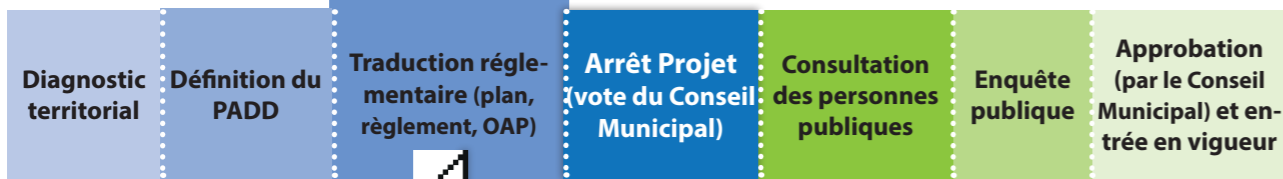


ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

CONCERTATION PRÉALABLE

PHASE ADMINISTRATIVE



Où en sommes nous ?

Les prochaines échéances

- **Mercredi 20 septembre 2023 à 19h00 à l'auditorium du Palais**, réunion publique d'échange avec la population autour des évolutions proposées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation pour traduire le PADD présenté en avril 2023. Vos remarques et contributions pourront venir alimenter le projet.
- **Automne 2023**, réunion d'échange 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.
- **1er semestre 2024**, bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme par le Conseil municipal
- **début 2ème semestre 2024**, enquête publique
- **fin 2ème semestre 2024**, approbation du nouveau PLU



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) 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 Jaillot, BP23, 74120 Megève ou par courrier électronique à l'adresse 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 arrêt.

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



LETTRÉ D'INFORMATION N°2 | SEPTEMBRE 2023

Madame, Monsieur,

PLAN LOCAL D'URBANISME



Après une première réunion publique et le débat qui s'est tenu en Conseil municipal sur les enjeux du territoire et les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD), les élus qui composent le « groupe de travail PLU » travaillent désormais sur le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'élaboration du PLU est le fruit d'une longue concertation, qui est désormais très encadrée par les contraintes légales et réglementaires, dont la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui pose un objectif très contraignant de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

A l'horizon de notre futur PLU, cette loi engendre une réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. En pratique, cela se traduit pour notre commune par une consommation d'espace limitée à 17,50 ha jusqu'en 2035, incluant les projets publics, dont la création d'une nouvelle cantine à destination des enfants des écoles publiques et privées, la création de logements sociaux et la réalisation d'un nouvel EHPAD.

Dans le cadre de cet effort national de sobriété foncière, je me bats pour que les fonciers actuellement classés en zone U ne soient pas reclassés en zone inconstructible, et j'ai à ce jour, et pour l'essentiel, obtenu satisfaction auprès des services de l'État.

Comme vous l'aurez compris, la révision du PLU est un exercice complexe : il impose une vision prospective de notre commune, où la préservation de notre cadre de vie doit être recherchée en concordance avec le développement économique et le renforcement de notre population permanente, ainsi que, bien entendu, l'assistance de nos administrés, en particulier les enfants, les travailleurs ne disposant pas de solution d'hébergement à Megève et nos aînés.

Le travail de révision du PLU se poursuit avec vos élus qui sont pleinement mobilisés sur le sujet, et je les en remercie.

Votre Maire,
Catherine JULLIEN-BRECHES



Les différents types de zones

La zone U regroupe les espaces déjà urbanisés ou situés en «dent-creuse».

Plusieurs secteurs ont été définis selon la densité envisagée :

- densité plus forte au coeur du village et dans la continuité de ce dernier, pour conforter son animation (commerces, espace public) - **secteurs UH1**
- densité importante sur les secteurs les plus proches du centre-bourg, accessibles en piéton ou vélo et ne venant pas fragiliser les ouvertures paysagères structurantes - **secteurs UH2**
- densité plus limitée sur les secteurs plus éloignés, sur les coteaux et/ou présentant des enjeux paysagers particuliers - **secteurs UH3**
- densité plus faible dans les périphéries et dans les hameaux - **secteurs UH3p**
- mais aussi des secteurs spécialisés (équipements publics structurants, activités économiques, touristiques, fronts de neige) - **secteurs UE, UX, UT, UH1t, ...**

La zone AU regroupe les espaces dont l'urbanisation est conditionnée par le confortement des équipements.

