



Commune  
de MEGÈVE



## REVISION GÉNÉRALE PLU

### Compte rendu de la réunion publique de concertation

---

#### Propositions d'orientations du PADD

#### Réunion du 13 avril 2023

La réunion publique s'est déroulée à 19h à l'auditorium du Palais, à MEGÈVE

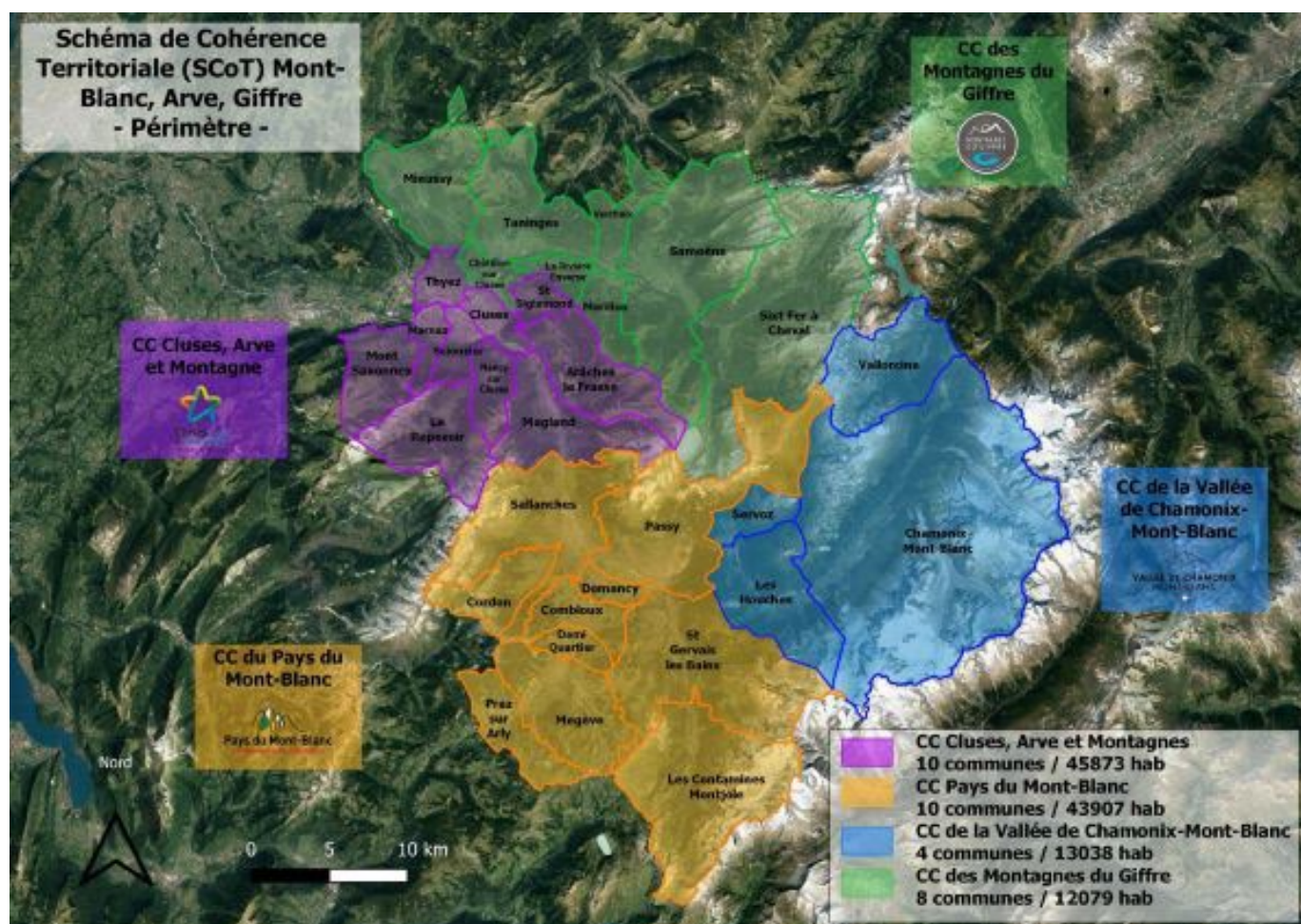
Elle a réuni environ 130 personnes.

