

**CONCERTATION PREALABLE - PIECE N°6 Bis**  
**[Modification suite observations de la DDT du 14 avril 2023]**



**Commune  
de MEGÈVE**



**REVISION GÉNÉRALE PLU**

**Compte rendu de la réunion PPA relative aux orientations du PADD**

**9 mars 2023**

**Etaient présents**

***Le Maître d’Ouvrage***

Madame JULLIEN-BRECHES Catherine,	Maire
Madame BUCHET Marika,	Maire-adjoint
Madame SOCQUET-CLERC Annick,	Maire-adjoint
Monsieur DEROBERT Jean-Michel,	Conseiller municipal
Monsieur RIZZI Richard,	Directeur du service Aménagement Durable
Madame BAZIN Mathilde,	Directrice du service Habitat
Madame BARRIER Roxanne,	Instructrice direction aménagement durable
Monsieur TALLOIS Frédéric,	Animateur territorial DDT74
Madame TROIANO Amandine,	Référente territoriale DDT74
Monsieur MORNEX Pascal,	Chambre d’Agriculture Savoie Mont-Blanc
Monsieur DE VAUREIX Arnaud,	Association des Amis de Megève et Demi-Quartier
Madame LE BRUCHEC Peggy,	Architecte – Association des Architectes de Megève
Monsieur WANERT Dimitri,	Architecte - Association des Architectes de Megève
Monsieur ANTONIOTTI Bruno,	Architecte - Association des Architectes de Megève
Madame ALLARD Marie,	Architecte - Association des Architectes de Megève
Monsieur JEANVOINE Yves,	Architecte - Association des Architectes de Megève
Monsieur SAHIN Enver,	Architecte - Association des Architectes de Megève
Madame DIEU Isabelle,	Architecte - Association des Architectes de Megève

### ***Les prestataires***

M. PERUZZO Jérémy,

Urbaniste – Espaces & Mutations

### ***Les excusés***

M. CARRIER Philippe,

CCI Haute-Savoie

M. SIDI MOUSSA Ryad,

Directeur SCoT Mont-Blanc Arve Giffre

M CHATELLARD Jean-Pierre

Adjoint au Maire

### **Ordre du jour : présentation des orientations générales du PADD**

- 1/ Principe de structuration du PADD
- 2/ Orientations et actions retenues pour l'axe 1
- 3/ Orientations et actions retenues pour l'axe 2

*Le présent compte-rendu se lit en parallèle du diaporama présenté.*

## Préalable

---

**Madame le Maire** remercie l'ensemble des participants à cette réunion d'échanges sur les orientations proposées pour le PADD de la révision du PLU de la commune.

Il est rappelé que le projet de PADD, ainsi que la synthèse du diagnostic territorial et l'étude du potentiel de densification des espaces urbanisés ont été transmis préalablement à la réunion, pour que chacun en ait eu connaissance.

Le support de présentation de la présente réunion sera joint au présent compte-rendu.

**M. Rizzi** excuse le SM SCoT et la CCI qui ne seront pas représentés aujourd'hui. Toutefois, la CCI a fait part de quelques remarques écrites :

- les orientations n'appellent pas de remarques particulières en ce qui concerne le maintien et le renforcement du commerce de proximité ainsi que l'adaptation de l'appareil touristique,
- concernant le logement des saisonniers, la CCI alerte sur le fait que l'obligation d'hébergement du personnel dans les projets hôteliers doit faire l'objet d'une concertation étroite avec les professionnels du tourisme.

**L'urbaniste** assure le déroulé de la présentation des orientations du PADD

## Méthodologie d'analyse de la consommation foncière et du potentiel de densification des espaces déjà urbanisés.

---

**La DDT74** n'émet pas de remarques particulières sur la méthodologie présentée, ainsi que sur les résultats, notamment ceux de la consommation foncière 2011-2021 (environ 25ha), dans la maille de l'observatoire de la DDT.

Il est confirmé que cette analyse « terrain » était nécessaire, les observatoires nationaux étant souvent surestimés (traitement automatiques des fichiers autorisations d'urbanisme).