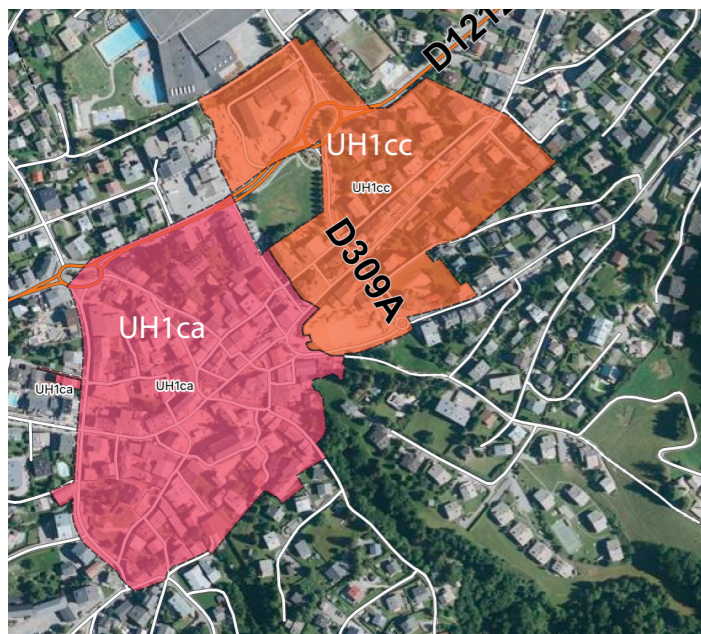
Elle peut concerner des espaces aujourd'hui agricoles, des espaces stratégiques nécessitant un projet d'ensemble, y compris sur plusieurs propriétés foncières.

La zone A regroupe les espaces à protéger pour le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces secteurs sont notamment identifiés au regard de leur potentiel agronomique (secteurs agricoles stratégiques). Ils comprennent aussi les secteurs d'habitat isolés où des règles spécifiques sont mises en place pour gérer l'habitat existant. En revanche, les nouvelles habitations sont interdites. Elle peut comporter aussi d'autres usages (domaine skiable).

La zone N couvre les espaces à protéger en raison de la qualité des milieux naturels ou des paysages, de la présence de risques.

Il s'agit notamment des espaces boisés et des secteurs à enjeux paysagers ou écologiques. Elle peut comporter aussi d'autres usages (domaine skiable).



Centre-village

- Diminution de l'emprise actuelle du secteur UH1c au coeur de village historique (dénommé UH1 «centre ancien» et à son prolongement contemporain (rue Charles Feige, abords du Palais, ...), dénommé UH1 «centre contemporain».
- Les autres secteurs UH1c du PLU de 2017, en périphérie et ne présentant pas de linéaires commerciaux continus sont reclassés en secteurs UH2 ou UH3 selon leurs caractéristiques, afin de mieux maîtriser leur densification.



Autres modifications envisagées



- Reclassement en zone U «équipements» de terrains voués à accueillir des équipements publics structurants.
- Adaptation des emprises U et N en fonction du tracé du plan de prévention des risques (actuel et futur).



Les Combettes (deux sites)

- Terrain voué à accueillir du logement social, permettant de cibler les différents besoins de la population locale.
- Les règles de densité seront adaptées pour mieux optimiser ce foncier stratégique pour répondre aux enjeux communaux.



Le Leutaz

- Terrain non bâti dans le prolongement de l'hôtel-restaurant existant.
- L'OAP et le zonage (zone 1AUT) garantiront la destination touristique du site : confortement de l'établissement hôtelier existant.

La Mottaz

- Terrain voué à accueillir du logement social, voire aussi du logement dit intermédiaire, permettant de cibler les différents besoins de la population locale.
- Au regard de la configuration du terrain, une densité de l'ordre de 30 logements/hectare sera recherchée, avec de l'habitat collectif.
- La présence de servitudes de passage sera aussi prise en compte

Les Vériaz

- Les OAP existantes en lien avec le développement touristique et résidentiel du site seront maintenues, afin d'assurer leur mise en œuvre dans le temps (opérations déjà en cours ou réalisées).