Madame Catherine JULLIEN-BRECHES, maire de Megève, remercie les personnes présentes et rappelle synthétiquement la démarche dans laquelle s'inscrit la construction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU). Notamment, un focus est porté sur la loi Climat et Résilience qui accentue encore plus aujourd'hui la nécessité de penser la stratégie de développement urbain prioritairement sur les espaces déjà urbanisés. Si cette démarche était déjà enclenchée depuis de nombreuses années, la loi la quantifie en demandant de viser une diminution par deux des surfaces agricoles et naturelles consommées par rapport aux dix années passées.

De plus, la construction du PADD, outre la concertation avec la population, est aussi soumise à l'avis des personnes publiques associées (services de l'État, Département, chambre d'agriculture, communauté de communes, ...). En somme, ce document devra donc intégrer les dispositions supra communales.

Elle laisse ensuite la parole à Jérémie Peruzzo, urbaniste au sein du bureau d'études Espaces et Mutations, pour la présentation des 1ères orientations travaillées par les élus pour servir de base aux ateliers de concertation prévus le 28 septembre.

Jérémie Peruzzo, rappelle le contexte de la révision du PLU, ainsi que les enjeux/objectifs. Outre un zoom sur la loi Climat et Résilience, il est aussi rappelé qu'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours d'élaboration à l'échelle du bassin Mont-Blanc Arve Giffre.



Tant que ce SCoT ne sera pas approuvé, le principe d'urbanisation limitée s'applique : aucun terrain non constructible ne peut être reclassé en constructible, sauf dérogation préfectorale.

La présentation se décline en plusieurs approches :

### Axe 1 – Préserver notre cadre de vie, l'atout majeur de notre territoire

- 1/ Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue.
- 2/ Assurer une gestion durable de l'eau.
- 3/ Réduire l'impact environnemental du développement urbain.
- 4/ Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.
- 5/ Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine.
- 6/ Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg.

### Axe 2 – Promouvoir un territoire au service de ses habitants

- 1/ Stopper la déprise démographique, avec un objectif de maintenir environ 3000 habitants permanents à l'horizon 2035.
- 2/ Organiser la production de logements permanents de telle façon à participer à la dynamique du bourg.

- 3/ Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture.
- 4/ Accompagner l'emploi déjà très dynamique sur la commune.
- 5/ Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières.
- 6/ Accompagner la qualité le cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques.

### **Axe 3 – Poursuivre l'adaptation de l'appareil touristique**

- 1/ Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative » dans une démarche de poursuite du développement.
- 2/ Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été.
- 3/ Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons.
- 4/ Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival.
- 5/ Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station.

### **Synthèse des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace**

Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021.

### **Synthèse du PADD**

Le diaporama de cette présentation est disponible en annexe du présent compte-rendu.

À la fin de cette présentation, les questions ont fait l'objet de réponses par les intervenants.

