



## LETTRE D'INFORMATION N°1 JANVIER 2023

### PLAN LOCAL D'URBANISME



Madame, Monsieur,

L'application de notre PLU en vigueur (approuvé en 2017) a largement permis de préserver nos espaces agricoles et nos paysages, en limitant l'extension de l'urbanisation. Toutefois, ce document a aussi provoqué une mutation importante de notre village qu'il convient aujourd'hui de mieux maîtriser.

Ainsi, face à la nécessité de mieux répondre aux besoins en logements permanents ou saisonniers et d'assurer la dynamique économique, les études pour la révision du PLU ont été lancées. Elles s'attacheront à maintenir l'unité architecturale communale et son cadre environnemental. C'est un projet important pour notre territoire. Il nécessite une méthodologie de travail rigoureuse.

Cette révision du PLU s'inscrit aussi dans un moment charnière, entre l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Mont-Blanc - Arve - Giffre. La première impose de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente d'ici 2030 et d'atteindre zéro artificialisation nette d'ici 2050. Le second fixera les grandes orientations du devenir de la vallée sur les 15-20 prochaines années.

Suite au recrutement d'un prestataire chargé de nous accompagner dans cette démarche, les études ont démarré au second semestre 2022 par la mise à jour du diagnostic territorial et notamment l'analyse de la consommation foncière ou encore les potentiels de densification des secteurs urbains.

À présent, ce sont les travaux sur les orientations à donner pour l'aménagement de notre territoire pour les 10-12 prochaines années qui commencent. Ce PADD\* servira de feuille de route pour formaliser les documents du PLU qui seront opposables aux tiers (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

Ce travail nous concerne tous. Vos remarques et contributions alimenteront le projet. Votre participation notamment à une prochaine réunion publique sur le sujet sera donc essentielle. Cette lettre d'information doit vous permettre de saisir pleinement l'importance d'un tel débat.

Votre Maire,  
Catherine JULLIEN-BRÈCHES

## LA DÉMARCHE GÉNÉRALE

### La traduction d'une volonté politique

À travers le PLU, l'objectif poursuivi est la structuration de Megève pour répondre aux besoins de ses habitants, tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Le PADD doit exposer nos intentions d'aménagement pour les années à venir dans un projet de vie.

Le PLU est un document de synthèse

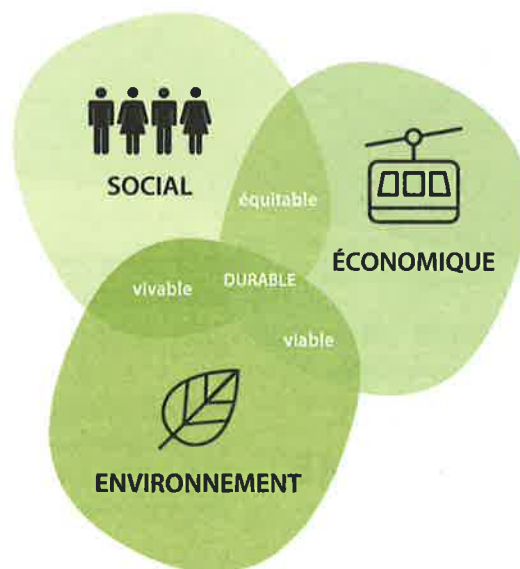
entre **l'urbanisme de projet** qui traduit une volonté politique pour l'aménagement du territoire

et **l'urbanisme réglementaire**, qui encadre l'acte de construire

Ce n'est pas un document isolé. Il doit répondre au **cadre législatif** et être compatible avec les documents de planification supérieure tels que le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes et le futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Mont Blanc – Arve – Giffre.

Le PLU doit être adapté aux enjeux actuels, aux contraintes du territoire et répondre aux objectifs politiques de la collectivité.

*Le PADD\* s'appuie de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations :*



## FOCUS SUR LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU PLU

### PIÈCE N°1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Expose le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et justifie les dispositions du PLU.

### PIÈCE N°2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Fixe les grandes orientations du projet de vie pour les 10-12 prochaines années.

### PIÈCE N°3 LE RÈGLEMENT

Le règlement écrit : fixe les modes d'occupation et d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire communal.

Le règlement graphique (plan de zonage) : délimite le projet en différentes zones, et précise les servitudes particulières d'aménagement (espaces protégés, emplacements réservés, prescriptions pour la réalisation de logements sociaux).

### PIÈCE N°4 LES ANNEXES

Rappellent les servitudes d'utilité publique, les modalités de gestion des eaux pluviales, eaux usées, ... et de manière générale comprennent les informations utiles au public concernant le droit du sol.

### PIÈCE N°5 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Fixent les principes d'aménagement souhaités par la collectivité sur certains secteurs (typologie d'habitat, accès, traitements paysagers, ...).

### Stopper la décroissance démographique

La diminution de la population permanente, due en partie au contexte singulier du marché immobilier des zones touristiques tendues, nécessite de mener des politiques publiques ambitieuses en orientant la programmation des projets au bénéfice du logement permanent mais aussi saisonnier.