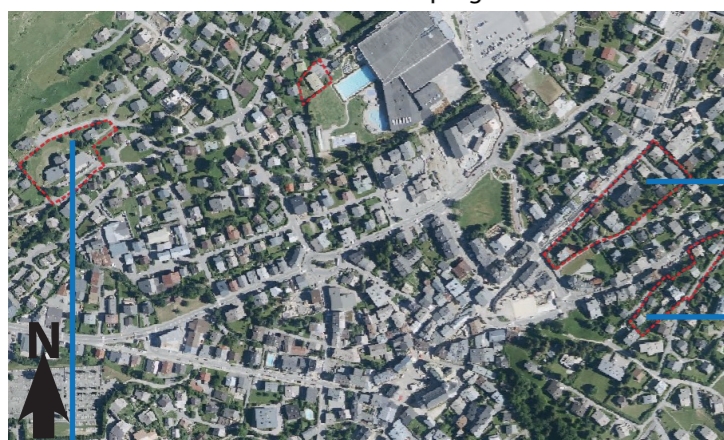
Les OAP sont le principal outil permettant d'assurer la mise en oeuvre des objectifs de maintien de la population permanente (via le logement social)

Elles permettent donc d'encadrer plus précisément l'aménagement des secteurs identifiés comme stratégiques, que cela soit en renouvellement urbain ou sur du foncier non bâti, public ou privé.



La Contamine (deux sites)

- Foncier privé identifié au regard de son positionnement en entrée urbaine
- Une part de mixité sociale (donc de logement social) sera imposée dans les programmes privés de logements, au même titre que le programme récent réalisé à proximité.
- L'OAP traitera aussi de la gestion des interfaces avec le foncier bâti limitrophe et des accès.
- Au regard de son classement en zone A Urbaniser (AU), un échancier d'ouverture à l'urbanisation sera défini.
- Maintien de l'OAP réalisée sur le site au Nord, même si réalisée, afin de s'assurer du maintien de la programmation dans le temps



Site de l'actuel EHPAD

- La construction d'un nouvel EHPAD sur un autre foncier étant aujourd'hui privilégiée (localisation en cours de définition), le renouvellement urbain de ce site doit être anticipé.
- Les hauteurs bâties pour les constructions neuves seront revues (passage en secteur UH3 avec une hauteur limitée à 9 m).

Les Retornes

- Terrain voué à accueillir du logement social, voire aussi du logement dit intermédiaire, permettant de cibler les différents besoins de la population locale.
- Les règles de densité seront adaptées pour mieux optimiser ce foncier stratégique pour répondre aux enjeux communaux.

