



**megève**

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEGÈVE

## 2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**ENQUETE PUBLIQUE**

Décembre 2024 - Janvier 2025



Vu pour être soumis  
à  
enquête publique  
Le Commissaire Enquêteur

Certifié conforme et vu pour être  
annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 2 juillet 2024,  
arrêtant le projet de PLU de MEGEVE.

Le Maire

Catherine JULLIEN-BRECHES

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
Qu'est-ce qu'un PADD ? .....	3
En quelques mots.....	3
Le cadre réglementaire .....	3
La traduction d'une volonté des élus .....	5
Une démarche itérative.....	6
<b>Axe 1 - Préserver notre cadre de vie, l'atout majeur de notre territoire</b> .....	<b>7</b>
Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue, mais aussi noire .....	8
Assurer une gestion durable de l'eau.....	11
Réduire l'impact environnemental du développement urbain.....	13
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 .....	16
Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine .....	19
Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg.....	21
<b>Axe 2 - Répondre aux besoins des habitants du territoire</b> .....	<b>26</b>
Stopper la déprise démographique, avec un objectif de maintenir environ 3000 habitants permanents à l'horizon 2035.....	27
Organiser la production de logements sociaux de telle façon à participer à la dynamique du bourg .....	29
Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture .....	31
Accompagner l'emploi déjà très dynamique sur la commune.....	32
Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières.....	33
Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques .....	36
<b>Axe 3 - Poursuivre l'adaptation des activités touristiques</b> .....	<b>38</b>
Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative » dans une démarche de poursuite du développement .....	39
Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été.....	41
Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons .....	43
Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival .....	45
Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station .....	46
<b>Synthèse des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace</b> .....	<b>47</b>
Tendre vers une diminution de 50% du <u>rythme</u> de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021, soit 16 ha maximum entre 2023 et 2035.....	47
<b>Synthèse du PADD</b> .....	<b>49</b>

## INTRODUCTION

### Qu'est-ce qu'un PADD ?

#### En quelques mots

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme.**

Le PADD permet à l'auteur d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'exposer ses intentions pour les années à venir et de réunir les différents projets en termes d'aménagement du territoire.

Ce document s'insère entre le rapport de présentation et le règlement. Il permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre, d'une part, l'urbanisme réglementaire qui encadre l'acte de construire et, d'autre part, l'urbanisme de projet qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

Il ne s'agit pas d'un document isolé. Il doit répondre au cadre législatif et être compatible avec les documents de planification supérieurs : 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.

**Ce document est donc le résultat d'une volonté politique tout en étant**

**partagé avec les habitants.** En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

### Le cadre réglementaire

Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, **l'équipement commercial**, le **développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces

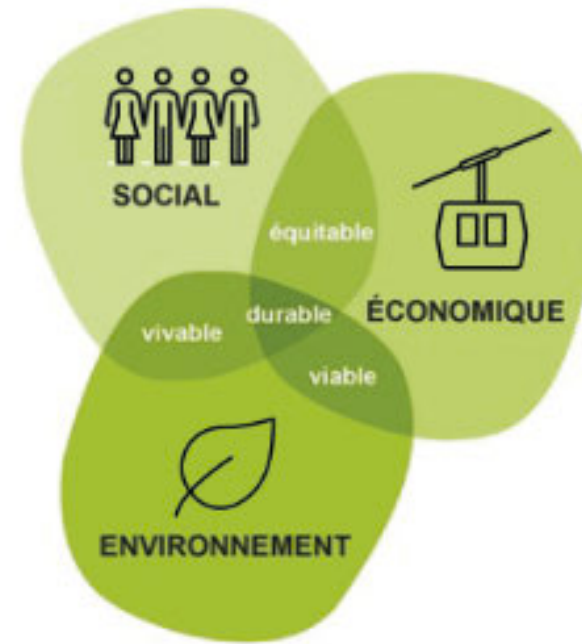
## INTRODUCTION

déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire communal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de MEGÈVE.

**Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.**



# INTRODUCTION

## La traduction d'une volonté des élus

Située entre les massifs du Mont-Blanc et des Aravis, **la commune de MEGÈVE est une commune touristique de renommée internationale** (près de 38 000 lits touristiques, activités hors-ski et après-ski, ...), **mais qui maintient aussi un ancrage local fort** (plus de 3000 habitants permanents, un bon niveau d'équipements de proximité, une activité agricole dynamique, ...).

À travers la révision du PLU, la collectivité affirme son souhait de voir MEGÈVE continuer à **participer à la dynamique globale du bassin de vie, en confortant sa vocation de polarité**, au service des communes voisines moins structurées.