**L'objectif est de stabiliser la population communale autour des 3 000 habitants.**

### Limiter l'impact environnemental du développement urbain

Les ressources susceptibles d'intervenir dans l'alimentation en eau potable de Megève sont toutes situées sur le territoire. Toutefois, la multiplication des épisodes de sécheresse nécessite de rester attentif aux capacités futures. L'objectif est notamment de concilier les différents usages de l'eau et d'assurer l'adéquation du projet de développement avec les capacités de la ressource.

### Accompagner l'adaptation au changement climatique

Cette adaptation concerne à la fois la manière de concevoir l'évolution du tissu urbain (confort climatique des lieux de vie, gestion des matériaux issus des chantiers, déplacements piétons, ...) que la diversification de l'offre touristique.

**L'objectif est ici de promouvoir de nouvelles démarches** (travailler le bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction systématique, soutien aux offres touristiques hors ski, ...).

## RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF

La Loi ENE est venue **renforcer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme** :

- limiter la consommation de l'espace pour les projets de constructions (mieux protéger les espaces agricoles notamment),
- réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- préserver et restaurer les continuités biologiques,
- maîtriser les dépenses énergétiques.

La loi ALUR a, quant à elle, levé certains freins pour faciliter la densification du tissu urbain des communes Françaises en supprimant le COS.

### Limiter fortement la pression urbaine sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)

Malgré la mise en oeuvre d'un nouveau PLU depuis 2017, près de **30 ha** d'espaces à usages agricoles ou naturels ont été mobilisés pour des projets de construction entre 2011 et 2021, en grande partie avec des projets de promotion immobilière privées (résidences secondaires).

**L'objectif est de viser une diminution importante de ce rythme de consommation**, et ainsi préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que son fonctionnement écologique. Pour cela, il conviendra de mieux encadrer la mobilisation de ce foncier, en répondant aux problématiques de notre territoire (habitat permanent/saisonnier, tourisme, équipements,...).

**L'aménagement du domaine skiable dans une logique 4 saisons** est aussi un enjeu important, en conciliant les différents usages et notamment l'agriculture ou la fonctionnalité écologique.

### Repenser l'armature urbaine, et donc les secteurs pouvant se densifier

La densification de ces dernières années a été importante (démolitions-reconstructions, constructions en sous-sol, ...) et cela sur quasiment tous les secteurs urbains.

**L'objectif est d'être plus attentif à l'évolution de l'espace urbain de Megève**, pour mieux prendre en compte les impacts sur le paysage (Rochebrune, Mont d'Arbois notamment), sur la capacité des réseaux (voirie, mobilité, défense incendie...) mais aussi sur la nécessaire adaptation au changement climatique (maintien des espaces verts de pleine terre, ...).

#### \* Petit vocabulaire utile

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**Loi ENE** : Loi Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle 2)

**Loi ALUR** : Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**Dent-creuse** : Terrain non bâti et inséré dans une zone urbanisée

**ENAF** : Espace Naturel, Agricole ou Forestier

## ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

CONCERTATION PRÉALABLE

PHASE ADMINISTRATIVE



Où en sommes nous ?

### Les prochaines échéances



- **Judi 9 mars 2023**, réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à la démarche (PPA) : services de l'État, communauté de communes, département, chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, ... pour assurer la bonne prise en compte des politiques portées par ces institutions.

- **Judi 13 avril 2023 à 19h00 à l'auditorium du Palais**, réunion publique d'échanges avec la population autour des orientations proposées pour le développement futur de notre commune. Vos remarques et contributions pourront venir alimenter le projet.

### La concertation est ouverte à tous.

Tout au long de la procédure, elle doit permettre d'échanger sur le devenir de Megève à l'horizon 2033-2035. **Il s'agit d'avoir une vision partagée sur un projet d'intérêt général pour notre territoire.**

## POINT SUR LA CONCERTATION

Les modalités de cette concertation sont les suivantes :

- Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, des éléments d'études mis à jour au fur et à mesure de leur avancement, sur le site internet de la Commune ([mairie.megeve.fr](http://mairie.megeve.fr)) et en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du pôle DAD, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00
- Organisation d'au moins deux réunions publiques
- Publication d'informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune
- Mise à disposition, durant toute la phase de concertation, d'un registre pour recueillir les observations du public, en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du pôle DAD, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00
- Possibilité pour toute personne de faire part de ses observations par courrier postal adressé à Madame le Maire, Mairie, 185 route du Jaillet, BP23, 74120 Megève ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [mairie.megeve@megeve.fr](mailto:mairie.megeve@megeve.fr).

Ces courriers seront annexés au registre papier mis à la disposition du public.

*Les réunions de concertation n'auront pas pour objet d'analyser les demandes particulières. Celles-ci devront être exposées lors de l'enquête publique auprès du commissaire enquêteur qui sera nommé par le tribunal administratif.*

*Au vu des remarques recueillies, le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation. Cette dernière pourra influencer la réflexion sur le projet de PLU avant son arrêté.*

*Une fois le projet de PLU arrêté, vous pourrez le consulter et exprimer vos observations lors de l'enquête publique.*