Route de Sallanches

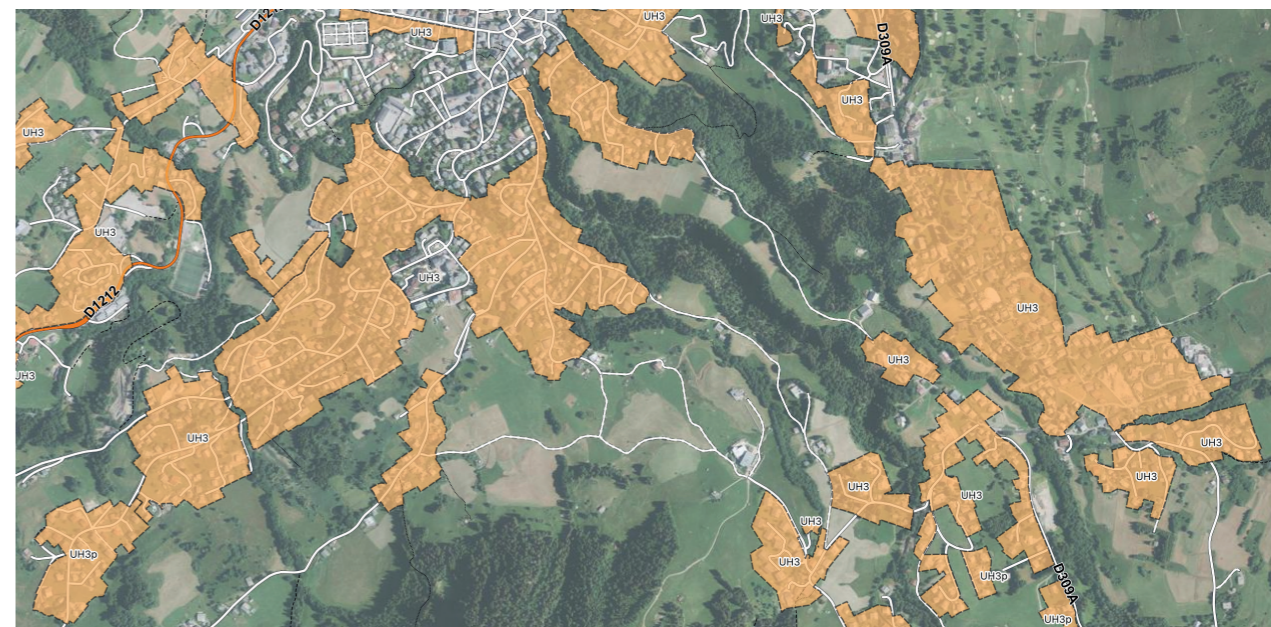
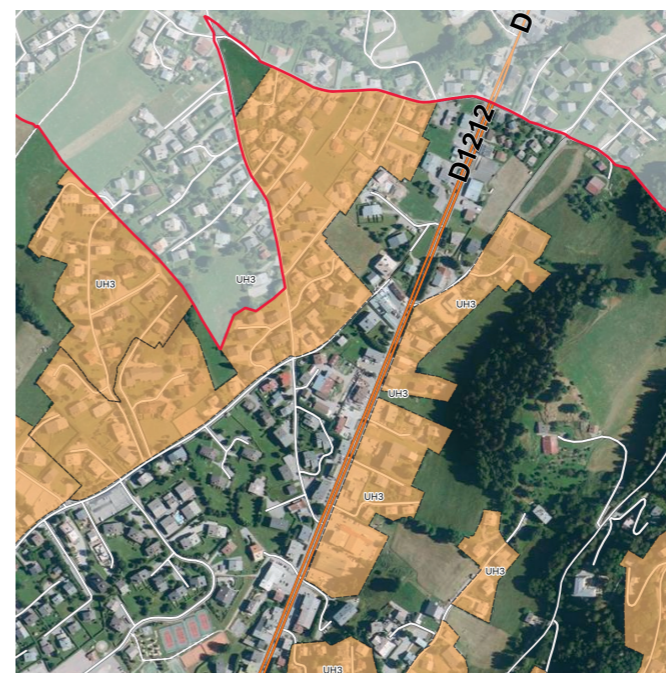
- Foncier privé identifié au regard de son potentiel renouvellement urbain ces prochaines années.
- Une part de mixité sociale (donc de logement social) sera imposée dans les programmes privés de logements.
- De même, une attention particulière sera portée sur les hauteurs bâties et les linéaires de façade pour assurer les ouvertures sur le paysage depuis la RD1212.

Rue Charles Feige

- Secteur dans la continuité du centre-village. L'OAP aura vocation à encadrer les interfaces entre les constructions et le domaine public (dont les rez-de-chaussée commerciaux).

Dessous le Calvaire

- Foncier privé bâti au potentiel renouvellement urbain ces prochaines années.
- Modification de l'OAP existante : suppression de la vocation d'hébergement touristique pour privilégier une ou plusieurs opérations immobilières comportant une part de logement social.
- L'OAP visera aussi à préciser les accès, les hauteurs (épannelage progressif) et les sens de faitage pour assurer une bonne insertion urbaine.