Ce **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** marque les orientations que la commune a souhaité inscrire dans un **projet de vie, avec les objectifs suivants** :

- Renforcer le logement permanent et celui des travailleurs saisonniers.
- Soutenir l'économie locale afin de dynamiser l'activité économique de la station :
  - Adapter, améliorer et développer le domaine skiable de la station ;
  - Développer le tourisme multi-saisonnier ;
  - Renforcer le rôle d'animation et d'expansion de l'activité touristique et commerciale joué par les restaurants, bars et salons de thé ;
  - Structurer le développement de l'armature des espaces publics en direction du pôle culturel et sportif constitué par le Palais.
- Maintenir l'unité architecturale globale de la station :
  - Identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural tout en assurant leur évolution encadrée ;

- Permettre l'évolution des constructions agro-pastorales désaffectées de leur activité agricole ;
- Identifier, les oratoires et les chapelles répartis sur le territoire de la commune.
- Inscrire le projet dans un contexte environnemental renforcé.
  - Définir une urbanisation en adéquation avec la ressource en eau et les capacités des réseaux ;
  - Poursuivre le développement des aménagements permettant la pratique des liaisons douces.

**Il s'agit ici des objectifs qui ont guidés la constitution du PADD, à travers 3 lignes directrices (axes) multithématiques, elles-mêmes déclinées en orientations suivies d'actions à mettre en œuvre.**

# INTRODUCTION

## Une démarche itérative

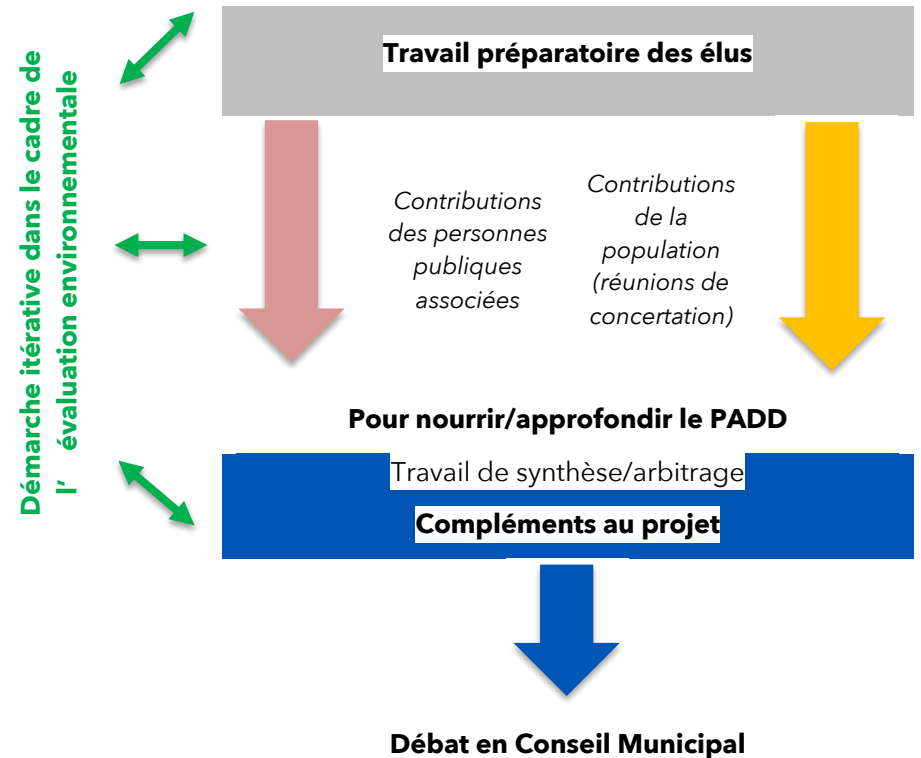
Ces priorités affichées ont permis d'aboutir, dans le cadre d'une démarche de concertation avec les habitants, à la définition d'orientations pour un projet commun à l'horizon 2035.

Cette démarche s'est déroulée de la façon décrite ci-contre :

Cette démarche a permis de réels apports au projet, que ce soit de la part des Personnes Publiques Associées (PPA), de la démarche itérative d'évaluation environnementale, mais aussi de la population.

