

# Réalisation d'un bâtiment à usage d'habitation collective à Megève

---

Notice d'accompagnement au formulaire  
CERFA 14734\*03 / Annexe 7

## FICHE DE SYNTHÈSE

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS – NOTE D'ACCOMPAGNEMENT			
OSMAN BARBIR		153 route de Malagnou 1224 Chêne Bougeries (SUISSE)	
		00 41 792 523 333	 <a href="mailto:osman@barbir.ch">osman@barbir.ch</a>

### VOS CONTACTS EODD

Responsable  
de projet

David BERGERON  
[d.bergeron@eodd.fr](mailto:d.bergeron@eodd.fr)  
07.64.38.97.21

Supervision

David BERGERON

Libération

David BERGERON



Agence de Lyon

[contact@eodd.fr](mailto:contact@eodd.fr) | Tél : 04.72.76.06.90

### CONTRAT EODD N° P08156

Date	Indice	Modifications
16/11/2022	1	Édition initiale

## SOMMAIRE

<b>Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Présentation du site .....</b>	<b>4</b>
1.1 Localisation du site .....	4
1.2 Photographies du site .....	7
<b>2. Présentation du projet .....</b>	<b>10</b>
2.1 Présentation générale du projet.....	10
2.2 Choix architecturaux et paysager - Illustrations du projet .....	14
2.3 Plan de gestion des eaux pluviales et eaux usées .....	20
2.4 Compatibilité avec le PLU de Megève .....	21
2.5 Projets environnants .....	25
<b>3. Diagnostic environnemental synthétique .....</b>	<b>26</b>
3.1 Synthèse des enjeux environnementaux .....	26
3.2 Thématiques à enjeu environnemental .....	31
3.2.1 Eaux souterraines et sous-sol.....	31
3.2.2 Patrimoine .....	32
<b>4. Effets sur l'environnement et mesures .....</b>	<b>35</b>
4.1 Phase chantier.....	35
4.3 Phase post-aménagement .....	39
<b>5. Auto-évaluation.....</b>	<b>41</b>
<b>6. Annexes.....</b>	<b>42</b>

## Introduction

Le présent document d'accompagnement constitue l'annexe n°7 au formulaire CERFA 14734\*03 relatif au projet de construction d'un bâtiment à usage d'habitation collective à Megève (74). Il vise à préciser dans un premier temps les enjeux environnementaux présents sur le site d'étude. Dans un second temps, seront présentés les impacts potentiels du projet et les mesures mises en œuvre.

Dans le cadre de l'instruction du Permis de construire (PC) (valant permis de démolir), la commune a demandé au porteur de projet de soumettre son projet à une demande d'examen au cas par cas comme le lui permet l'article R.122-2-1 du Code de l'environnement. En effet, elle estime qu'« il apparaît que le projet étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il est nécessaire de le soumettre à l'examen au cas par cas au vu de ses caractéristiques (dimension du projet et conception de terrassements importants induits par la réalisation de deux niveaux de sous-sol) et de sa localisation particulière (projet situé sur l'axe routier de la RD1212 dans une zone très passante et visible dans un secteur stratégique pour la commune de Megève au vu également de sa situation dans l'ensemble bâti d'intérêt patrimonial ou architectural du centre-ville repéré au PLU de Megève et dans les abords de monuments historiques inscrits) ».

Le projet s'implante sur la commune de Megève (74), sur un foncier de 883 m<sup>2</sup>. Il consiste en la construction d'un bâtiment de cinq logements en lieu et place d'un chalet et de son abri voiture qui seront donc détruits dans le cadre du projet.

La surface existante du chalet est de 275 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP). La nouvelle construction accueillera 1 265 m<sup>2</sup> de SDP. Un parking en souterrain sera également construit. Le bâtiment construit revêtira une fonction de résidence secondaire, et sera occupée personnellement par le porteur de projet.

Tableau 1 : Synthèse des surfaces du projet

Thème	EXISTANT	PROJET
Surface parcelle	883 m <sup>2</sup>	883 m <sup>2</sup>
Emprise au sol	476,30 m <sup>2</sup>	558 m <sup>2</sup>
Surface de planche (SDP)	275 m <sup>2</sup>	1 265 m <sup>2</sup>
Surface dédiée au stationnement	105 m <sup>2</sup> environ	549 m <sup>2</sup>
Places de stationnement	4	21
Surface imperméable libre de toute construction	32 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> environ
Espaces de pleine terre	530 m <sup>2</sup> environ	371 m <sup>2</sup> environ

# 1. Présentation du site

## 1.1 Localisation du site

Le site d'étude est localisé sur la commune de Megève, dans le département de la Haute-Savoie (74). Le projet se situe à seulement quelques mètres de l'hyper centre-ville de la commune.

Le projet se situe à côté de la gare routière de Megève et de la gendarmerie nationale. Le site est délimité au sud par la Route nationale (RD1212), à l'est et au nord par la rue des Allobroges, et à l'ouest par une haie plantée permettant de séparer le site de la propriété voisine, accueillant un chalet d'habitation.



Figure 1 : Vue aérienne du site (source : EODD)

Le site est aujourd'hui déjà occupé par un chalet d'habitation des années 2000, propriété du porteur de projet. Le site accueille également un abri voiture. Actuellement, le chalet fait office de résidence secondaire mais est tout de même occupé tous les week-ends.

Le site du projet occupe la parcelle cadastrale 119 de la section cadastrale AN d'une surface de 883 m<sup>2</sup>. Les limites de la parcelle sont matérialisées par la présence de haies.



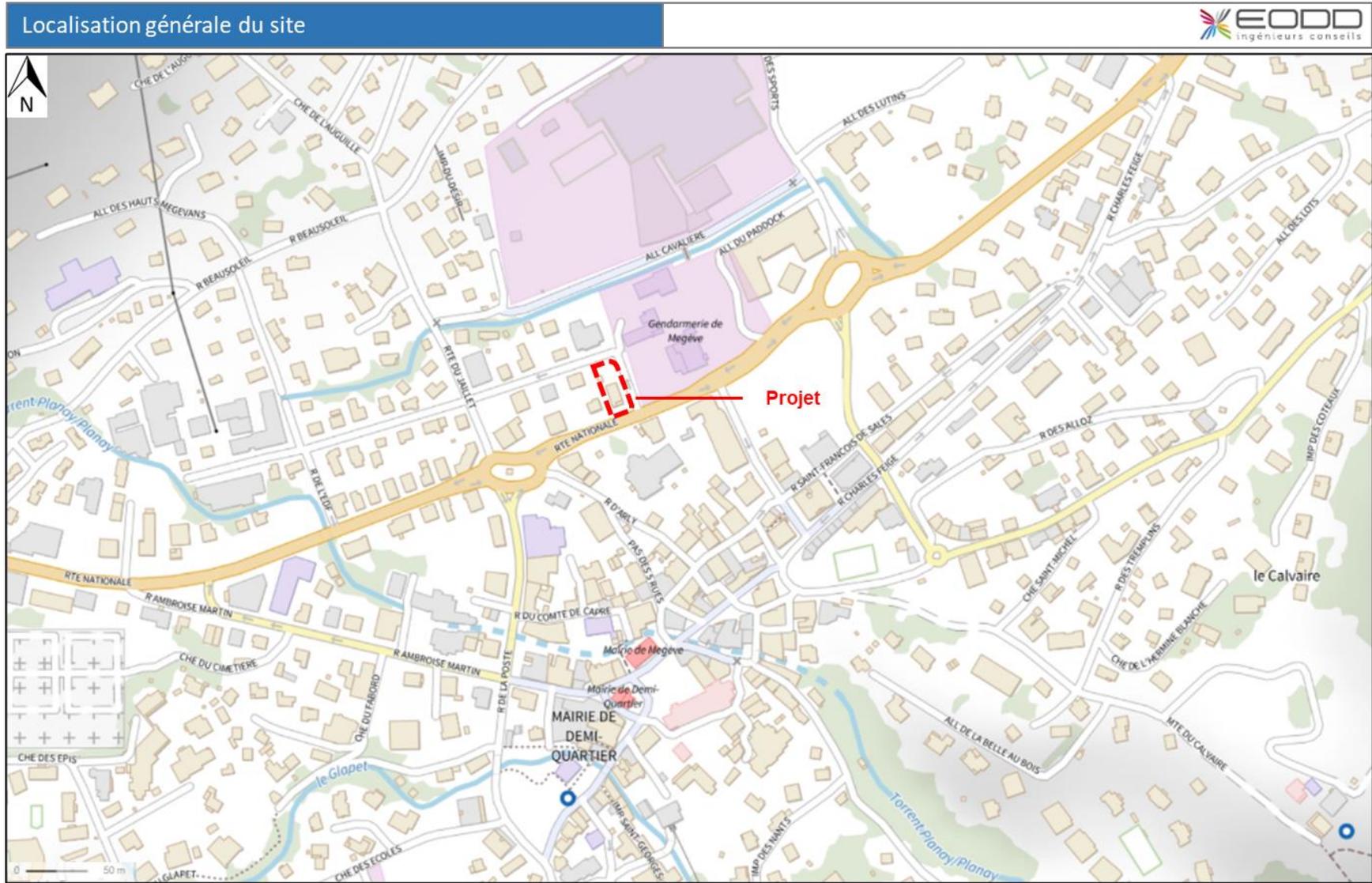


Figure 3 : Plan de situation du site 2/2 (source : EODD)

## 1.2 Photographies du site

Les éléments suivants constituent un reportage photographique du périmètre du projet. Les photographies sont géolocalisées sur la carte ci-après :