Questions	Réponses
<p>1</p> <p>Question sur la réduction de nombre de résidents permanents de plus de 5000 habitants à moins de 3000 est-elle la conséquence de l'augmentation du nombre de résidents secondaires ?</p>	<p>Mme le Maire confirme que la décroissance démographique observée depuis plusieurs dizaines d'années est due à la « sortie » d'habitants vers les communes voisines. Les reventes se font vers la résidence secondaire, ou la démolition-reconstruction avec des opérations immobilières à usage principalement de résidences secondaires.</p>
<p>2</p> <p>Question sur les moyens pour maintenir la population permanente actuelle d'environ 3000 habitants : il a été annoncé qu'il fallait construire au moins 150 logements, mais comment éviter la transformation de ces logements en résidences secondaires ?</p> <p>Cette volonté de lutter contre la diminution de la population permanente est au cœur de la politique de la commune depuis plusieurs années, or ce déclin continue. On peut parler de constat d'échec dans la mesure où le PLU ne semble pas être l'outil permettant d'enrayer cette baisse.</p> <p>Quelles sont les autres solutions envisagées ?</p> <p>La seule solution proposée apparaît donc de consommer de nouveaux espaces naturels pour implanter de nouveaux logements qui seront destinés aux habitants permanents pendant quelques temps puis seront transformés en résidences secondaires à brève échéance.</p>	<p>Jérémy Peruzzo précise qu'il n'est pas possible légalement de différencier résidence principale de résidence secondaire, donc d'interdire cette dernière. La seule destination est le logement, qu'il soit principal ou secondaire. Il n'est pas possible d'interdire le passage d'un logement « libre » de principal à secondaire, d'où la nécessité de continuer à produire du logement, durablement permanent cette fois.</p> <p>Mme le Maire ajoute que cette difficulté a été remontée au ministère, sans suite favorable. La seule solution proposée pour garantir le logement permanent est de rentrer dans le logement social. Dans ce cadre, le passage de Megève en classification de rang A au titre du logement social (rang A → marché tendu, jusqu'au rang C → marché sous faible tension) permettra de faciliter la mise en œuvre des projets de logement social. <b>C'est la raison pour laquelle les 150 logements projetés seront quasi exclusivement réalisés sous forme de logement social.</b></p> <p>Pour plus de clarté, le support de présentation sera complété par la notion de logement social.</p> <p>Le logement social doit donc permettre d'enrayer durablement cette baisse démographique.</p> <p>Cette production ne sera pas exclusivement sur des espaces agricoles naturels ou forestier mais aussi en renouvellement urbain.</p>
<p>3</p> <p>Question sur les nouvelles pratiques : A côté des résidents permanents et des résidents secondaires, il existe depuis 2 ou 3 ans une nouvelle population que nous pourrions qualifier de résidents semi-permanents, c'est-à-dire qui vivent et consomment à Megève pendant 5 à 6 mois par an.</p> <p>Cette nouvelle population a besoin de services / transports / bureaux partagés / internet etc...</p> <p>Comment cette population est-elle prise en compte ?</p>	<p>Mme le Maire précise que cette population (télétravailleurs notamment) est difficilement quantifiable : les recensements Insee ne différencient que les résidents principaux et secondaires. Des mesures sont toutefois prises pour solutionner le logement/hébergements des actifs saisonniers (donc ayant leur emploi à Megève).</p> <p>Concernant les télétravailleurs, l'évolution de la pratique dans le temps est encore peu lisible : de manière générale, l'amélioration des services, l'accessibilité aux transports, ... fait bien partie des enjeux du PLU.</p>

