

**PASCAL GIRARD**

Architecte Urbaniste DUG  
Plasticien environnement DNBA

**ALAIN VULLIEZ**

Architecte Urbaniste DPLG  
Expert Cour d'Appel Chambéry

Thonon le 21 février 2018,

**Monsieur le MAIRE  
MEGEVETTE**

OBJET: REVISION du PLU de MEGEVETTE

Compte Rendu de la réunion de concertation publique N°3 du 2 février 2018.

Monsieur le Maire,

Nous vous prions de trouver ci-après:

- Le compte rendu de la réunion du 2 février 2018 (REUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE N° 3) consacrée à la révision du PLU.

Nous vous en souhaitons bonne réception,  
L'Atelier AXE, Alain Vulliez

**ATELIER AXE**

SCM GIRARD VULLIEZ

35, Grande Rue – 74200 THONON LES BAINS

☎ 04 50 26 11 87 Fax 04 50 71 29 14 E-mail : atelier.axe@orange.fr

## **REVISION DU PLU DE MEGEVETTE**

### **REUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE**

**2 FEVRIER 2018 20h00.**

#### **1 OBJET DE LA REUNION :**

Cette réunion constituait une réunion de concertation en application des articles L.153-11 et L.103-3 du Code de l'Urbanisme et conformément aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU .

La réunion s'est déroulée dans la salle communale devant une assistance d'une trentaine de personnes environ.

**En préambule**, Monsieur le Maire rappelle le contexte de la révision et notamment le fait que, depuis le 27 mars 2017, en application de la Loi ALUR de 2014 (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) **la commune ne dispose plus d'aucun document d'urbanisme. Le POS actuel est caduc.** La commune est gérée par le règlement national d'urbanisme.

#### **2 ELEMENTS PRESENTES:**

**En première partie de réunion**, il est effectué un **rappel** de éléments suivants, à l'attention notamment des personnes qui n'ont pas assisté aux premières réunions (03/02/2017 et 24/04/2017).

- Le contexte législatif et le contexte du Scot des 3 vallées
- Un résumé du diagnostic et des enjeux
- L'analyse de l'enveloppe urbaine
- Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ces étapes du travail avaient été présentées au cours de la réunion précédente du 3 février 2017.

**En seconde partie de réunion** sont présentés :

- Les hypothèses d'organisation du territoire :
  - Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) proposées par secteurs ,
  - Les hypothèses d'aménagement,
  - Un projet de pré-zonage,
  - Un résumé des éléments réglementaires.

Pour ces éléments, il est précisé :

- qu'il y a une obligation de définir des OAP pour organiser le territoire .
- que le projet communal doit reposer sur des hypothèses démographiques réalistes,
- que les besoins en matière d'urbanisation doivent être satisfaits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à titre exceptionnel en extension de celle-ci.
- que les hypothèses présentées doivent encore recevoir l'aval des Services de l'Etat.

L'exposé a présenté dans le détail chaque OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Le zonage présenté englobait les « deux temps » définis avec le SCOT , c'est à dire un zonage à échéance de la présente révision et un deuxième temps ultérieur.

Rappel des orientations du SCOT :

Communes	Nombre de logements projeté sur les 20 ans d'exercice du SCOT	Assiette foncière nécessaire à l'objectif de production de logements sur 20 ans 1
<b>MEGEVETTE</b>	<b>129</b>	<b>7ha</b>
Mégevette	129	7 ha

Ce qui définit 3,5 ha pour la présente révision puis 3,5 à nouveau pour la suivante.

### **3 Observations des participants:**

La présentation de M. le Maire et l'exposé de l'urbaniste (M. VULLIEZ, Atelier AXE) ont permis d'engager un débat sur le projet en troisième partie de la réunion.

Les questions suivantes ont été posées :

#### **En quoi consistent les logements intermédiaires ?**

La notion de logement intermédiaire n'est pas dans le Code de l'Urbanisme mais en général, on entend par logements intermédiaires un volume de construction équivalent à celui d'une maison individuelle mais comprenant un logement en rez de chaussée et un autre à l'étage avec accès indépendant. Cette typologie peut être groupée et constituer un linéaire.

Les logements collectifs quant à eux se partagent des espaces communs (accès, distribution , etc...)

#### **Les maisons isolées, peuvent-elles s'agrandir ?**

Les possibilités d'évolution des constructions en zones A et N sont expliquées. Les maisons d'habitation existantes peuvent s'agrandir de ce qui est défini dans le règlement.

Le changement de destination ne peut être autorisé que si la construction est identifiée.

En zones naturelle et agricole, le règlement prévoit dans son projet actuel de rédaction :

##### **• Habitat diffus existant :**

Seules sont autorisées les extensions limitées, sans qu'elles soient cumulatives sur une seule construction, à 50 % de la S.D.P., jusqu'à 50 m<sup>2</sup>, puis de 30 %, de 50 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> et 20 % au-delà de 100 m<sup>2</sup>, en regard de leur S.D.P. existante, à la date d'approbation du PLU.

##### **• Les annexes fonctionnelles et piscine des constructions existantes :**

Les annexes de ces bâtiments limitées à 25 m<sup>2</sup> par construction principale à usage d'habitation (garage, abri de jardin, bûcher, boxes à animaux domestiques) et les piscines d'une surface inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ne sont admises que si elles sont accolées ou implantées à moins de 10 m de l'habitation, dans la limite d'une annexe et d'une piscine par habitation existante sous réserve d'une intégration soignée dans le site, tant du point de vue architectural que paysager.

**Est-il possible de construire des annexes (garages, abris de jardin...)?**

Cette possibilité est encadrée par le règlement. Il est possible de construire des annexes. Les règles sont différentes en zones urbaine et en zones naturelles.

Cf la réponse ci-dessus pour les zones agricole et naturelle.

En zones urbaines, notamment la zone UB résidentielle, le règlement prévoit :

. Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées sont limitées à une annexe fonctionnelle supplémentaire à celles qui sont existantes, à la date de l'approbation de l'élaboration du PLU à condition que le nombre total d'annexes fonctionnelles ne soit pas supérieur à trois par unité foncière.

En cas de division du terrain en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division.

Leurs annexes fonctionnelles pourront être réalisées dans le volume principal existant ou à l'extérieur, si elles sont enterrées, ou dans un autre volume existant.

Sera considérée comme enterré tout volume ayant au moins deux façades complètement sous terre, une façade visible pour l'accès, et une quatrième façade latérale partiellement ou complètement sous terre.

**Y-a-t-il des dispositions fiscales sur le plan foncier**

Cette question visait la possibilité d'aides ou de remboursement (des frais de succession par exemple) en cas de déclassement de terrain.

Il est répondu que le financement de l'urbanisme est indépendant du projet d'aménagement. Ce n'est pas le PLU qui gère cet aspect.

L'Etat considère qu'il n'y a pas de droits acquis en urbanisme, par conséquent les frais de succession ne sont pas remboursés en cas de déclassement de terrains.

Paradoxalement, il n'y a pas eu de questions sur les OAP qui constituaient le point central de la présentation.

**4 SUITE DES ETUDES : la concertation se poursuit.**

Il est précisé que les documents présentés peuvent être consultés en Mairie et ce compte rendu sur le site internet de la commune.

Un registre est à disposition du public en Mairie, sur lequel peuvent être portées des observations.