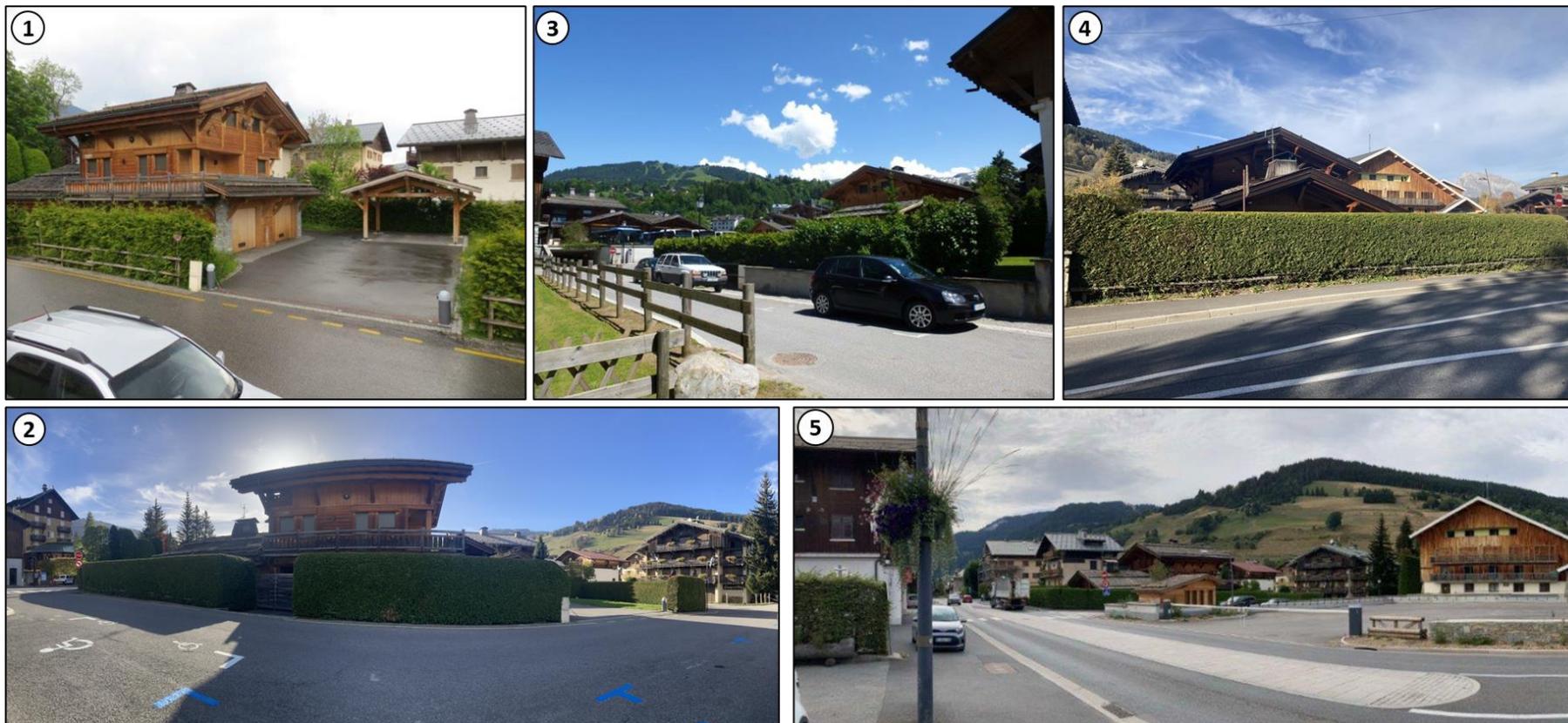


Figure 4 : Photos du site en l'état actuel 1/2 (source : Dossier PC – haag&baquet)



Figure 5 : Photos du site en l'état actuel 2/2 (source : Dossier PC – haag&baquet)



Figure 6 : Carte de localisation des prises de vues

## 2. Présentation du projet

### 2.1 Présentation générale du projet

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de cinq logements en lieu et place d'un chalet et de son abri voiture qui seront donc détruits dans le cadre du projet. Le projet est porté par le propriétaire actuel du chalet. Le chalet est aujourd'hui une résidence secondaire, occupée très fréquemment (tous les week-ends).

La surface existante du chalet est de 275 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP). La nouvelle construction accueillera 1 265 m<sup>2</sup> de SDP. Deux niveaux souterrains seront construits pour accueillir notamment un parking de 21 places (conformément aux exigences du PLU), un espace privatif SPA, une salle de sport, une salle de jeu, un local vélos, un local skis, et divers locaux techniques et caves.

L'accès au parking se fera au nord de la parcelle par la rue des Allobroges, via une desserte d'environ 5,46 m entre la rue et l'entrée de l'ascenseur à voitures.



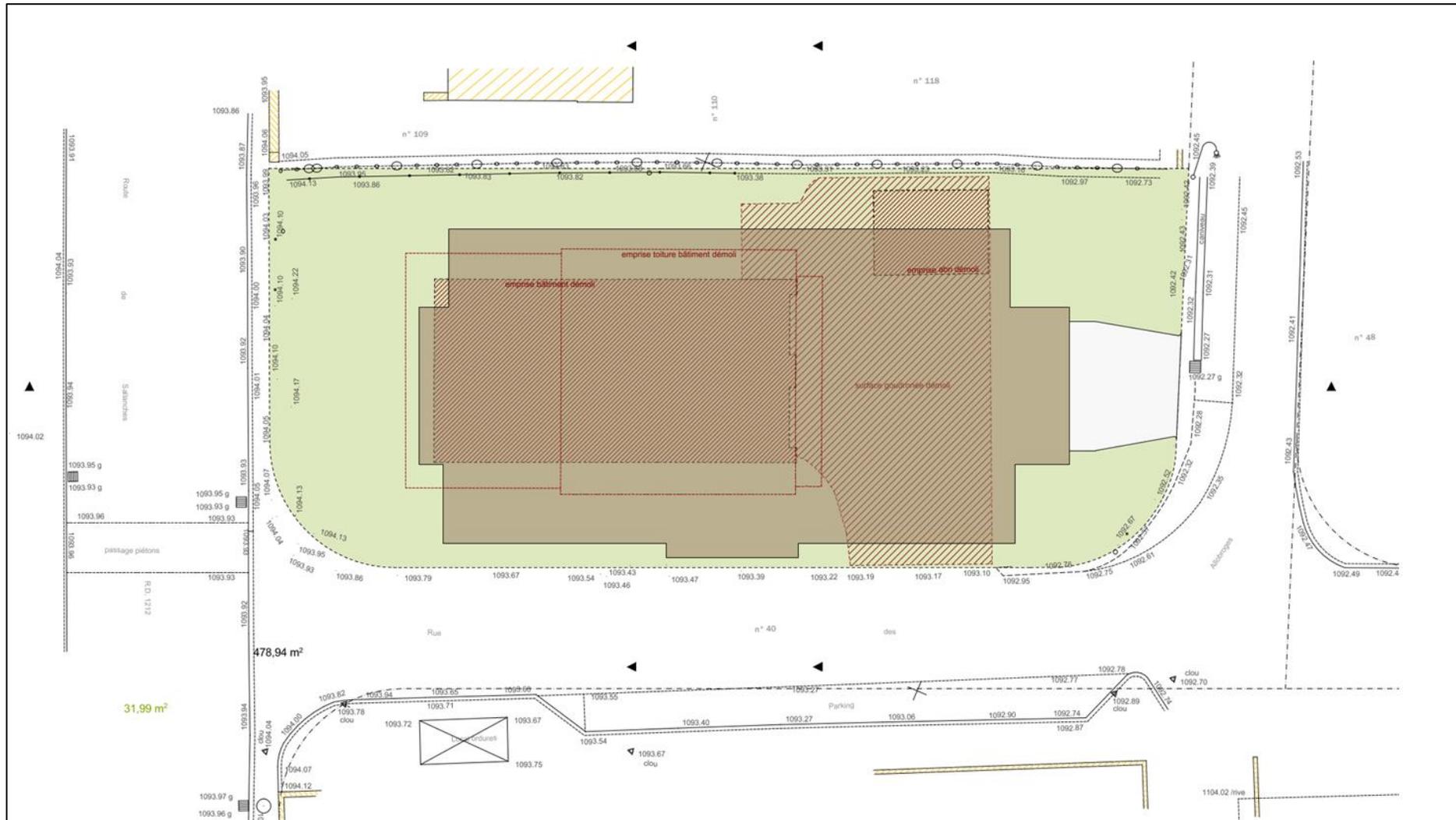


Figure 8 : Plan de comparaison des surfaces démolies et des surfaces construites (source : Dossier PC haag&baquet)

