

Vu pour être soumis à enquête publique
Le Commissaire Enquêteur

AVIS DU SCOT MONT-BLANC SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE MEGEVE

PREMIERE PARTIE - PRESENTATION

CONTEXTE

La commune de Megève a entrepris une révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), formalisée par une délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2024 (délibération 2024-109-DEL). Cette révision s'inscrit dans une démarche d'ajustement des orientations d'aménagement et de programmation, en cohérence avec les directives environnementales et les dynamiques locales.

La révision du PLU intervient dans un contexte particulier pour Megève, station de ski renommée faisant face aux défis du changement climatique et de la diversification touristique, tout en cherchant à préserver son cadre de vie exceptionnel et à répondre aux besoins de sa population permanente.

MOTIVATIONS

- **Adaptation réglementaire** : Alignement des règles d'urbanisme avec les nouvelles exigences légales et réglementaires en vigueur, notamment la loi Climat et Résilience, qui impose des objectifs ambitieux en termes de réduction de l'artificialisation des sols.
- **Optimisation de l'aménagement** : Introduction de modifications pour améliorer l'organisation spatiale et fonctionnelle du territoire communal, en particulier la définition d'un espace préférentiel de densification, visant à concilier développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.
- **Protection de l'environnement** : Renforcement des mesures de protection des espaces naturels et agricoles, et prise en compte des enjeux environnementaux locaux, notamment en lien avec la préservation du patrimoine naturel exceptionnel de Megève et l'adaptation au changement climatique.
- **Equilibre résidentiel et touristique** : Recherche d'un équilibre entre le maintien d'une population permanente et le développement de l'activité touristique, cruciale pour l'économie locale.
- **Réponse aux besoins en logements** : Mise en place de dispositifs visant à favoriser la production de logements sociaux et de logements pour les travailleurs saisonniers, pour répondre aux enjeux de logement dans un contexte de forte pression foncière.

SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE DE MEGEVE

1. Objectifs démographiques et réduction de l'artificialisation
 - Maintien d'une population d'environ 3000 habitants à l'horizon 2035 (3037 habitant en 2020)

- Réduction de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à 16 ha maximum entre 2023 et 2035, soit une réduction de 50% du rythme annuel par rapport à 2011-2021.
 - Reclassement d'environ 2,20 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles.
2. Diversification de l'offre de logements et services
 - Production de 150 logements sociaux sur la période 2023-2035.
 - Création de 55 logements pour actifs saisonniers.
 - Mise en place d'OAP sectorielles pour encadrer ces développements.
 3. Création de services structurants
 - Création d'un nouvel EHPAD sur un secteur 1AUE de 0,97 ha.
 - Reclassement de la caserne des pompiers en secteur UE pour permettre sa reconstruction.
 - Reclassement en secteur UE du Jardin Alpin et des espaces publics autour du Palais.
 4. Optimisation du foncier et densification
 - Définition d'un espace préférentiel de densification avec un objectif de 60 logements/ha.
 - Mise en place de 12 OAP sectorielles et 3 OAP thématiques pour encadrer le développement urbain.
 5. Préservation des espaces naturels et agricoles
 - Classement de 1677,62 ha en zone agricole, dont 820,86 ha en secteur Aa (alpages).
 - Classement de 2290,89 ha en zone naturelle.
 - Mise en place de servitudes écologiques pour protéger les corridors écologiques, les zones humides, et les boisements d'intérêts.
 6. Maîtrise du développement touristique
 - Stabilisation de l'équilibre entre résidences principales (46,3%) et secondaires (49,1%).
 - Maintien de l'emprise du domaine skiable avec des mises à jour.
 - Inscription de 17 STECal pour la gestion des restaurants d'altitude existants.

AVIS DU SCOT MONT-BLANC SUR LA MODIFICATION DU PLU DE MEGEVE

SECONDE PARTIE - ANALYSE

Le SCoT Mont-Blanc a examiné le projet de révision du PLU de Megève au regard des orientations définies dans son Projet d'Aménagement Stratégique en cours d'élaboration.