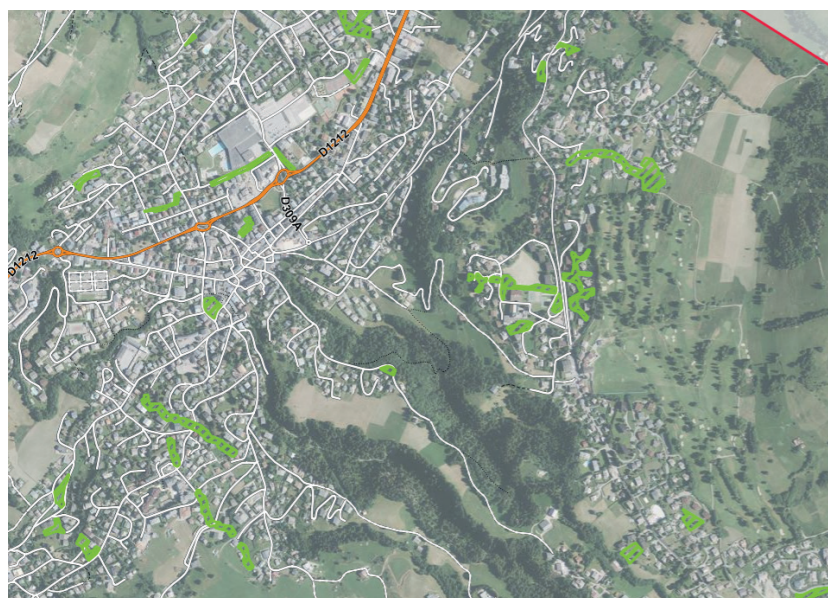
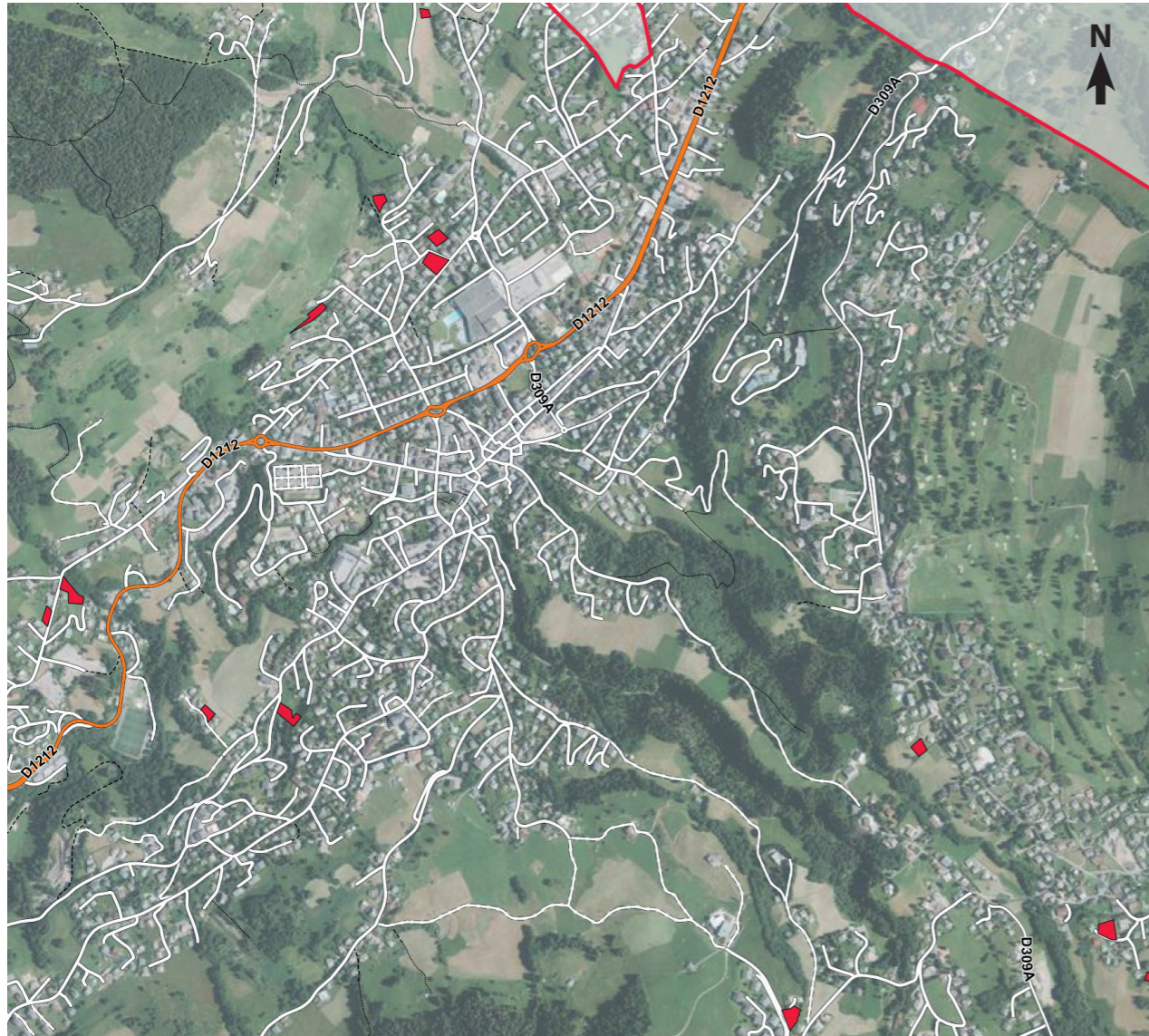
Secteurs UH3 / UH3p proposés