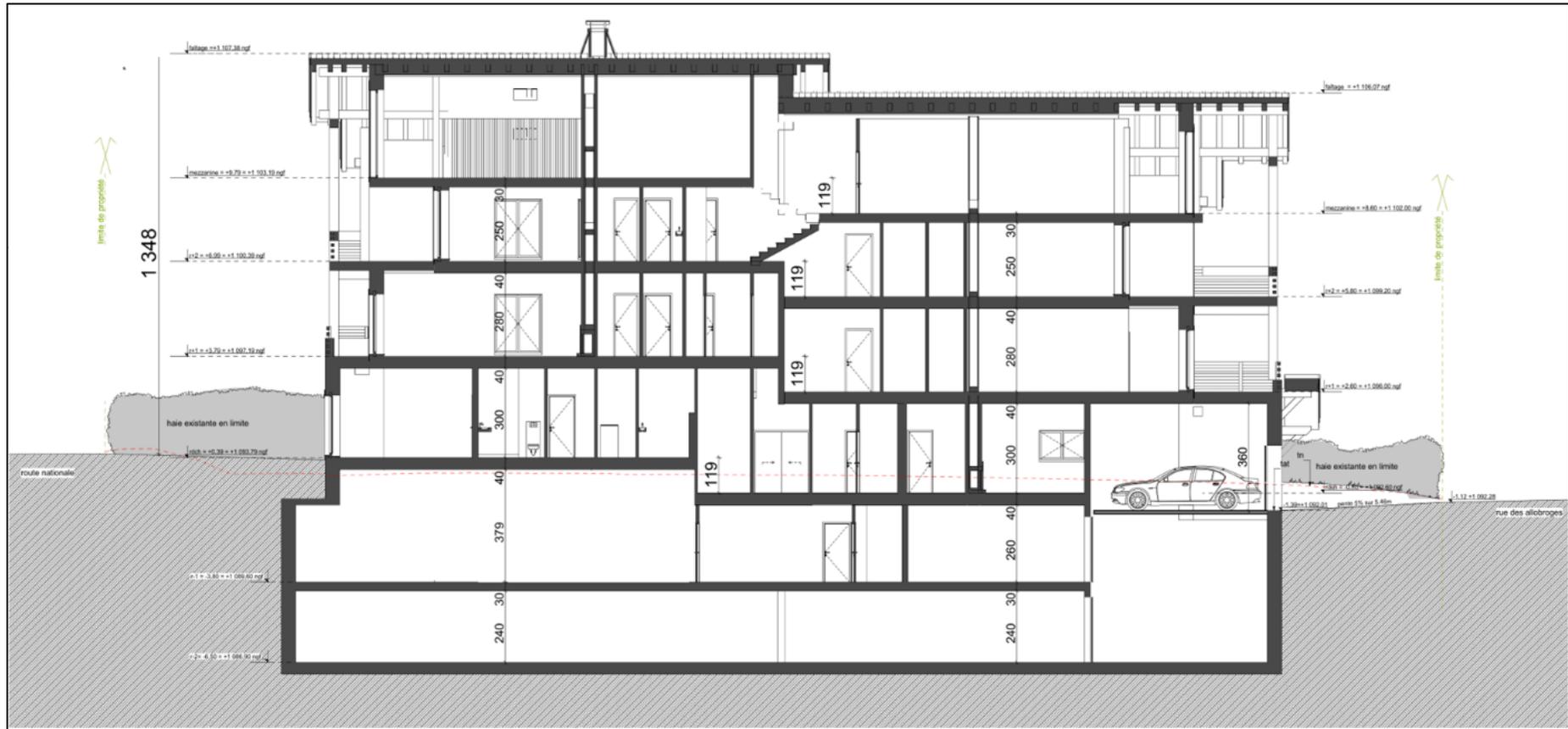


Figure 9 : Coupe de la répartition des espaces (source : Dossier PC haag&baquet)

## 2.2 Choix architecturaux et paysager - Illustrations du projet

Les illustrations suivantes présentent les grands principes architecturaux du projet et les intentions paysagères.

### Intégration architecturale et paysagère :

Les choix architecturaux du projet ont été décidés en accord avec les dispositions du PLU et suites aux discussions avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF), le site étant situé en périmètre de protection au titre des abords de monument historique.

Le béton sera construit entièrement en béton habillé d'une isolation extérieure, elle-même protégée par un enduit minéral taloché beige, aspect lisse rappelant la pierre naturelle. Les huisseries seront encadrées en granit. Un bardage bois teinté brun est prévu pour les parties supérieures.

Le toit aura une charpente en bois (teinté brun), une double toiture montagne, et le tout sera recouvert par un bac acier tôle plane à joint debout onde large avec des barres à neige en bas de pente.

Les garde-corps et poteaux en façade seront traités en bois teinté brun.

Le faîtage donnant sur la RD1212 sera bien inférieur au bâtiment Vouilloz, situé deux parcelles plus loin (il sera de +13,48 m). Le faîtage de la partie arrière est plus bas et s'aligne au faîtage de l'hôtel « *La Grange de l'Arly* », ce qui, cumulé avec le large retrait par rapport à la rue des Allobroges, permet de préserver les vues avec l'hôtel. Il sera inférieur à la hauteur de la construction de la parcelle voisine.

Ainsi, de par son volume et son traitement de façade, le projet s'intègre aux gabarits et constructions environnants. De plus, la proportion du projet, plus large que haut, rappelle le Chalet d'Arly.

### Végétalisation du site :

Les abords extérieurs du bâtiment seront engazonnés et des haies d'essences locales persistantes seront disposées tout autour du bâtiment de façon éparse pour annoncer le paysage champêtre alentour. Ces haies viendront remplacer les haies existantes (mise à part la haie en limite de parcelle à l'ouest) afin de se conformer au PLU qui impose des haies diversifiées et perméables pour favoriser le déplacement de la petite faune.

La composition de l'implantation des buissons sera en petits groupes avec les essences mélangées. La haie basse, composée d'Érables champêtres, Seringats blancs, Charmilles et Pins des montagnes sera implantée avec un recul de 2 m par rapport à la bordure de la voie communale et au domaine public. Sa hauteur sera entre 1 m et 1,5 m comme prescrit par les principes de plantation. Les arbustes nains (Pins nains et Cotonéaster) seront plantés avec le même principe de composition. La composition sera complétée avec les arbres fruitiers (Noisetiers) situés sur les angles de la parcelle en pleine terre, servant à marquer la parcelle de façon ponctuelle. Les arbres seront plantés jusqu'à une hauteur de 2 m. Le projet prévoit une composition de la parcelle à 42% affectée aux surfaces plantées.



*Figure 10 : Photomontage du projet (source : Dossier PC haag&baquet)*

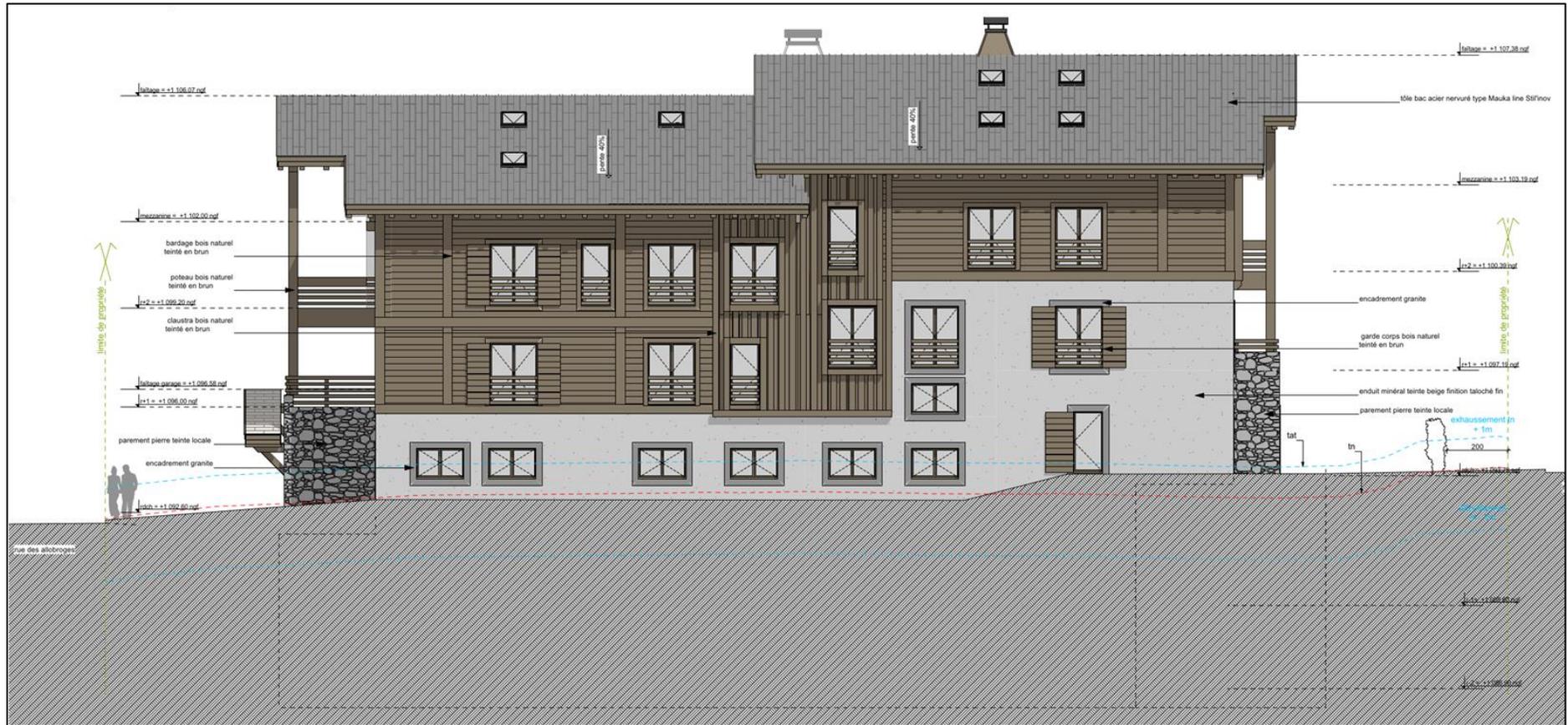
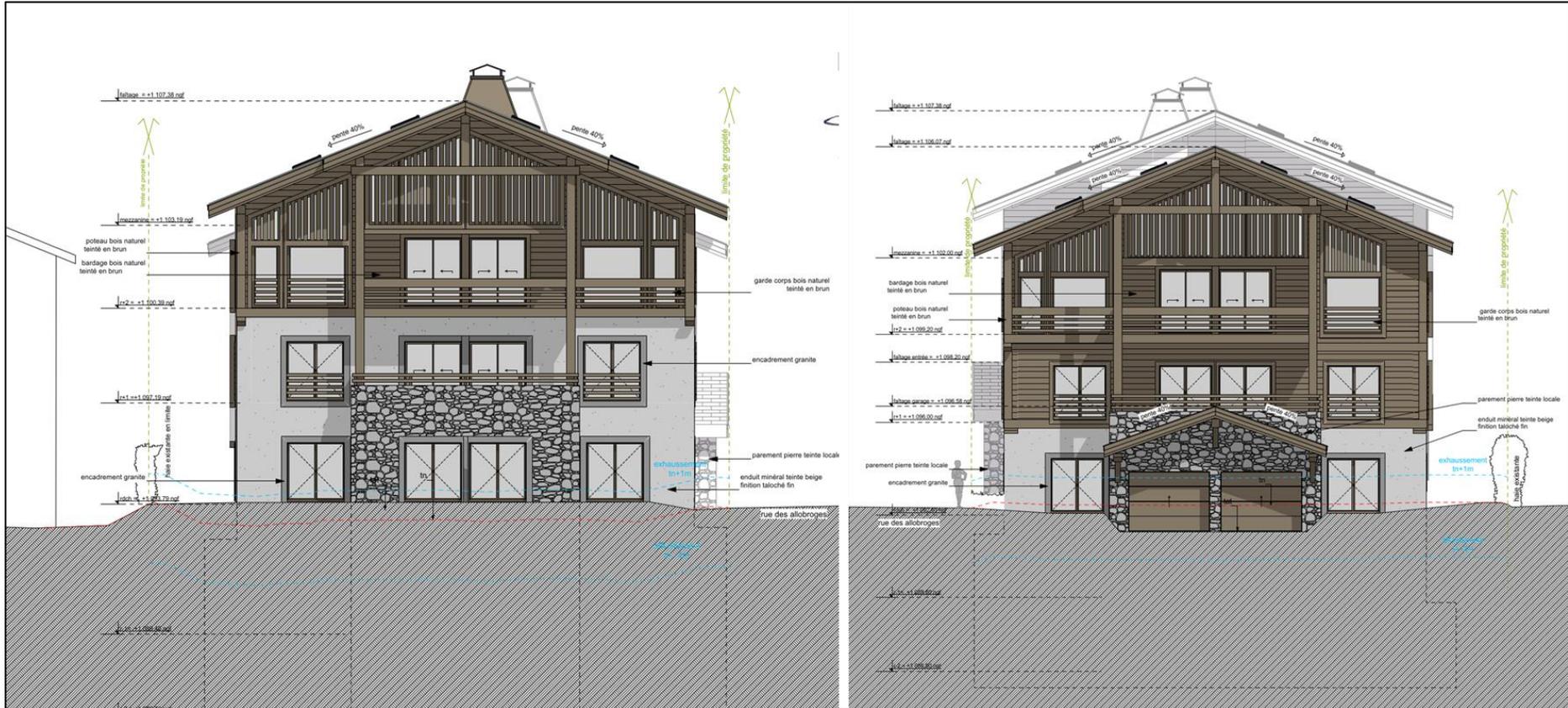


