° EE22000074/38*  
*Modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme communal*  
*Conclusions du commissaire enquêteur -*

---

Après avoir, le 6 Septembre 2022, échangé avec Monsieur RIZZI sur un certain nombre de questions,

Après avoir pris possession du dossier de modification n°3 du PLU et commencé l’étude de celui-ci composé de 612 pages,

Après avoir pris connaissance de l’arrêté numéro n°22/09/URB du 8 Septembre 2022, signé par Madame Le Maire, organisant l’enquête publique en vue de la modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de MEGEVE ,

Après avoir vérifié la publication dans la presse (Le Dauphiné libéré et Le Faucigny) des avis de mise à l’enquête publique au moins 15 jours avant le début de l’enquête puis dans les 8 jours suivant son ouverture,

Après avoir, le 12 Octobre 2022, paraphé les pièces du dossier de modification n°3 du PLU qui seraient mises à disposition sur le lieu des permanences, en Mairie ainsi que le registre d’enquête,

Après avoir tenu les 3 permanences prévues au cours desquelles il a été reçu les personnes venues s’informer, poser des questions, exprimer leurs avis, opinions et points de vue sur le projet de PLU,

Après avoir en fin d’enquête le 21 Novembre 2022, clos le registre d’enquête papier,

Après avoir pris en compte les contributions faites par le public sur le site internet mis à la disposition pendant toute la durée de l’enquête, et récupéré les contributions déposées sur le site du registre dématérialisé.

Après, avoir étudié avec attention le contenu du dossier, pris en compte les premières réponses faites à mes questions et demandes de à la Mairie,

Après avoir pris en compte puis analysées les 28 contributions déposées, 12 sur le registre dématérialisé dont 1 anonyme, 13 sur le registre papier accompagnées d’annexes, 1 courrier reçue en Mairie et les observations orales formulée auprès du commissaire enquêteur,

Après avoir pris en compte les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),

Après avoir, le 24 Novembre 2022, soit dans les huit jours suivant la fin de l’enquête, remis en mains propres au représentant du Maître d’ouvrage, Monsieur RIZZI Richard, Directeur de la Direction du Développement Durable, le procès-verbal de synthèse des observations faites par le public

augmenté de mes questions, l’engageant conformément au contenu de l’article R.123-18 du Code de l’environnement, à me transmettre, un mémoire en réponse contenant ses éventuelles observations, d’ici le 8 Décembre 2022 au plus tard.

Après avoir reçu le 7 Décembre 2022 de la commune, en réponse à mon PV de synthèse un mémoire de réponses à mes questions,

J’ai procédé à l’étude de tous les éléments alors en ma possession concernant le dossier de projet de modification n°3 du PLU, à l’issue de quoi je dresse ci-après le bilan (avantages et inconvénients relatifs à la réalisation du projet), puis expose finalement mes conclusions en donnant mon avis motivé.

## **2. BILAN**

### **2.1. AVANTAGES**

Le projet de modification n°3 du PLU a pour objectif d’améliorer la lecture et la compréhension de certaines dispositions du règlement écrit, ainsi que de préciser et d’adapter certaines règles, pour mieux répondre au parti d’urbanisme initialement retenu lors de l’élaboration du document d’urbanisme, tel qu’exprimé dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette amélioration de la compréhension doit permettre au public de mieux s’approprier les documents d’urbanisme et le glossaire proposé est un élément important pour faciliter cette compréhension.

Même si elles manquent de précision et de clarté qui peuvent être aisément corrigées, les notions de densité permettent de mieux structurer les futurs projets en fonction de leur implantation.

Le but est de limiter les projets de construction qui, par leur hauteur, leur volume, leur gabarit, leur implantation et leur aspect extérieur, ne s’inscrivent pas harmonieusement dans le paysage et l’environnement bâti et paysager de la commune, et portent atteinte au caractère, à la qualité et à l’intérêt des lieux, sites et paysages de Megève.

Une meilleure intégration architecturale et paysagère va ainsi dans le sens des objectifs du PADD

La commune souhaite se doter de règles plus adaptées afin de mieux maîtriser et encadrer l’urbanisation future sur son territoire.

Ces règles vont dans le sens des orientations du PADD et leur réécriture permet de clarifier leur lecture et par conséquent éviter les problèmes d’interprétation.

Les dessins qui accompagnent certains articles notamment ceux traitant de la hauteur des bâtiments, permettent d’éviter toute ambiguïté

## 2.2. INCONVÉNIENTS-MANQUES

La notion de densité de la forme urbaine reste très floue et peut prêter à interprétation ; en effet de quelle densité parle-t-on ?

- La densité résidentielle qui est le nombre de logements par hectare ?
- La densité bâtie qui est le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) multiplié par le nombre de niveaux ?
- Etc...

Un projet de 1 300 m<sup>2</sup> de SDP avec 5 logements est-il plus dense ou moins dense qu'un projet de même forme urbaine avec 12 logements ? La seule forme urbaine ne peut justifier d'une densité sans en préciser la finalité. Quel qualificatif caractérise la densité ?