1. DEMOGRAPHIE ET ARMATURE TERRITORIALE

Le PLU de Megève identifie la commune comme un pôle relais dans l'armature territoriale du SCoT. Le projet correspond bien cette catégorie car il prévoit un développement continu des services à la population et un maintien de celle-ci à environ 3000 habitants à l'horizon 2035, la commune en comptait 3037 habitants en 2020.

2. CONSOMMATION D'ESPACES ET OBJECTIF ZAN

Le PLU prévoit une consommation maximale de 16 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2023 et 2035, ce qui représente une réduction de 50% du rythme annuel de consommation par rapport à la période 2011-2021 (25,9 ha consommés, soit 2,59 ha/an). Cette orientation s'inscrit dans la trajectoire ZAN fixée par la loi Climat et Résilience.

Le projet prévoit une réduction des zones constructibles d'environ 2,20 ha par rapport au PLU précédent, avec notamment :

- 0,44 ha de secteur UH1c reclassé en zone N dans le centre-bourg (Pré Saint Amour)
- 0,25 ha de secteur AUT reclassé en zone A (secteur du Leutaz)
- 2,09 ha de secteurs UH reclassés en zone A ou N

Cependant, le PLU prévoit aussi le reclassement d'environ 0,97 ha de zone A en secteur 1AUE pour le futur EHPAD.

3. HABITAT ET MIXITE SOCIALE

Le PLU fixe un objectif de production d'environ 150 logements sociaux sur la période 2023-2035, soit 12,5 logements par an en moyenne. Cet objectif se décline comme suit :

- 105 logements sociaux dans des opérations dédiées
- 50 logements sociaux dans des opérations mixtes avec 35% de logements sociaux
- Environ 20 logements sociaux en réhabilitation de l'ancien EHPAD

De plus, le PLU prévoit la production d'environ 55 logements pour actifs saisonniers.

4. CAPACITE DE DEVELOPPEMENT

Le PLU offre un potentiel total d'environ 600 logements, dont :

- 150 logements sociaux
- 55 logements pour actifs saisonniers
- Environ 400 logements en immobilier libre, dont 300 en renouvellement urbain ou petites dents creuses, et 100 sur des grosses dents creuses (>1500 m²) consommant 10,80 ha d'ENAF

5. DENSIFICATION

Le PLU prévoit une densité de 60 logements/ha dans l'espace préférentiel de densification. Les règles de densité sont modulées selon les secteurs :

- UH2 : CES de 30% et de 35% pour les opérations de logement social
- UH3 : CES de 25%
- UH3p : CES de 15%

6. ÉCONOMIE ET ZONES D'ACTIVITES

Le PLU maintient globalement les zones d'activités existantes et prévoit une extension de 0,55 ha pour l'artisanat. Les secteurs UX sont maintenus avec des règles favorisant l'optimisation du foncier (emprise au sol non réglementée, hauteur maximale de 12 m).

7. TOURISME ET HEBERGEMENTS

Le projet vise à stabiliser l'équilibre entre résidences principales (46,3% en 2020) et secondaires (49,1% en 2020). Le PLU prévoit :

- Le maintien des établissements touristiques existants dans l'espace préférentiel de densification et en front de neige.
- L'interdiction de changement de destination des établissements marchands existants au sein des secteurs UH1ca, UH1cc et UH1T.
- Le maintien et le complément des secteurs UT pour les hébergements marchands, avec des règles spécifiques (hauteur maximale de 14 m, pas de CES réglementé).
- L'obligation de prévoir des logements pour le personnel (10% du nombre de chambres) dans les projets d'hébergement marchand de plus de 2000 m² de surface de plancher.

Le PLU prévoit également la finalisation du projet des Vériaz, qui comprend encore 450 lits touristiques à livrer en 2024 ou 2025.

8. DOMAINE SKIABLE

Le PLU maintient l'emprise du domaine skiable, avec une mise à jour pour corriger des erreurs de repérage. Il autorise les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, ainsi que les installations de production de neige de culture.

9. MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Le PLU intègre une OAP thématique sur les mobilités, visant à développer les modes actifs et l'intermodalité. Les principales dispositions comprennent :

- Le renforcement du maillage de liaisons "mode doux".
- L'obligation de créer des espaces de stationnement pour les vélos, précisée dans le règlement écrit.
- La mise en place de 21 emplacements réservés pour l'amélioration de la voirie et des cheminements piétons, totalisant une surface de 16 782,7 m².
- Des règles de stationnement adaptées dans les secteurs UH1ca et UH1cc.
- 7 emplacements réservés pour l'amélioration du maillage des points de tri sélectif, représentant une surface totale de 335,4 m².

- 3 emplacements réservés pour des ouvrages de rétention des eaux pluviales, dont un de 2000 m² et un autre de 1786,1 m².

10. ÉQUIPEMENTS

Le PLU prévoit plusieurs projets d'équipements structurants, notamment :

- La création d'un nouvel EHPAD sur un secteur 1AUE de 0,97 ha.
- Le reclassement de la caserne des pompiers en secteur UE pour permettre sa reconstruction.
- Le reclassement en secteur UE du Jardin Alpin et des espaces publics autour du Palais.
- Un emplacement réservé de 761,3 m² pour l'extension des Services Techniques.
- Un emplacement réservé de 1241,5 m² pour un garage à dameuse.

11. PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le PLU met en place plusieurs outils pour préserver les espaces naturels et agricoles :

- Classement de 1677,62 ha en zone agricole, dont 820,86 ha en secteur Aa (alpages).
- Classement de 2290,89 ha en zone naturelle.
- Identification de 12 bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle.
- Mise en place de servitudes écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour protéger les corridors écologiques, les continuités écologiques, les zones humides, les secteurs d'intérêt écologique (ripisylves), et les boisements d'intérêts.
- Classement des îlots de sénescence en Espaces Boisés Classés.

12. TRANSITION ENERGETIQUE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le PLU intègre plusieurs dispositions en faveur de la transition énergétique, notamment l'autorisation des dispositifs de production d'énergie renouvelable, des dérogations pour l'isolation par l'extérieur, et des obligations en matière de récupération des eaux pluviales.

13. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le PLU identifie et protège 90 bâtiments "emblématiques" de l'architecture de villégiature, 78 bâtiments "témoins de l'histoire de Megève", et plusieurs périmètres d'intérêt urbain. Il met également en place une bande de protection autour des bâtiments d'intérêt.

Je comprends. Je vais reformuler l'analyse des OAP de manière plus synthétique en incluant les chiffres et détails techniques pertinents. Voici la version révisée :

AVIS DU SCOT MONT-BLANC SUR LA MODIFICATION DU PLU DE MEGEVE

TROISIEME PARTIE – ANALYSE SYNTHETIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

1. OAP Logements saisonniers (n°1 et n°11) :
 - Objectif : 55 logements pour actifs saisonniers
 - OAP n°1 : Minimum 35 logements, surélévation possible de +3m
 - OAP n°11 : Environ 9 logements
 - Stationnement : 0,5 place/lit
2. OAP Logements sociaux (n°2, n°5, n°9 et n°12) :
 - Objectif total : 105 logements sociaux
 - OAP n°2 (Les Retornes) : Minimum 40 logements sociaux, 0,43 ha
 - OAP n°5 (La Mottaz) : Minimum 15 logements sociaux, 0,22 ha + 1,40 ha en renouvellement
 - OAP n°9 (Les Combettes) : Minimum 30 logements sociaux, 0,44 ha
 - OAP n°12 (ancien EHPAD) : Environ 20 logements sociaux en réhabilitation
3. OAP mixtes (n°3b et n°4) :
 - OAP n°3b (La Contamine) : 35% de logements sociaux, 0,45 ha, ouverture à l'urbanisation en 2031
 - OAP n°4 (Route de Sallanches) : 35% de logements sociaux, renouvellement urbain
4. OAP de renouvellement urbain (n°8) :
 - Dessous le Calvaire : 35% de logements sociaux, hauteur majorée à 13m
5. OAP Equipement (n°10) :
 - Nouvel EHPAD : 0,97 ha en extension urbaine
6. OAP thématiques :
 - A. Trame Verte, Bleue et Noire :
 - Bande de protection de 15m autour des zones humides
 - Recommandations d'éclairage dans une bande de 25m autour des secteurs écologiques sensibles
 - B. Franges urbaines et rurales :
 - Marge de recul de 5m à compter de la limite de la zone constructible
 - C. Mobilités urbaines :
 - 21 emplacements réservés pour voirie et cheminements piétons (16 782,7 m²)
 - 7 emplacements réservés pour points de tri sélectif (335,4 m²)