Figure 11 : Illustration de la façade sud-ouest (source : Dossier PC haag&baquet)





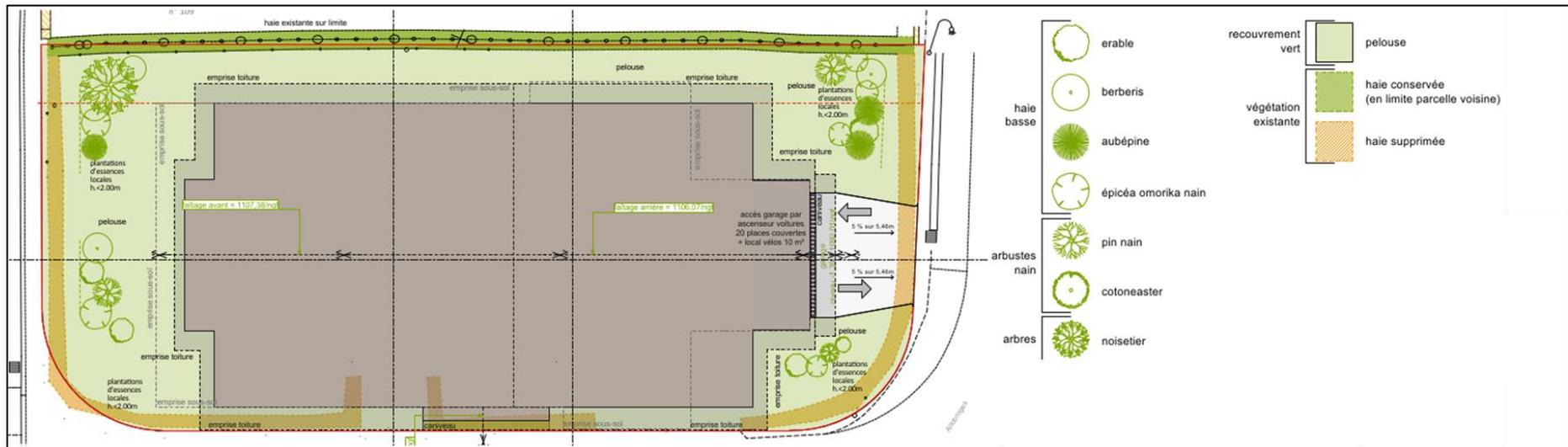


Figure 14 : Plan paysager (source : Dossier PC haag&baquet)



## 2.4 Compatibilité avec le PLU de Megève

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Megève a été approuvé le 21 mars 2017. Plusieurs procédures de modification ont depuis été entreprises et approuvées.

Le site se situe en zone UH1c, secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce.

L'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU a été réalisée par haag&baquet, architecte, dans le cadre du dépôt du permis de construire (annexe 7A).

Les Servitudes d'utilité publique (SUP) au droit du projet concernent la présence de monuments historiques et sont analysées en section 3.

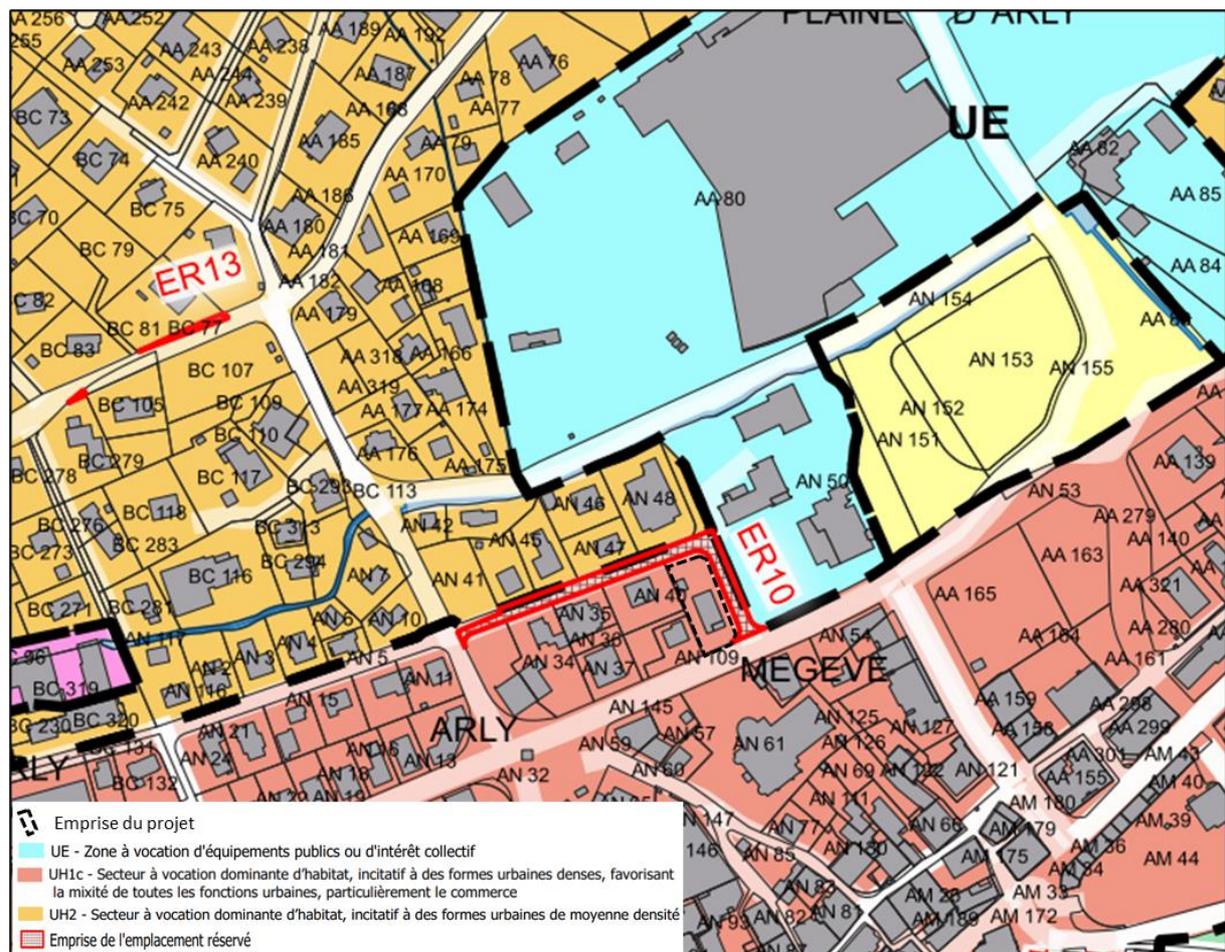


Figure 16 : Situation du projet par rapport au règlement graphique du PLU (source : PLU de Megève)

Le projet est compatible avec le zonage du PLU affecté à la parcelle d'implantation.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Megève met en avant trois grands axes desquels découlent plusieurs objectifs.