Bien que l'un des objectifs de cette modification du PLU est d'adapter certaines règles, pour mieux répondre au parti d'urbanisme initialement retenu lors de l'élaboration du document d'urbanisme, tel qu'exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), on peut regretter qu'il n'ait pas été mis à profit cette modification pour adapter certains articles du règlement et imposer des directives contraignantes permettant de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs ou existants dans leurs formes urbaines, objectifs énergétiques performantiels...

Ces éléments font partie des moyens à mettre en œuvre comme indiqué dans le PADD en page 9 Axe 1

Nombre de ces moyens auraient pu être intégrés en adaptant certains des articles 1 à 13

Lors d'entretiens avec des responsables de la municipalité sur ce point, il a été répondu que pour une meilleure cohérence d'ensemble, ces points seraient repris lors de la prochaine révision du PLU ce qui peut s'entendre.

La commune devra exercer une certaine vigilance pour les opérations structurées tout en restant en cohérence avec les politiques publiques portées par l'état en matière de réduction des consommations d'espaces et de gestion économe de l'espace.

## 2.3. Analyse par thématique

### Chapitre 1 : Le cadre de vie général

Le cadre de vie, sa préservation, sa valorisation sont l'un des axes majeurs du PADD de la commune de Megève.

Cette modification n°3 du PLU a pour but de limiter les projets de construction qui, par leur hauteur, leur volume, leur gabarit, leur implantation et leur aspect extérieur, ne s'inscrivent pas harmonieusement dans le paysage et l'environnement bâti et paysager de la commune, et portent atteinte au caractère, à la qualité et à l'intérêt des lieux, sites et paysages de Megève.

Dans ce cadre la commune souhaite se doter de règles plus adaptées afin de mieux maîtriser et encadrer l'urbanisation future sur son territoire

### Chapitre 2 : L'environnement, le paysage, le patrimoine et l'architecture, les formes urbaines et l'urbanisation

Des indices de densité sont introduits en zone UH afin de préciser s'il s'agit de zone urbaine dense, de moyenne densité ou de faible densité  
Ces formes urbaines ne préjugent toutefois pas d'une densité en nombre de logement ; si l'on comprend que la densité des formes urbaines va dans le sens d'une économie d'espace, cette écriture manque de clarté et peut porter à confusion avec une densification en nombre de logements.

Globalement il est prescrit de renforcer la protection des constructions existantes présentant un intérêt patrimonial ou architectural en interdisant l'extension de ces constructions, et en interdisant la rénovation des constructions ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2

Des précisions sont apportées pour les cas déjà prévus dans lesquels une implantation dans la bande de recul est autorisée : installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des postes EDF), aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite, dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes d'une épaisseur maximum de 0,30 mètre par rapport à la façade existante.

De même la modification n°3 redéfinit les points hauts et bas à prendre en compte pour le calcul de la hauteur, de nouveaux schémas venant illustrer la règle.

Pour exemple la modification ajuste l'actuelle rédaction de la disposition tolérant un dépassement de la hauteur en cas de réfection de toiture pour renforcement de l'isolation thermique ; ajuste l'actuelle rédaction de la disposition applicable aux constructions d'intérêt patrimonial ou architectural  
Le renforcement de l'isolation thermique allant dans le sens d'économies d'énergie formulées dans le cadre du PADD.

Les interdictions en toiture sont précisées, en cohérence avec l'environnement immédiat, même si l'on peut regretter qu'une exception ne soit pas faite pour des toitures végétalisées présentant de nombreux avantages en termes de thermique, gestion des eaux pluviales, préservation de la biodiversité...

En zone UH, les exigences actuelles quant à la part des espaces libres de toute construction traitée en espaces verts sont maintenues dans la majorité des secteurs (à savoir, pas de réglementation dans les secteurs UH1c et UH1t, 40% en secteur UH3, et 60% en secteur UH3p) ; en revanche, en secteur UH2, la part des espaces libres à traiter en espaces verts passe de 30 à 40%.

Des dispositions qui vont dans le sens d'une meilleure protection du patrimoine existant dont il conviendra cependant d'en préciser les critères.

### **Chapitre 3 : Les équipements et services à la population, l'habitat et le logement, les déplacements, les transports et la mobilité**

La modification n°3 illustre la règle de stationnement par des exemples ; il est précisé que les places de stationnement extérieures doivent être perméables et situées hors de l'emprise des constructions édifiées en sous-sol; on relève également l'objectif de renforcer les exigences pour le stationnement des vélos (actuellement, des deux roues), en imposant que toute construction ou opération comporte une infrastructure permettant un stationnement sécurisé, avec une surface minimum de 1 mètre carré par logement et 0,5 mètre carré par chambre d'hôtel ou par unité d'hébergement touristique et du personnel saisonnier.

Concernant la desserte des terrains, la commune souhaite renforcer les conditions de sécurité pour les usagers des voies. Il est donc ajouté que les voies privées nouvelles doivent disposer d'une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres et présenter un palier d'une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 mètres, à partir du bord extérieur de la plateforme de la voie publique sur laquelle elles débouchent, et d'une largeur de chaussée de 5 mètres.