Reclassement des périphéries en secteurs UH3 ou UH3p

- Les secteurs trop éloignés du centre-village pour les petits déplacements «modes actifs» du quotidien (piétons, vélos) et classés en UH2 (donc permettant des densités élevées) sont reclassés en secteur UH3 (avec des densités plus faibles), afin de limiter l'empreinte environnementale du développement urbain et rapprocher les usagers des services de proximité. Sont concernés notamment le Mont d'Arbois et la partie haute de Rochebrune, le long de la route du Bouchet, ...
- Les secteurs plus proches du centre mais présentant des ouvertures paysagères à préserver (partie Sud de la rue Ambroise Martin, Ouest de la route nationale en limite avec Demi-Quartier, ...) sont également reclassés en UH3, afin de s'assurer de hauteurs bâties inférieures (9 m maximum).
- De plus, les secteurs à l'amont de la rue de Beausoleil / route du Jaillet, fortement visibles depuis l'espace public et en interface avec l'espace agricole, sont aussi reclassés en UH3.

Reclassements envisagés en zone agricole ou naturelle de certains terrains aux franges du tissu urbain ou à proximité immédiate de bâtiments agricoles

Environ 2 hectares devront être reclassés en zone inconstructible pour traduire les objectifs de modération de la consommation foncière fixés au PADD et imposés par la loi (*repérage en rouge ci-dessous*).



Repérage des espaces verts à valoriser en milieu urbain

Cette trame assurera un continuum végétalisé ou en pas japonais avec le milieu naturel, et renforcera la biodiversité au sein des espaces urbains.

Elle vient en complément des boisements déjà identifiés au PLU actuel et reprenant les zones inconstructibles du plan de prévention des risques naturels (repérage vert ci-contre).



Le règlement définit les prescriptions applicables aux secteurs du PLU :

- L'occupation et l'utilisation du sol
- L'implantation des constructions
- Les densités (hauteur, emprise au sol)
- Le stationnement
- Les réseaux
- Les espaces verts exigés
- La performance énergétique
- L'aspect extérieur des constructions

Les règles sont travaillées dans le cadre de cette révision, notamment pour mieux encadrer la constructibilité (retraits, hauteurs, cônes de vue...).

Volumes constructibles

Parallèlement aux évolutions entre les zones constructibles, le règlement écrit devra évoluer pour assurer une densification adaptée des projets «au coup par coup».



- Diminution du coefficient d'emprise au sol pour les constructions en secteur UH2 (passage envisagé de 35% à 30% maximum de l'assiette foncière constructible).
- Majoration des retraits entre deux bâtiments implantés sur un même terrain en secteur UH2, afin de préserver l'aération du tissu bâti, dans l'esprit de la règle actuelle en UH3.
- Mise en place d'un dispositif spécifique pour la gestion des reculs entre le bâti et la zone agricole, pour éviter la réalisation de constructions jusqu'en limite avec ces derniers.
- Majoration des exigences d'espaces verts de pleine terre en secteurs UH3, pour renforcer la préservation des sols naturels dans les projets de chalets notamment (passage envisagé de 40% à 50% minimum d'espaces de pleine terre sur l'assiette foncière constructible).



Mise à jour de la rédaction de certaines servitudes d'urbanisme

- La servitude de mixité sociale sera étendue aux OAP concernées et les exigences (pourcentages) pourront être majorées (jusqu'à 50%) selon l'ampleur des programmes immobiliers.
- La servitude «rez-de-chaussés commerciaux» est mise à jour. Elle sera notamment diminuée sur la rue Ambroise Martin et sur la route Edmond de Rothschild. Inversement elle pourrait être augmentée ponctuellement le long de la route Nationale.



Ajout d'une nouvelle servitude pour protéger les espaces verts à valoriser en milieu urbain



- Certains espaces verts des grandes propriétés ou encore certains jardins potagers, des ruptures de pentes, des espaces boisés en milieu urbain ou certains arbres isolés sont identifiés au plan de zonage. Les projets s'inscriront dans le respect de cette trame végétale existante, notamment en préservant ces espaces libres de constructions (des diminutions limitées restant toutefois possibles, soit moins de 30%, hors construction neuve).



Encourager les réhabilitations plutôt que la démolition-reconstruction

- La diminution des possibilités de construire (diminution du CES, diminution de l'emprise des secteurs UH2, ...) rendent les projets de réhabilitations du bâti existant plus intéressants (en terme de surfaces de plancher générées).



Repérage des bâtiments patrimoniaux

- La mise à jour du repérage du PLU actuel est en cours et des prescriptions spécifiques seront définies pour assurer leur mise en valeur.