I. Préserver les qualités identitaires de notre "socle" paysager et environnemental, source prépondérante de l'attractivité de Megève	II. Soutenir notre économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme touristique de notre station	III. Œuvrer pour endiguer notre déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de notre population, et la qualité de vie à Megève
OBJECTIFS INDUITS		
<p>I.1. Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces.</p> <p>I.2. Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes.</p> <p>I.3. Maintenir, voire conforter, les caractéristiques historiques et urbaines du centre-ville et résidentielles du Plateau du Mont d'Arbois.</p> <p>I.4. Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire.</p> <p>I.5. Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques.</p> <p>I.6. Œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie.</p>	<p>II.1. Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique.</p> <p>II.2. Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique.</p> <p>II.3. Permettre une gestion et un confortement raisonnés des infrastructures liées aux sports d'hiver.</p> <p>II.4. Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été.</p> <p>II.5. Soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présentielle et touristique de Megève.</p> <p>II.6. Maintenir la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières.</p>	<p>III.1. Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station.</p> <p>III.2. Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures.</p> <p>III.3. Poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station.</p>

Figure 17 : Grands axes et objectifs énumérés par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Megève (source : PLU de Megève)

Le projet respecte par ailleurs les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) patrimoniales qui incombent à son secteur (espèces plantées, végétalisation, volumétrie, toiture...).

Une analyse fine a été réalisée par haag&baquet, architecte du projet, des dispositions du PLU et la conformité du projet avec celle-ci. Les principales dispositions sont présentées ci-dessous (l'ensemble des dispositions a été analysé) :

Article / Thème	Dispositions	Projet	Conformité
<b>Zone UH</b> <b>Zone UH1C, incitatif à la forme urbaine dense</b>	Pour la densité autorisée, indice « 1 », incitatif à des formes urbaines denses, Pour les fonctions autorisées, indice « C », favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce	Densification de la parcelle	OUI
<b>Article 2. UH Occupations et utilisations du sol admises soumises à conditions particulières</b>	Les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et que leur hauteur maximum n'excède pas par rapport au terrain naturel 1 m pour les exhaussements et 2 m pour les affouillements. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains enterrés ou semi-enterrés, et tout autre accès à un sous-sol.	Le projet n'excède pas les 1 m par rapport au terrain naturel.	OUI
<b>Article 4. UH</b>	La parcelle est classée en zone verte à l'annexe sanitaire : dispositif d'infiltration obligatoire avec surverse	Conformément à l'étude de gestion des eaux pluviales diligentée par le MOA, et dont les conclusions seront suivies, un dispositif de tranchée drainante infiltrante sans rejet vers un exutoire est prévu. Mise en place permettant une infiltration conformément au règlement du PLU et à son annexe sanitaire.	OUI
<b>Article 6. UH Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies</b>	Dans le secteur UH1c, toute ou partie d'au moins une des constructions et installations doit être implantée entre 0 et 5 m. Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des propriétés privées voisines, dans les secteurs UH1c, et pour les constructions et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial ou architectural, 3m.	Le projet s'implante entre 0 et 5 m sur une partie au moins de la construction (une façade donnant sur rue des Allobroges). Conforme au projet tel que proposé sur le PC.	OUI
<b>Article 10. UH Hauteur maximale</b>	Pour le secteur UH1c, la hauteur des constructions n'est pas règlementée mais doit être adaptée à l'environnement bâti.	Le projet s'intègre aux volumes présents à proximité (voir section 2.2).	OUI
<b>Article 11.2. UH</b>	Un équilibre entre minéralité et utilisation du bois doit être recherché en fonction de l'environnement bâti du projet de construction.	Le projet prévoit un mélange de matérialité bois – minéral avec des essences (bois teinté brun) et tons locales (enduit beige taloché fin, Megève). La proportion se situe entre 1/3 et 50/50 par endroits.	OUI
	Les toitures doivent être en harmonie avec celles du centre-ville historique de Megève	1 volume de taille similaire au volume des bâtiments aux alentours, rapport 50/50 sur la longueur avec un	OUI

		décalage de hauteur. Faîtage dans le sens de la majorité des toitures.	
<b>Article 12. UH – UH1c</b>	1 place de stationnement par logement + 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SDP, dont 75% intégrées dans le volume de construction	5 places (1/logement) + 11 places (SDP/100 m <sup>2</sup> ) : elles seront toutes intégrées au bâti	<b>OUI</b>
<b>12.3 Dispositions particulières à l'ensemble de la zone UH concernant le stationnement des deux roues</b>	Il est exigé au minimum pour toute construction ou opération de 4 logements et plus, un local spécifique facile d'accès correspondant au minimum à 1 m <sup>2</sup> /logement.	Local vélo de 10 m <sup>2</sup> intégré au volume du bâti	<b>OUI</b>
<b>Fiches OAP : fiche action 3 : protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords</b>	Participer à la pénétration de la nature en ville, renforcer la biodiversité et les écosystèmes existants, lutter contre le réchauffement climatique, contribuer à la qualité des paysages urbains.	Haie d'essences diverses. Les arbustes permettent de conserver un RDC de verdure qui soit visible et agréable pour les habitants du quartier, leur permettant d'avoir un prolongement de nature le long du trottoir et implanté à 2 m de la limite. Le paysage urbain est ainsi renforcé et plus qualitatif, participant à l'effet promenade le long de la route nationale. Ce socle de verdure accueillant le bâtiment lui permet aussi de mieux s'intégrer à son îlot et d'offrir à tout ou chacun de profiter de qualités.	<b>OUI</b>
	Maintien de surface de pleine terre ou en matériaux drainants à privilégier.	Conservation de surface de pleine terre (voir section 2.2).	<b>OUI</b>
	Privilégier la végétalisation des pieds de façade	Végétalisation en pied de façade privilégiée	<b>OUI</b>
	La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doivent être pris en compte dans les aménagements envisagés	Aucune clôture ne sera installée, seuls les arbustes locaux composant la haie délimiteront la parcelle (conformément au PLU)	<b>OUI</b>
Espèces préconisées	Pas d'espèces invasives proposées. Haie d'essences diverses, mixtes locales. Pas d'espèces exotiques.	<b>OUI</b>	

## 2.5 Projets environnants

Le projet n'est pas susceptible d'avoir d'effets cumulés avec d'autres projets :

- consultation à date du dépôt des avis de la MRAE sur les projets et décisions de cas par cas : absence de projet de nature ou suffisamment proche du site pour causer des effets cumulés ;
- consultation des projets envisagés dans le PLU de Megève :

**Le PLU de Megève identifie l'OAP « Les abords du Palais des sports » :**

Le projet consiste en la réalisation d'un complexe hôtelier d'au minimum 150 lits, de commerces, d'un parc public de stationnement souterrain d'une capacité comprise entre 120 et 220 places, et de logements à destination du personnel de l'hébergement hôtelier. Les travaux sont aujourd'hui terminés.



### 3. Diagnostic environnemental synthétique

#### 3.1 Synthèse des enjeux environnementaux

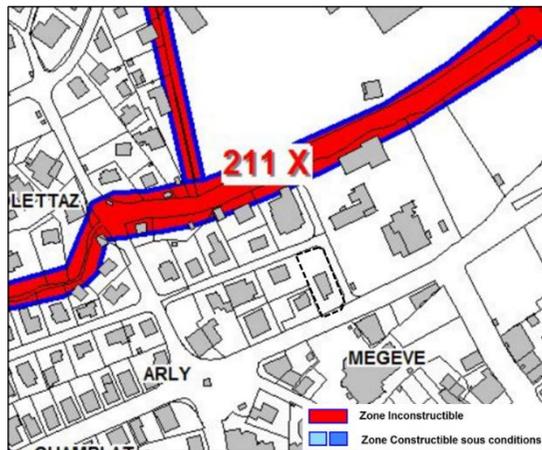
Le tableau suivant identifie les éléments clés à intégrer au projet et formule des orientations environnementales générales à prendre en compte.

Les thèmes **en rouge** constituent les plus gros enjeux environnementaux ou les enjeux sensibles à analyser plus précisément : ils feront l'objet d'une analyse plus complète dans les paragraphes suivants.