## Axe « promouvoir un territoire au service de ses habitants »

Orientation générale	Observation des participants
<p><b>Stopper la déprise démographique, avec un objectif de maintenir environ 3000 habitants permanents à l'horizon 2035</b></p>	<p>Pas d'observations particulières, les projections correspondantes en logement sont dans la ligne des orientations retenues au Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes.</p> <p><b>Mme le Maire</b> précise que la commune doit se doter prochainement d'un nouvel EHPAD pour répondre à la demande. La localisation n'est pas encore connue mais la restructuration sur site est trop contraignante. Un nouveau site sera à trouver, nécessairement en extension (besoin d'une surface de 0,8 à 1 ha). Ces hébergements étant spécifiques, ils ne rentrent pas dans le calcul des 150 logements à produire mais bien en plus.</p> <p><b>M. Tallois</b> souligne le poids de Megève à l'échelle du grand territoire. Cet ajout, qui s'inscrira dans les objectifs généraux de modération de la consommation d'espace, n'appelle pas d'observation particulière et relève de l'intérêt général.</p> <p><b>M. Tallois</b> ajoute qu'il serait intéressant de mentionner dans le rapport de présentation l'évolution du ratio résidences principales/résidences secondaires que pourrait générer cette production de logements permanents.</p> <p>À l'échelle du PADD, cela n'amène pas d'évolution.</p> <p><b>Mme Dieu</b> demande si l'habitat permanent sera uniquement en locatif où s'il sera aussi éligible à la propriété.</p> <p><b>Mme le Maire</b> répond que cela dépendra des cas, la servitude de mixité sociale permet à la fois du locatif social et de l'accession sociale à la propriété.</p>
<p><b>Organiser la production de logements permanents de telle façon à participer à la dynamique du bourg</b></p>	<p><b>M. Tallois</b> précise que la traduction règlementaire des actions pourrait s'inspirer de la démarche entreprise dans le PLU de Chamonix, où une servitude de 35% de mixité sociale a été mise en place sur l'ensemble des zones à dominante d'habitat et dans des OAP où le taux est même majoré à 50%.</p> <p><b>M. Tallois</b> évoque aussi l'exemple du PLUi du Haut-Chablais pour montrer la politique menée par Les Gets et Morzine depuis leur changement de zonage (passage en A) avec la mise en œuvre de servitudes de mixité sociale ambitieuses, venant ainsi renforcer l'exemple de Chamonix.</p>

	À l'échelle du PADD, cela n'amène pas d'évolution. Les taux seront fixés au cours du travail sur le règlement.
<b>Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture</b>	<p><b>L'urbaniste :</b> Pour répondre à la vigilance de la CCI, le PADD précise bien que les obligations réglementaires d'hébergement ne concerneraient pas les établissements existants, mais qu'il s'agirait d'une donnée d'entrée dans le cadre de nouveaux projets. De plus, le PADD parle de « viser », donc avec une possibilité d'adaptation (à partir d'un certain volume de surface de plancher par exemple ? A travailler en phase réglementaire).</p> <p>Les objectifs triennaux de production de lits pour le personnel saisonnier n'étant pas encore connus, le PADD indiquera : « Avoir la capacité de produire de nouveaux lits de saisonniers pour combler le déficit actuel constaté ».</p>
<b>Accompagner l'emploi déjà très dynamique sur la commune</b>	<b>M. de Vaureix</b> note avec satisfaction que le petit artisanat non nuisant reste autorisé dans les zones urbaines, ce qui participe à la vie locale.
<b>Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières</b>	<p><b>M. Mornex</b> précise que les actions présentées sont dans la continuité du PLU de 2017, qui avait déjà fait un gros effort de protection des terres agricoles.</p> <p>Il anticipe la phase de traduction réglementaire en insistant sur l'importance d'avoir un partenariat avec la Chambre d'agriculture dans l'identification des bâtiments qui pourront changer de destination en zone agricole. Le PADD parle déjà de la nécessité d'avoir un critère patrimonial (p44), mais d'autres critères peuvent être ajoutés (proximité d'un site d'exploitation, zones d'épandage, ...). Ces critères seront regardés en CDPENAF lors de l'instruction des futurs permis de construire. Pour rappel, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire.</p> <p>À l'échelle du PADD, cela n'amène pas d'évolution (la protection des terres agricoles étant déjà largement développée) mais des échanges devront avoir lieu lors de l'identification des bâtiments qui pourront changer de destination.</p>
<b>Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques</b>	<p><b>M. de Vaureix</b> précise qu'au-delà de la mise en séparatif, l'amélioration des réseaux EU est important.</p> <p>Le PADD est complété comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Poursuivre la mise en séparatif et l'amélioration des réseaux eaux usées et eaux pluviales.</i></li> </ul>

	<p><b>M. Tallois</b> s'interroge sur le devenir de l'abattoir public de Megève.</p> <p><b>Mme le Maire</b> précise que c'est la communauté de commune qui gère ce dernier abattoir public du département. Un nouvel abattoir sur un autre emplacement dans le département devrait arriver prochainement. Ce site constitue donc un potentiel gisement pour l'activité.</p>
--	--