*Une démarche itérative vise à nourrir la réflexion pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et à limiter en amont les impacts négatifs sur l'environnement.*

*Elle permet aussi de vérifier la cohérence avec les obligations réglementaires et la bonne articulation avec les autres plans et programmes en vigueur sur le territoire.*



## AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE



# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## TRAME VERTE ET BLEUE

### Constats

La biodiversité désigne la diversité du monde vivant, à tous les niveaux : diversité des milieux, diversité des espèces, diversité génétique. Il n'existe pas de biodiversité sans dynamique écologique (érosion de la biodiversité).

De manière générale, le fonctionnement écologique de la commune est encore fortement marqué par la trame pastorale, malgré le développement urbain récent. Les **milieux humides et aquatiques** sont abondants, bien répartis sur le territoire et forment **l'armature écologique** de la commune.

Toutefois, l'étendue de l'urbanisation ainsi que la RD1212 **pénalisent les échanges des espèces animales entre les différents réservoirs de biodiversité du grand territoire** (nombreuses collisions avec la faune).

1

### Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue, mais aussi noire

*La trame verte et bleue d'un territoire s'appuie sur les réseaux écologiques répertoriés sur ce territoire et sa périphérie immédiate. Cette trame comprend les sites de biodiversité remarquable (les espaces naturels d'intérêt majeur) et les espaces complémentaires. Elle met en évidence le rôle de la « nature ordinaire » dans la connectivité des différents habitats naturels.*

*La trame noire est la déclinaison de la trame verte et bleue mais nocturne.*

### Actions

- **Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques.**
  - **Maintenir dans leurs vocations actuelles les espaces agricoles et boisés repérés au titre des continuités écologiques terrestres.**
  - **Valoriser, voire restaurer, les éléments de nature ordinaire (en particulier les ruisseaux et leurs cordons boisés) afin de conforter leurs rôles de continuités écologiques entre les grands ensembles naturels :**
    - *En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau ;*
    - *En protégeant les bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés).*
- **Maintenir les perméabilités nécessaires aux déplacements de la faune encore présentes entre le Villard et Cassioz** (travailler notamment la typologie des clôtures, ...).
- **Intégrer la problématique des axes de déplacements de la faune dans la requalification de l'entrée urbaine depuis Demi-Quartier.**



# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## TRAME VERTE ET BLEUE

### Les réservoirs d'intérêt majeur (zones humides, ZNIEFF) :

- Espaces protégés par un classement spécifique



### Les espaces complémentaires :

- Les cours d'eau.
- Les prairies agricoles.
- Les milieux forestiers.
- Les éléments structurants du paysage (haies, bosquets).

→ Ces espaces participent activement au maintien de la biodiversité



### Les circulations de la faune :

→ Rôle : garantir la connectivité fonctionnelle des populations animales entre des habitats naturels.

- **Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés**

- **À l'échelle des projets :**

- Utiliser le végétal pour créer des limites poreuses pour la faune lorsque la matérialisation des limites est souhaitée ;
- Privilégier des essences adaptées, diversifiées voire fruitières, pour ainsi favoriser des espèces qui participent à la biodiversité ;
- Tenir compte de la trame végétalisée existante dans les aménagements et notamment les arbres de haute tige ;
- Valoriser le réseau hydrographique existant le cas échéant.