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET
<b>Occupation du sol</b>	Le site correspond à une parcelle urbaine classique, composée d'une construction, d'une voie d'accès, et de petits espaces enherbés.	Le site ne présente pas d'enjeu particulier. Les haies actuellement présentes sur le site sont des haies de thuyas mono-spécifique, actuellement interdite au PLU. Elles seront arrachées pour y replanter des haies d'essences locales préconisées dans l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.
<b>PLU</b>	D'après le Plan local d'urbanisme (PLU) de Megève, le site du projet se situe en zone UH1c, secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce. De plus, le site du projet, selon le PLU, se situe en secteur du centre historique de Megève, et est couvert par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) patrimoniale qui impose le respect de nombreuses prescriptions : volume des constructions, traitement des façades, densité des parcelles, espaces végétalisés...	Respect du règlement du PLU en vigueur. Le zonage du périmètre opérationnel correspond à un zonage au PLU permettant ce type de projet (dans le respect de certaines prescriptions énoncées dans le règlement du PLU dont l'analyse a été réalisée : <b>annexe 7A : dossier PC – Page 9</b> ).
<b>Milieu humain</b>	Le site est localisé dans le cœur historique de la ville selon le PLU. Il a un rôle de vitrine de la ville de par sa position en entrée de centre-ville, et sa visibilité importante.  Population : 3 025 habitants en 2019 (INSEE) : en diminution depuis une vingtaine d'années.	Le contexte socio-démographique ne présente pas d'enjeu particulier. Le projet consiste en la reconstruction d'une résidence secondaire en lieu et place d'une résidence secondaire déjà

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET
	<p>La population est assez âgée avec plus de 60% de la population de plus de 45 ans (et 37% de plus de 60 ans).</p> <p>Le parc de logements est très majoritairement composé de résidences secondaires ou logements occasionnels : 7 542 contre 1 506 résidences principales en 2019. La majorité du parc de logements est assez vieillissante.</p>	<p>existante : le parc de logement ne s'en trouvera pas affecté.</p>
<p><b>Milieu physique</b></p>	<p><u>Topographie</u> : terrain relativement plat.</p> <p><u>Géologie</u> : selon la carte géologique du BRGM, la géologie locale est composée d'alluvions récentes de fond de vallées : sables et graviers (Fz). Au vu de sa composition, le sol est probablement assez perméable.</p> <p><u>Hydrographie</u> : le site du projet n'est traversé par aucun cours d'eau ou cours d'eau apparenté (type fossé).</p> <p><b>Eaux souterraines</b> : masse d'eau souterraine FRDG406 « <i>Domaine plissé BV Isère et Arc</i> » : il s'agit d'une masse d'eau à écoulement libre et captif, majoritairement libre. Le caractère « <i>intensément plissé</i> » signifie une masse d'eau caractérisée par des variations rapides de lithologie, d'épaisseur, de perméabilité.</p> <p><u>Eau potable</u> : le site est raccordé au réseau d'eau potable de la commune.</p> <p><u>Climat</u> : Megève bénéficie d'un climat continental alpin, marqué par des hivers longs et froids, des printemps tardifs et courts, et des étés parfois chauds :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la température moyenne annuelle est d'environ 5,5°C, avec en moyenne -4°C en janvier et 15°C environ en août ;</li> <li>• la durée d'enneigement au sol dépasse les 140 jours par an avec des hauteurs de neige parfois importantes ;</li> <li>• La pluviométrie est très importante avec une moyenne annuelle de 1 624 mm.</li> </ul>	<p>La création de deux niveaux souterrains implique de porter une attention particulière à la présence potentielle de la nappe. Une étude géotechnique sera réalisée en amont des travaux pour déterminer la présence d'une masse d'eau aux profondeurs envisagées, et le cas échéant, les mesures à mettre en œuvre.</p>
<p><b>Sites et sols pollués</b></p>	<p>Le site n'est pas concerné par la présence de sites BASIAS ou BASOL.</p>	<p>L'étude géotechnique comprend un volet lié à la réalisation d'analyses de pollution type ISDI (installation de stockage de déchets inertes).</p>

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET
Milieu naturel	<p>Le site ne présente pas de sensibilité particulière. Aucun zonage d'inventaire ou réglementaire se situe à proximité du site. Il ne fait pas non plus partie d'une continuité écologique identifiée.</p> <p>Les seules potentialités concernent la nidification d'oiseaux ou chiroptères au niveau de la toiture du bâtiment existant (les premières observations photographiques laissent supposer l'absence d'enjeu) ou dans les haies.</p>	<p>Pas d'enjeu. Mesures de bonnes pratiques (voir section 4).</p>
Contexte patrimonial	<p>Le site est situé dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Église Saint-Jean-Baptiste (id 1907238604) ;</li> <li>• Villa Le Même (id 1907238605).</li> </ul> <p><b>Cette thématique fait l'objet d'une présentation plus détaillée en section 3.2.2.</b></p>	<p>Le site s'intégrera dans son environnement, en harmonie avec le bâti existant sur les parcelles voisines.</p>
Risques naturels	<p>Un seul risque naturel majeur est identifié au droit du site : il s'agit d'un risque sisme important.</p> <p>Le site se situe en dehors de toute zone répertoriée au titre du risque inondation. Le risque de débordement du ruisseau présent au nord à une emprise assez limitée et n'impacte pas le site du projet (carte ci-contre).</p> <p>Le site se situe également en dehors des secteurs soumis à un risque d'avalanche.</p>	<p>Prise en compte de l'exposition au risque sisme : cf. attestation de prise en compte au stade de la conception des règles parasismiques.</p>
Risques technologiques	<p>La commune n'est concernée par aucun PPRT. Le site ne se situe à proximité d'aucune installation classée.</p>	<p>/</p>



THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET
<p><b>Nuisances sonores</b></p>	<p>Le site s'inscrit dans un environnement sonore urbain, en bordure de la RD1212. Selon la carte des bruits de la DDT74, la parcelle du projet est affectée par la RD1212 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lden (24H) : niveaux dégressifs de 70/75 dB(A) à 55/60 dB(A) ;</li> <li>• Ln (nuit) : niveaux dégressifs de 60/65 dB(A) à des niveaux inférieurs à 50 dB(A).</li> </ul> 	<p>Cette thématique ne revêt pas d'enjeu particulier : le projet ne va pas affecter l'ambiance acoustique locale et ne sera pas plus exposé aux nuisances sonores qu'aujourd'hui.</p>
<p><b>Qualité de l'air</b></p>	<p>Selon les cartes annuelles d'ATMO AURA, l'air est légèrement dégradé à proximité de la RD1212. Néanmoins, les concentrations s'agissant des principaux polluants (NO<sub>2</sub>, PM, O<sub>3</sub>) respectent les valeurs réglementaires.</p>	<p>Cette thématique ne revêt pas d'enjeu particulier : le projet ne va pas affecter la qualité de l'air local et ne sera pas exposé à une qualité de l'air particulièrement dégradée. La plantation d'arbres contribuera d'une certaine manière au piégeage des polluants atmosphériques.</p>
<p><b>Mobilité et déplacements</b></p>	<p>Le réseau viaire autour du site est bien développé, avec notamment la présence de la RD1212, axe majeur permettant la traversée de la ville. La desserte du site est assurée par la rue des Allobroges qui dessert quelques habitations / hôtels, la sortie du parking souterrain « <i>Le Village</i> » et le parking de la Gendarmerie nationale.</p>	<p>Le projet n'est pas de nature à modifier le trafic local puisque la nouvelle construction accueillera seulement 5 logements.</p>

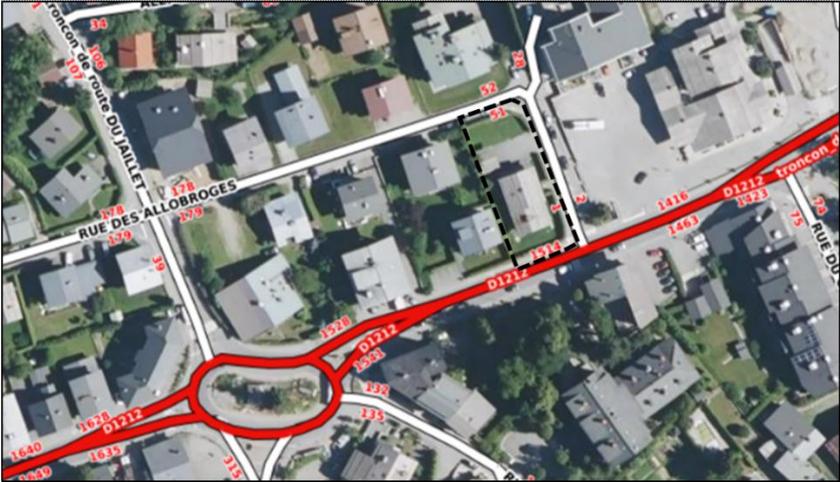
THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET
	 <p>La DDT74 met à disposition les données trafic sur l'année 2021 au niveau de la RD1212 à Demi-Quartier et à Praz-sur-Arly, situées de part et d'autre de Megève. La moyenne journalière sur l'année 2021 est de 10 991 véhicules à Demi-Quartier et de 5 789 véhicules à Praz-sur-Arly avec respectivement des pointes à 18 664 et 13 618 véhicules.</p>	
<p><b>Projets environnants</b></p>	<p>Aucun projet connu à proximité du site n'est susceptible d'avoir des incidences cumulées avec le projet.</p>	<p>/</p>
<p><b>Conclusion</b></p>	<p>L'ensemble des objectifs environnementaux intégrés au projet participera à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.</p>	

Tableau 2 : Synthèse des enjeux environnementaux et orientation environnementales

## 3.2 Thématiques à enjeu environnemental

Les thématiques identifiées dans le tableau précédents comme ayant un enjeu environnemental particulier et/ou une sensibilité particulière en raison de la nature du projet sont détaillées dans la présente section.