## Axe « Préserver notre cadre de vie »

---

Orientation générale	Observation des participants
<b>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue</b>	<p>Pas d'observations particulières.</p>
<b>Assurer une gestion durable de l'eau</b>	<p><b>M. Tallois</b> confirme que la ressource en eau est une thématique très importante, à laquelle le PLU devra répondre en produisant un bilan ressource/besoin.</p> <p>La question de la ressource en eau doit être appréciée à l'échelle du bassin de l'Arve et du SAGE. En tout état de cause, avec la compétence AEP susceptible d'entrer dans l'escarcelle communautaire, une solidarité territoriale doit être mise en place vis à vis des communes en aval.</p> <p><b>Mme le Maire</b> confirme cette nécessaire solidarité.</p> <p><b>L'urbaniste</b> répond que le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En réfléchissant à une solution pour renforcer la capacité de production à l'horizon 2035, notamment en fonctionnement de pointe. Pour cela, l'urbanisation pourra être conditionnée à l'augmentation de la capacité des ressources mobilisables.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ainsi, un des critères de l'échelonnement sera bien tributaire des conclusions du futur schéma directeur de l'eau potable. À noter aussi qu'un autre outil est à disposition du PLU : l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme, qui permet d'identifier les secteurs « où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».</p> <p>À l'échelle du PADD, cela n'amène pas d'évolution.</p>

	<p><b>Mme le Maire</b> précise que la volonté de limiter les dépôts de terre s'inscrit dans la continuité de la dernière modification du PLU.</p> <p><b>M. Tallois</b> note qu'en revanche le PADD n'affiche pas d'ambition claire sur la mise en place d'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).</p> <p><b>Mme le Maire</b> répond que cette problématique a été abordée à l'échelle de l'intercommunalité et que c'est cette échelle qui est pertinente. Le PLU doit en revanche d'ores et déjà participer à la réduction des volumes.</p> <p>À l'échelle du PADD, cela n'amène pas d'évolution</p> <p>Il est aussi noté la volonté affichée dans le PADD de recommander les essences végétales économies en eau. Il est recommandé de supprimer « locales », ce qui pourrait prêter à confusion et restreindre trop fortement les choix.</p> <p>Le terme « locales » est donc supprimé.</p>
<p><b>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</b></p>	<p><b>M. de Vaureix</b> note avec satisfaction que les hauteurs et les implantations pourront être modulées en fonction des cônes de vue.</p>
<p><b>Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine</b></p>	<p><b>Mme Allard</b> insiste sur la nécessité de mieux repérer le patrimoine architectural Mégevan et d'assurer des prescriptions évitant de le dénaturer. De manière générale, il serait opportun de donner un cadre plus fort (beaucoup d'architectures extérieures au contexte Mégevan).</p> <p>À l'échelle du PADD, cela n'amène pas d'évolution de l'orientation générale, puisque les actions visent déjà à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Préserver la structure historique des différents sites urbains : densité, alignements d'édifices sur rue, gabarits...</i></li> <li>- <i>Valoriser les ensembles paysagers de l'Église, du Calvaire, de la maison d'Henry-Jacques Le Même (Monuments Historiques).</i></li> <li>- <i>Valoriser les témoignages de l'architecture d'Henry-Jacques Le Même, qui a fortement marqué l'histoire contemporaine de Megève.</i></li> <li>- <i>Valoriser le petit patrimoine isolé, y compris les anciens chalets d'alpages.</i></li> </ul>

	<p>Ce cadre pourrait prendre la forme de fiches, à approfondir dans le cadre de la traduction réglementaire du projet.</p> <p><b>Mme Allard</b> ajoute qu'il serait intéressant de prendre l'avis d'architectes locaux lors de l'élaboration des fiches.</p> <p><b>Mme Allard</b> poursuit sur la notion de chalet d'alpage et précise qu'il 'agit bien :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un ancien bâtiment à double usage (habitat + agricole) ;</li> <li>- pas accessible toute l'année.</li> </ul> <p><b>Mme le Maire</b> insiste sur le fait que ce repérage « chalet d'alpage » est très important justement pour éviter ces usages à l'année.</p> <p>Les discussions portent ensuite sur les autres critères de repérage et notamment sur la notion d'altitude. Cette notion est-elle toujours prise en compte ?</p> <p>Après recherche par l'urbaniste, sur la base de la démarche menée sur le territoire du Grand Bornand, il est confirmé qu'aucun critère d'altitude n'a été retenu.</p>
<b>Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg</b>	<b>M. Tallois</b> note que le maintien du cadre Mégevan constitue bien le leitmotiv de la démarche.