Ces OAP traduisent de manière opérationnelle les objectifs du SCoT en matière de :

- Mixité sociale (150 logements sociaux au total)
- Logement des saisonniers (55 logements)

- Renouveau urbain et densification
- Maîtrise de l'extension urbaine (1,41 ha pour le logement social, 0,97 ha pour l'EHPAD)
- Préservation de l'environnement et des paysages
- Développement des mobilités douces

Ces OAP traduisent de manière opérationnelle les objectifs du SCoT en matière de :

- Mixité sociale (150 logements sociaux au total)
- Logement des saisonniers (55 logements)
- Renouveau urbain et densification
- Maîtrise de l'extension urbaine (1,41 ha pour le logement social, 0,97 ha pour l'EHPAD)
- Préservation de l'environnement et des paysages
- Développement des mobilités douces

Il convient de souligner que la consommation d'espace de 0,97 ha pour le nouvel EHPAD est compensée par le reclassement d'environ 2,20 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles ailleurs sur le territoire communal. Cette approche démontre une gestion équilibrée et raisonnée de la consommation d'espace, en accord avec les orientations du SCoT.

Le SCoT considère que ces OAP sont globalement compatibles avec ses orientations. Elles témoignent d'un effort significatif en matière de production de logements sociaux et de logements pour saisonniers, tout en veillant à une utilisation économe de l'espace. La mise en œuvre effective des objectifs de densification (60 logements/ha dans l'espace préférentiel de densification) sera un élément clé pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT en matière de limitation de la consommation d'espace.

AVIS DU SCOT MONT-BLANC SUR LA MODIFICATION DU PLU DE MEGEVE

QUATRIEME PARTIE – CONCLUSION ET POINTS D'ATTENTION :

Le projet de révision du PLU de Megève apparaît globalement compatible avec les orientations du SCoT Mont-Blanc.

Le SCoT souhaite mettre en avant les points d'attention suivants :

1. Réduction de l'artificialisation :

La réduction de l'artificialisation proposée par le PLU est cohérente et ambitieuse, avec une consommation maximale de 16 ha d'ENAF entre 2023 et 2035, soit une réduction de 50% du rythme annuel par rapport à 2011-2021. Cette trajectoire est compatible avec les objectifs du SCoT et de la loi Climat et Résilience. Le SCoT note que cette réduction devra s'accélérer dans un deuxième temps, ce qui semble crédible et compatible avec l'inertie des projets en cours et les besoins en population permanente de la commune.

2. Évolution démographique :

L'objectif de maintien d'une population d'environ 3000 habitants à l'horizon 2035 semble conforme au diagnostic du SCoT. Cette stabilisation démographique, associée à un effort important de production de logements sociaux (150 unités prévues), devrait permettre de répondre aux besoins en logements permanents tout en maîtrisant le développement urbain.

3. Unités Touristiques Nouvelles (UTN) :

Le SCoT note l'absence d'UTN locale dans le projet de PLU, ce qui est cohérent avec la volonté de maîtriser le développement touristique. Cependant, le SCoT rappelle la nécessité pour la commune de porter à sa connaissance tout projet futur d'UTN, afin d'assurer une cohérence à l'échelle du territoire du SCoT Mont-Blanc.

En conclusion, le SCoT émet un avis favorable sur ce projet de révision du PLU de Megève. Le projet s'inscrit dans les projets de PAS en cours du SCoT en termes de maîtrise de la consommation d'espace, de production de logements sociaux, d'équilibre entre développement résidentiel et touristique, et de préservation des espaces naturels et agricoles.