### 3.2.1 Eaux souterraines et sous-sol

L'état du sous-sol au sens large n'est pas précisément connu à ce jour. S'agissant d'une thématique sensible, et le projet prévoyant la création d'un souterrain sur deux niveaux, **2 Savoie Géotechnique** a été missionné (**attestation en Annexe 2**) pour réaliser une étude géotechnique de niveau G2 AVP comprenant un volet gestion des eaux pluviales. Elle permettra notamment de :

- définir les adaptations des ouvrages au sol ;
- définir les paramètres géotechniques à prendre en compte pour la justification du projet ;
- réaliser l'ébauche dimensionnelle des ouvrages géotechniques.

Les sondages et les essais géotechniques permettre notamment de connaître la suite lithologique au droit du projet, les caractéristiques mécaniques du sol et sa perméabilité.

De plus, des analyses de pollution de type ISDI (Installation de stockage de déchets inertes) seront réalisées.

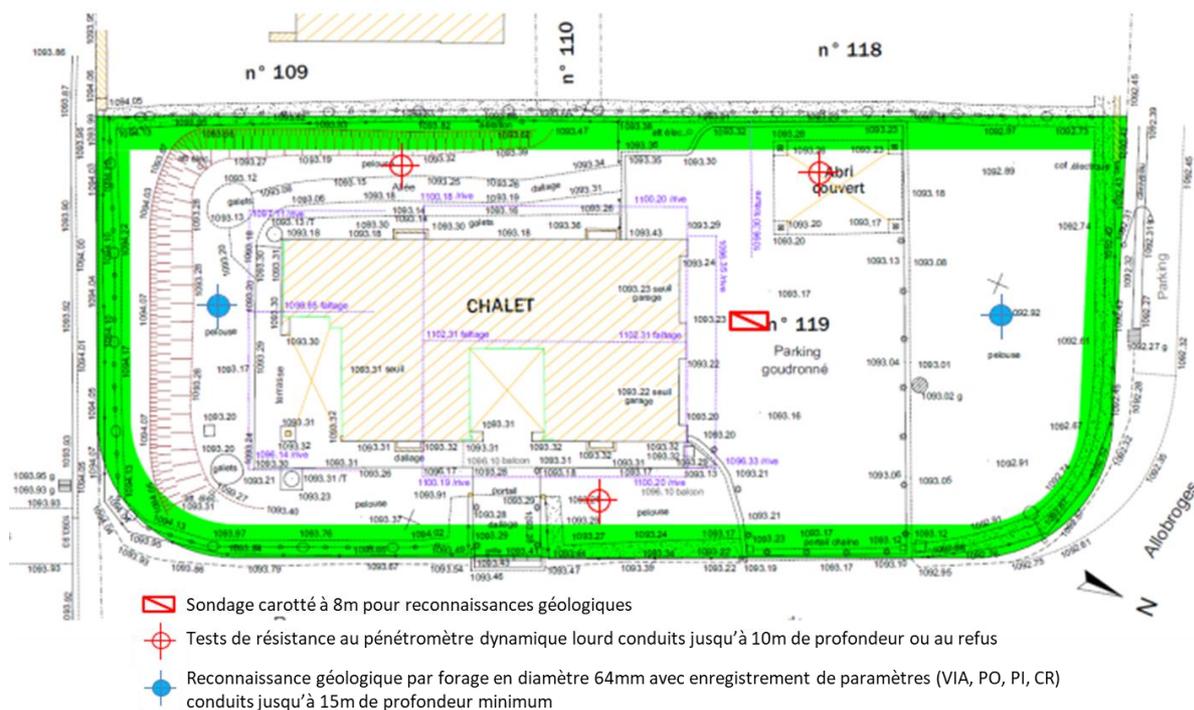


Figure 18 : Plan prévisionnel d'implantation des sondages (source : 2 Savoie Géotechnique)  
 (ce plan est susceptible d'être modifié avant le début des sondages et essais géotechniques)

### 3.2.2 Patrimoine

Source : *Atlas des patrimoines, megeve-tourisme.fr*

Megève est pourvue d'un patrimoine culturel riche. La commune cultive l'âme d'un véritable village alpin autour de son architecture ancestrale notamment.

Le paysage architectural mégevan est aussi riche que varié : ferme traditionnelle, chalets, constructions contemporaines...

Le cœur du village, autrefois agricole, s'est construit autour de l'Église Saint-Jean-Baptiste. La partie la plus ancienne, le chœur, remonte au XVI<sup>e</sup> siècle. La nef a été édifiée entre 1687 et 1692 et est consacrée à la vie de Saint-Jean-Baptiste (il est assez rare en Savoie de voir une nef consacrée à la vie d'un Saint). Le monument a été inscrit par arrêté le 11 octobre 1988.



Figure 19 : Église Saint-Jean-Baptiste à Megève (source : Monumentum ©Taricha Rivularis)

L'identité architecturale de Megève a pris un tournant avec l'installation de l'architecte Henry Jacques Le Même dans les années 1920 qui érigea de nombreux chalets, hôtels, établissements scolaires, commerces... Il se fait également construire une villa « *Villa Le Même* », à l'architecture très représentative du mouvement moderne de l'entre-deux-guerres. Servant de maison privée et d'agence pour l'architecte, la construction est un monument historique inscrit par arrêté du 12 juillet 1995.



Figure 20 : Villa d'Henry-Jacques Le Même – 1928 (source : Monumentum - ©Éric Giammettei)

Les années 1980 marquent un nouveau tournant pour l'architecture de la commune, avec un retour à l'authentique et au traditionnel. Les constructions sont alors caractérisées par l'utilisation de vieux bois et de petites ouvertures, donnant un caractère rustique à ces bâtiments. Ce courant s'est achevé dans les années 2010, et les nouvelles constructions sont depuis des chalets plus contemporains et performant énergétiquement (notamment l'utilisation de grandes ouvertures pour utiliser le soleil comme source d'énergie). Les façades ont également été modifiées avec un mix être matériaux traditionnels et modernes.



Figure 21 : Construction typique des années 1980 à 2010 sur la commune de Megève (source : megeve-tourisme.fr - ©David André)

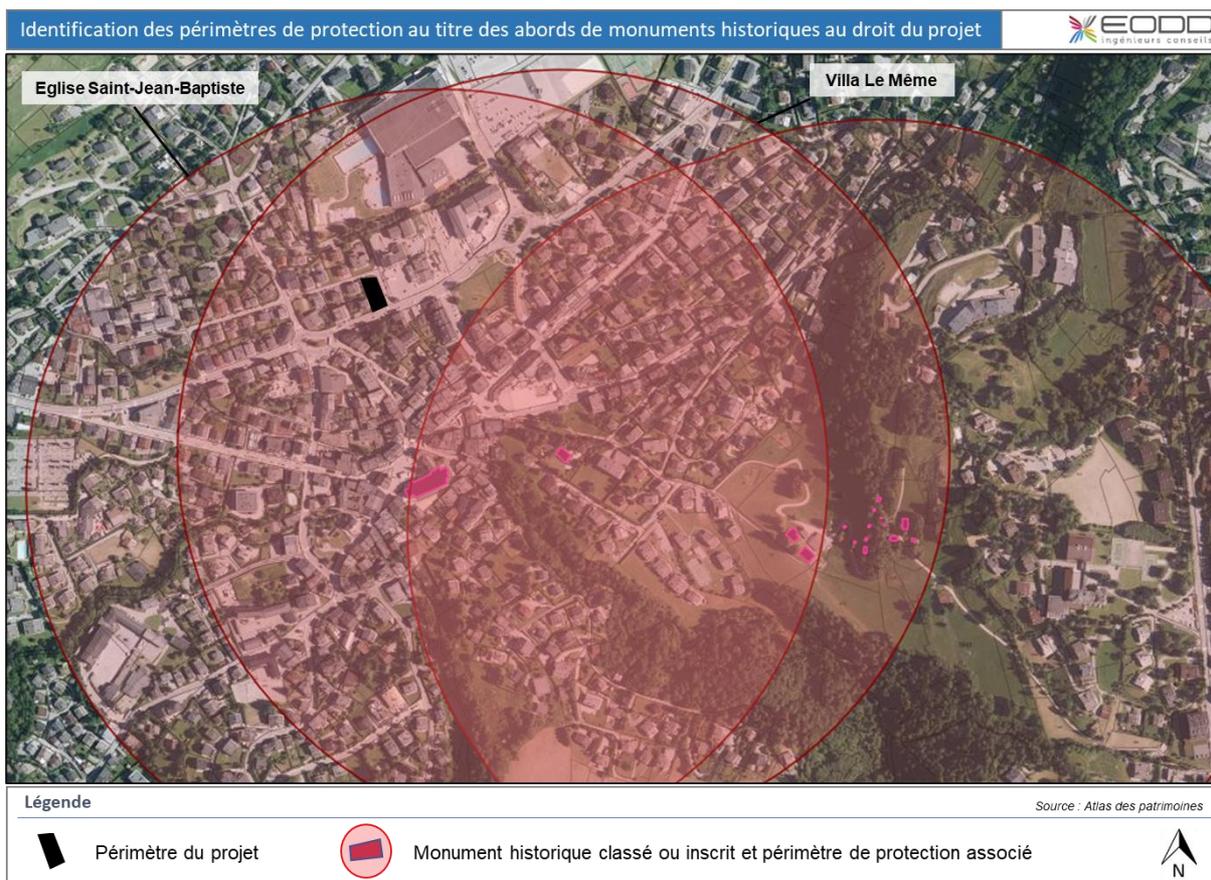


Figure 22 : Carte de localisation des périmètres de protection associés aux monuments historiques (source : Atlas des patrimoines)

La commune revêt un fort enjeu patrimonial. Le projet se doit d'être compatible à toutes les prescriptions imposées par le PLU : règlement lié au zonage du projet, OAP Patrimoine... La conception architecturale du projet a été réalisée sur la base de discussions avec l'ABF.