## Axe « Poursuivre l'adaptation de l'appareil touristique »

Orientation générale	Observation des participants
<p><b>Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative » dans une démarche de poursuite du développement</b></p>	<p><b>Mme le Maire</b> précise qu'il convient de renforcer la protection des lits chauds y compris en périphérie. Le PADD pourrait être complété comme suit en dehors des espaces préférentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>maintenir la vocation des hébergements hôteliers existants, afin d'éviter leur mutation vers l'habitat, qui viendrait accroître la pression urbaine sur ces sites.</i></li> <li>- La modernisation, le confortement ou l'extension des hébergements hôteliers existants avec des outils adaptés, qu'ils se situent dans l'espace préférentiel de densification ou non.</li> </ul> <p>L'enjeu est bien ici d'éviter un accroissement de la pression urbaine sur ces sites.</p> <p><b>Mme Troiano</b> précise que le PADD pourrait être plus volontariste sur la volonté de réchauffer les lits diffus. Des solutions existent comme l'intermédiation locative du parc des résidences secondaires.</p> <p>Ainsi, le PADD est complété comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les actions en faveur de la diversification des gammes d'accueil des populations touristiques et en faveur du réchauffement des lits touristiques diffus.</li> </ul> <p>Il est toutefois rappelé ici que le PLU n'a pas directement de prise sur cette thématique.</p> <p><b>M. de Vaureix</b> ajoute que la diversification de la population touristique est effectivement à poursuivre.</p>
<p><b>Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été</b></p>	<p><b>M. Tallois</b> insiste sur l'attractivité du territoire de Megève, encore renforcée par le Palais. Au regard de son dimensionnement et son attractivité, il mériterait d'être plus mis en avant dans le PADD.</p> <p><b>L'urbaniste</b> répond que l'équipement du Palais ne devrait pas faire l'objet d'un confortement supplémentaire.</p>
<p><b>Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons</b></p>	<p><b>Mme Troiano</b> précise que cette orientation pourrait être couplée avec l'adaptation au changement climatique, qui est par ailleurs déjà détaillée dans l'axe 1 (économie de la ressource en eau).</p> <p><b>L'urbaniste</b> précise que l'adaptation au changement climatique est présent dans chacun des axes du PADD.</p>

	<p><b>M. de Vaureix</b> note avec satisfaction que le développement du domaine skiable s'entend bien à l'intérieur de son enveloppe actuelle.</p> <p><b>Mme Bazin</b> précise que l'emprise cartographiée du domaine skiable est à mettre à jour, sur les connexions du domaine nordique notamment.</p> <p><b>Mme Troiano</b> ajoute que le rapport de présentation pourrait être complété avec les études prospectives sur l'enneigement du domaine skiable. Cela ne remet pas en cause les orientations du PADD présentées.</p> <p><b>L'urbaniste</b> répond que l'état initial de l'environnement devra bien le mentionner.</p>
<b>Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival</b>	<b>Pas d'observations particulières</b>
<b>Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station</b>	<b>Pas d'observations particulières</b>

### Axe « Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace »

Orientation générale	Observation des participants
Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021	<p>L'urbaniste décrit la méthodologie ayant permis de définir ces objectifs :</p> <p>25 ha consommés sur 2011-2021 → Viser 50% de réduction → Soit 1,25 ha /an en moyenne → Lissé sur 12 ans (2023_2035) → 15 ha</p> <p>Rappel → Environ 1,30 ha consommés</p> <p>Ainsi, au regard de la faible consommation 2021-2023, l'objectif affiché au PADD sera plutôt de <u>16 ha</u> et non pas 15ha.</p> <p>Il est aussi rappelé que, le PLU allant au-delà de 2031, la mobilisation de certains fonciers pourra être échelonnée dans le temps.</p>

	<p><b>Mme Troiano</b> précise que l'orientation générale devra fixer un objectif de consommation foncière maximale et non pas "tendre vers..."</p> <p><b>L'urbaniste</b> précise que l'orientation générale sera complétée par « <i>soit 16 ha maximum entre 2023 et 2035</i> ».</p>
--	--

## **Suite de la démarche**

---

**Sont joints au présent compte-rendu :**

- le support de présentation de la réunion,
- le projet de PADD complété conformément au présent compte-rendu.

**Prochaine réunion :**

**Planning de la phase PADD**

Date	Ordre du jour
Jeudi 13 avril	Réunion publique sur le PADD
Mai	Débat en Conseil Municipal

Fait à Chavanod,