4	<p>Question sur le dimensionnement des zones constructibles : Alors que la Commune annonce sa volonté de maintenir une population permanente, elle rend inconstructibles des terrains qui pourraient servir d'assiette foncière à des projets de chalets.</p> <p>Exemple d'un lotissement des années 60, dont les derniers lots ont été classés en zone non constructible dans le PLU de 2017 et sur lesquels certains résidents, aujourd'hui secondaires, souhaiteraient construire leur habitation permanente.</p> <p>En réduisant l'espace constructible, la commune crée des bulles spéculatives desquelles sont exclus certains propriétaires.</p>	<p>Jérémy Peruzzo répond que la diminution du foncier non bâti constructible est aujourd'hui une obligation fixée par la loi, au regard des enjeux environnementaux (préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers). Une justification du besoin d'intérêt général doit être argumentée.</p>
5	<p>Question sur l'état actuel du parc de logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quel est le nombre de logements actuels ? <i>Selon l'INSEE, le nombre de logements serait passé de 9600 à 9100 environ entre 2008 et 2019, comment expliquer ce phénomène ?</i></li> <li>- Combien de logements ont été construits depuis le PLU de 2017 ? <i>Le PLU actuel permet la construction importante de logements. Or selon l'INSEE le nombre de logements diminue et selon l'analyse faite ce soir le nombre de résidents permanents diminue aussi.</i></li> <li>- Combien de logements est-il prévu de construire dans les années à venir ?</li> <li>- Pouvez-vous expliquer pourquoi ce qui n'a pas fonctionné dans le PLU actuel fonctionnerait dans le prochain ?</li> </ul>	<p>Mme le Maire précise que les recensements Insee peuvent visiblement parfois comprendre des incohérences. Plusieurs explications sont possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le phénomène de regroupement de petits logements pour former des logements plus grands mais, couplé à la construction neuve, le chiffre de l'INSEE est contestable.</li> <li>- Ou encore, il est fréquent que les recenseurs rencontrent des problèmes techniques pour accéder aux immeubles et effectuer un recensement au plus juste.</li> </ul> <p>En tout état de cause, au regard du nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées ces dernières années, il est clair que le nombre réel de logement à Megève est en augmentation.</p> <p>Dans les années à venir, il est prévu la construction d'environ 150 logements sociaux. Pour les autres logements, un estimatif pourra être fait au cours de la traduction réglementaire du PADD, en fonction des terrains constructibles et des règles de densité qui s'y appliqueront.</p> <p>Ces dernières années, de nombreux très grands logements ont été produits. Le PLU ne peut pas fixer de taille maximum de logements, mais peut mieux encadrer certaines OAP et les volumétries.</p>
6	<p>Question sur les outils qui seront mis en place pour maintenir le commerce en centre-ville et plus particulièrement le commerce de bouche ?</p>	<p>Jérémy Peruzzo, explique que le PLU peut mettre en place des servitudes identifiant « <i>les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif</i> » (article L. 151-16 du Code de l'urbanisme). Toutefois, le commerce de bouche n'est pas une destination au sens du code de l'urbanisme :</p>

		celui-ci fait uniquement référence aux commerces de proximité.
7	<p>Question relative à la volonté affichée de loger à Megève une population qui travaille à Megève. Cela est louable, mais cette catégorie de population aura-t-elle la capacité financière de consommer à Megève ?</p> <p>La consommation quotidienne, ainsi que les bars et restaurants sont trop chers pour permettre à une population vivant dans des logements sociaux d'y avoir accès.</p> <p>Par ailleurs, l'offre d'emplois à Megève est essentiellement tournée vers les métiers de la restauration, de l'hôtellerie et de la construction, c'est-à-dire vers des métiers saisonniers. Par conséquent les besoins en logements sont également saisonniers.</p> <p>Des actions sont-elles prévues pour créer des emplois pérennes ?</p>	<p>Mme le Maire répond que la mairie ne peut pas imposer le prix de vente des biens à la consommation.</p> <p>Pour les typologies d'emploi offerts sur la commune, le PADD vise à renforcer la bi-saisonnalité pour pérenniser les emplois à l'année. De plus, le confortement des équipements et des zones artisanales (dans les limites des enjeux environnementaux) sont visés.</p>
8	<p>Question pour savoir Pourquoi la Commune n'achète-t-elle pas de vieux bâtiments vides tels que les Marmousets ou la maison de répit pour mener à bien sa politique en faveur du logement social, plutôt que de consommer des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) pour de la construction neuve ?</p>	<p>Mme le Maire précise que l'achat de foncier bâti privé est souvent hors de portée des finances communales. En revanche, le PLU met en place une servitude de mixité sociale pour imposer une part de logements sociaux dans des opérations privées. De plus, la mobilisation envisagée du foncier communal pour du logement social peut comprendre aussi bien du foncier non bâti que du foncier bâti.</p>

Madame la Maire prend la parole pour la conclusion. Elle remercie l'ensemble des participants à cette soirée pour leurs contributions et leur donne rendez-vous à la prochaine étape : la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La réunion s'est terminée à 20h45.