## 4. Effets sur l'environnement et mesures

Dans cette partie sont présentés les effets potentiels du projet sur l'environnement sur les grandes composantes de l'environnement. Pour chacun des impacts mentionnés, des mesures sont proposées visant à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs.

### 4.1 Phase chantier

La mise en œuvre d'une charte de chantier vert permettra de limiter les incidences temporaires du projet sur l'environnement. Cette charte abordera les enjeux environnementaux généraux (nuisances sonores, plan de circulation, gestion des eaux de ruissellement, déchets...) et ceux plus spécifiquement liés à l'opération si nécessaire. Sa mise en place n'est pas spécifiée dans le tableau ci-dessous, car elle concerne l'ensemble des thématiques.

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Commerces, habitations, zone d'activité	Impact sur les riverains proches, nuisances sonores, affectation de l'accessibilité à la rue des Allobroges...		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations de communication en cas de perturbation : travaux particulièrement bruyant, blocage temporaire de la route ;</li> <li>- Limitation des nuisances visuelles via optimisation de la propreté du chantier ;</li> <li>- Adaptation des horaires de travaux et des périodes de travaux (hors saison touristique été-hiver).</li> </ul>	
Paysage / Patrimoine	Affectation des perspectives visuelles vers le site du projet		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation de palissades homogènes permettant en plus de minimiser l'impact visuel du chantier de protéger les personnes physiques ;</li> <li>- Attention particulière portée au stockage des déchets et des matériaux ;</li> </ul>	
Déplacements et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation très légère (petit chantier) du trafic avec la circulation d'engins de chantier ;</li> <li>- Perturbation possible très ponctuelle du trafic sur la rue des Allobroges (sous couvert d'une autorisation de la mairie)</li> </ul>	Circulations limitées au strict nécessaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement des engins de chantier garantissant l'accès à la rue des Allobroges ;</li> <li>- Surface de la parcelle suffisante pour que les engins spécifiques à la démolition soient positionnés à l'intérieur du site ;</li> <li>- Respect des réglementations pour la circulation des véhicules ;</li> </ul>	

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
			- Campagne d'affichage en amont d'éventuelles coupures temporaires de route pour informer les riverains et usagers	
Eaux superficielles	Production de matières en suspension		Emprise très limitée	
	Production potentielle de polluants provoquant le ruissellement d'eaux souillées		- Produits chimiques stockés sur des bacs de rétention. Zones de stockages ventilées et abritées des intempéries ; - Engins de chantier conformes, contrôlés et nettoyés ; - Aires de stationnement aménagées ; - Kit d'intervention d'urgence mis en place sur le chantier en cas de déversement accidentel ; - Identification des produits potentiellement polluants	
Sols et sous-sols / pollution	Les travaux, notamment en raison de la création d'un espace souterrain, peuvent engendrer une pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines		- Réalisation d'une étude géotechnique au préalable des travaux pour déterminer la présence ou non d'une nappe ; - En cas de présence d'une nappe à la profondeur des travaux envisagés, pompage de l'eau ou mise en place de parois étanches et cuvelage étanche réalisé sous l'ensemble du radier et sur la périphérie des sous-sols.	
Énergie	Empreinte Carbone et énergétique des matériaux de construction et de l'énergie dépensée pour le chantier (déplacements d'engins...)		- Limitation des déplacements au strict nécessaire ; - Surveillance des consommations d'énergie du chantier	
Risque naturel	Le matériel de chantier peut freiner l'écoulement des eaux	- Zones de stockages des matériaux pour éviter la dispersion des éléments pouvant créer un frein aux		

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
		écoulements		
<b>Milieu naturel</b>	Gêne de la faune potentiellement présente dans les haies ou dans les combles du bâtiment existant.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation du planning de travaux par rapport aux cycles de vie de la faune ;</li> <li>- Éviter les pièges mortels pour la petite faune (poteaux creux, parpaings et briques, stockage de branchages... ;</li> <li>- Expertise naturaliste préalable à la démolition du bâtiment existant.</li> </ul>	
<b>Niveau sonore</b>	Création de nuisances sonores en lien avec les engins de chantier : impact sur les habitations proches du site du projet et impact sur les occupants / travailleurs à proximité		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations de communication (sensibilisation, information et formation) (dates des travaux, horaires, mesures de précautions mises en œuvre) auprès des riverains et commerces ;</li> <li>- Les chefs de chantiers et ouvriers sont informés en phase de préparation sur les exigences d'un chantier à faibles nuisances. Les concepteurs veilleront en cours de chantier que les principes sont respectés ;</li> <li>- Engins de chantier respectant la réglementation en termes d'émissions sonores ;</li> <li>- Planning des phases bruyantes du chantier ;</li> <li>- Identification des origines de bruits =&gt; stratégie de limitation selon les réglementations locales en vigueur (arrêté communal / préfectoral)</li> </ul>	

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Émission de poussières	Terrassement entraînant une production de poussières		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des intervenants et du voisinage : limitation des émissions particulières (brumisation et arrosage) ;</li> <li>- Utilisation de bâches sur les camions mais également pour le stockage de matériaux pulvérulents ;</li> <li>- Stockage des matériaux à l'abri des vents dominants, et limitation des stocks ;</li> <li>- Brûlages interdits ;</li> <li>- Respect des dispositions réglementaires en termes d'émissions de fibres et de particules.</li> </ul>	
Déchets du BTP	<p>Terres excavées : environ 4 350 m<sup>3</sup></p> <p>Production de déchets pendant la phase chantier</p> <p>Déchets issus de la démolition : environ 1 600 m<sup>3</sup></p>	Réduction des déchets à la source	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éviter les mélanges de déchets de manière à faciliter le tri des déchets ;</li> <li>- Réutilisation des déchets inertes en remblais ou envoi en filière adaptée ;</li> </ul>	
Santé du personnel et des riverains	Un chantier peut causer des dommages corporels au personnel du chantier et au passants situés à proximité.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaboration d'un plan de sécurité par un coordinateur de sécurité ;</li> <li>- Sécurisation des espaces publics à proximité : délimitation claire du chantier ;</li> </ul>	
Conclusion	Ces mesures types seront reprises dans une charte de chantier vert qui sera imposée aux entreprises.			

Tableau 3 : Synthèse des mesures en phase travaux

### 4.3 Phase post-aménagement

Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Milieu humain	Aucune incidence sur le milieu humain en phase exploitation			
Paysage et patrimoine	Modification du paysage local, n'affectant cependant pas les perceptions de manière significative, et n'ayant aucune incidence sur le patrimoine répertorié de la commune.		L'insertion paysagère du site sera assurée par la cohérence du bâti avec le bâti à proximité, selon les prescriptions du PLU et discussions avec l'ABF. Le site sera par ailleurs végétalisé.	
Déplacement et accessibilité	Le projet ne génère pas de trafic supplémentaire notable.			
Ressource en eau	Pas de création significative de nouveaux besoins en eau : raccordement au réseau communal.			
Eaux pluviales	Les eaux pluviales sont infiltrées dans le terrain d'assiette avec un système de tranchées drainantes			
Eaux souterraines	Pas de prélèvement ou modification des eaux souterraines prévus en phase exploitation			
Eaux usées	Pas de modification majeure : raccordement au réseau d'eaux usées			
Sols et sous-sols	Exposition au risque sismique		Respect des préconisations des études géotechniques	

Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Milieu naturel	Incidences positives sur la qualité écologique du jardin : création de haies multi-essences selon les recommandations du PLU + plantations d'arbres / buissons.			
Nuisances sonores	Le projet n'aura pas d'impact notable sur les nuisances sonores présentes dans le secteur.			
Qualité de l'air	Le projet n'aura pas d'impact notable sur la qualité de l'air local en phase exploitation.			
Gestion des déchets	Aucune d'incidence notable sur la production de déchets.		Tri à la source des déchets et pratique du tri sélectif	
Conclusion	Les mesures ainsi proposées permettent au projet de s'ancrer harmonieusement dans le contexte urbain et l'environnement de la commune et du secteur.			

Tableau 4 : Synthèse des effets après aménagement

## 5. Auto-évaluation

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment d'habitation sur une surface accueillant déjà un bâtiment aujourd'hui.

Considérant :

- la faible ampleur du projet : 1 265 m<sup>2</sup> de SDP ;
- l'emprise réduite du projet : parcelle de 883 m<sup>2</sup> ;
- le milieu urbain dans lequel le projet s'insère ;
- l'élaboration d'une charte de chantier vert à respecter tant lors de la démolition du bâtiment existant que lors de la construction du nouveau ;
- le respect des prescriptions, notamment architecturales et paysagères du PLU et après les discussions avec l'ABF ;
- la réalisation d'une étude géotechnique en amont des travaux pour ne pas affecter le sous-sol et les eaux souterraines potentielles lors de la création du souterrain ;
- la réalisation d'aménagement paysagers adaptés et conformes au PLU et notamment à l'OAP paysagère ;
- l'anticipation des enjeux de l'ensemble des thématiques environnementales ;

**il n'apparaît pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, les enjeux environnementaux ayant été intégrés aux différentes étapes du projet.**

## **6. Annexes**

Annexe 7A : Dossier de permis de construire

Annexe 7B : Attestation de réalisation d'une étude géotechnique