L'objectif est le même concernant les usagers des accès ; il est ainsi prévu la limitation à 1 du nombre d'accès sur les voies publiques et sur les voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris en cas de division d'un terrain en vue de bâtir, et que tout accès nouveau sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique présente une largeur maximum de 5 mètres

On ne trouve toutefois aucune directive sur les voies réservées aux piétons, vélos.. afin d'en améliorer la sécurité et en, favoriser le développement.

#### **Chapitre 4 : L'activité économique**

Selon les zones on relève :

L'interdiction des constructions et installations à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 UH, actuellement prévue dans les secteurs UH3, UH3p et certains tènements du secteur UH2, est étendue aux secteurs UH1c et UH1t ; une interdiction stricte pour les constructions et installations à destination de commerce est en revanche prévue dans le secteur UH3p et, en secteur UH2, pour les tènements fonciers non limitrophes à la section nord de la RD 1212.

La disposition actuelle applicable le long des linéaires pour la diversité commerciale est maintenue uniquement dans les secteurs UH1c et UH2 ; la règle est réécrite et précisée par la modification n°3 qui maintient l'interdiction du changement de destination des locaux existants affectés au commerce vers une destination autre que le commerce et l'artisanat, et ajoute que l'intégralité du rez-de-chaussée des constructions le long des linéaires doit être obligatoirement affectée à des activités commerciales et artisanales, à l'exception des parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques).

En zone UT Des règles sont tout d'abord ajoutées pour les constructions le long des linéaires pour la diversité commerciale, dont la rédaction est calée sur celle applicables aux secteurs UH1c et UH2

En zone UX les restaurants sont autorisés, et non plus seulement les restaurants « *d'entreprise* »

#### **Chapitre 5 : L'activité agricole**

Non évoquée dans ce projet de modification n°3 du PLU

### **3. AVIS MOTIVÉ**

Au vu des avantages et des inconvénients et de l'analyse thématique exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet sur ce projet de PLU un avis FAVORABLE assorti de 1 RESERVE et accompagnée de 6 RECOMMANDATIONS.

## **3.1. RESERVES**

### **3.1.1. DENSITE EN ZONE UH**

La perception de la densité est un élément important dans l'appropriation d'un projet urbain par les citoyens. La notion de forme urbaine dense, moyennement dense ou faiblement dense, est trop floue pour permettre cette appropriation et doit être précisée dans le règlement ou le glossaire pour une meilleure information du public, de manière descriptive afin de mieux comprendre les différences entre chacun des qualificatifs de la densité.

## **3.2. RECOMMANDATIONS**

- 1- Il est recommandé de rappeler l'intérêt de la mise en œuvre d'une convention Montagne dans les pièces non opposables du PLU (rapport de présentation, PADD).

Les obligations à la charge de l'opérateur peuvent avoir pour objet de garantir à la personne publique la conformité du programme tel qu'arrêté dans la convention à un triple niveau :

- La définition du programme immobilier et sa réalisation proprement dite
- Les conditions d'exploitation des hébergements pendant la durée de la convention.
- Les servitudes d'affectation des hébergements

Il doit être clairement indiqué dans les documents à destination des opérateurs, que la commune souhaite passer des conventions Montagne et afficher ses ambitions.

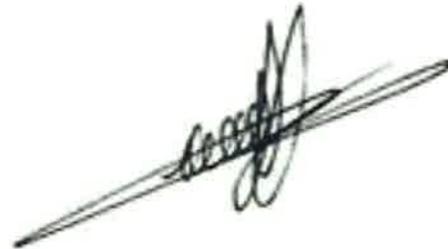
- 2- Le commissaire enquêteur recommande une meilleure prise en compte du développement des modes de déplacement doux dans le règlement du PLU et de prévoir les infrastructures locales permettant leur essor et la sécurisation des usagers.

- 3- Le projet de révision du PLU en cours de préparation devra préciser un certain nombre d'obligations environnementales et énergétiques telles un principe d'architecture bioclimatique et d'économie d'énergie au travers de l'application de référentiels de type BEE logements neufs, NF Habitat, E+C-... ou tout autre,

Il est recommandé qu'il en soit de même sur la réhabilitation énergétique du bâti ancien comme il l'est indiqué dans le PADD

- 4- Il serait souhaitable, pour une meilleure information du public, que les critères de classement d'un bâtiment comme présentant un intérêt patrimonial soit précisé et qu'une décision de classement soit motivée auprès des personnes concernées.
- 5- Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables, notamment du solaire thermique ou photovoltaïque, il pourrait être envisagé d'autoriser leur implantation dans les bandes de recul ou sur les espaces libres.
- 6- L'animation des zones en Frot de neige doit être étudiée afin de ne pas permettre l'implantation de commerces sans réel avenir et ne présentant pas une animation digne de ce nom tout au long de l'année.

Fait le 15 Décembre 2022 par le commissaire enquêteur



Hervé GIRARD