- **À l'échelle des espaces publics**

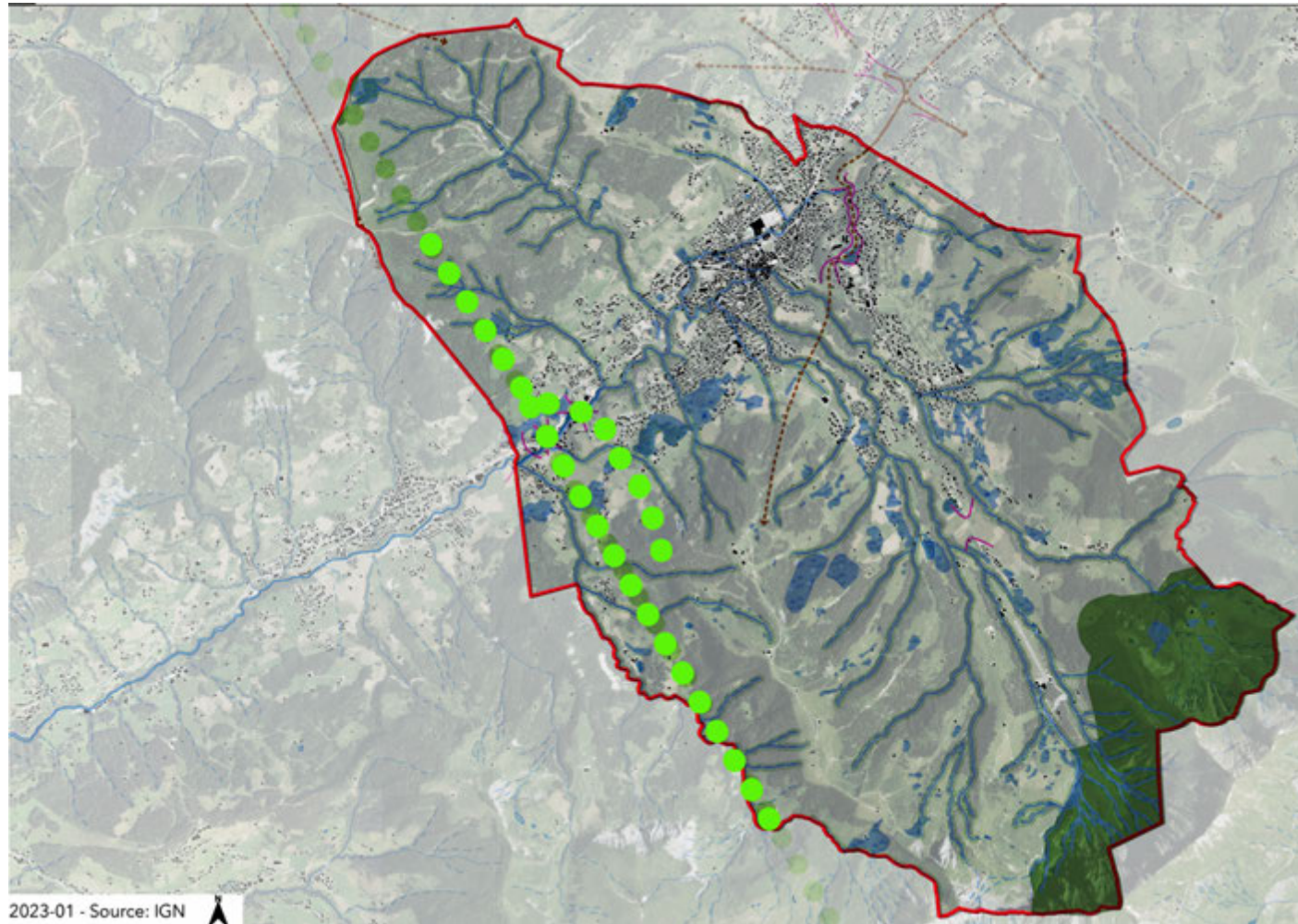
- Poursuivre les actions menées (îlots de fraîcheur, ...).

- **Réduire, optimiser, ou tout du moins réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs.**

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## TRAME VERTE ET BLEUE

### Spatialisation des principales actions



-  Maintenir les perméabilités nécessaires aux déplacements de la faune : corridors écologiques
-  Intégrer la problématique des axes de déplacement de la faune
-  Préserver les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques des pressions urbaines
-  Réservoir de biodiversité et espaces naturels d'intérêt écologique
-  Préserver les secteurs de diversité telles que les zones humides des pressions urbaines
-  Valoriser, voire restaurer, les cours d'eau (représentation à titre illustratif sur le schéma ci-contre). Toutefois, cette disposition est à nuancer dans les traversées urbaines, où la renaturation le long des cours d'eau n'est pas forcément possible ou souhaitable au regard du paysage urbain.

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## HYDROGRAPHIE

### Constats

Megève se situe sur la ligne de partage des eaux de l'Arve et de l'Isère, elle accueille de ce fait les sources du torrent de l'Arly qui rejoignent l'Isère (au niveau d'Albertville). Les affluents de l'Arly sont nombreux.

Préserver le bon état écologique du réseau hydrographique est un enjeu au regard de leur rôle dans le fonctionnement de la trame verte et bleue.

De plus, un plan de prévention des risques s'applique sur le territoire communal. Les principaux cours d'eau du territoire communal sont soumis à des aléas forts à moyens (manifestations torrentielles, glissements de terrain, érosion de berges), notamment lorsqu'ils empruntent des parcours accidentés.

L'alimentation en eau potable se fait grâce à plusieurs captages en eau potable situés sur le territoire communal.

Les aléas climatiques récents (sécheresse et faibles précipitations) appellent à la vigilance sur les capacités futures à répondre aux besoins.

2

### Assurer une gestion durable de l'eau

### Actions

- **Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant le libre écoulement des eaux, la rétention à la source** (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, etc.) **ou l'infiltration** dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, lutte contre l'assèchement des sols, protection des captages d'eau potable...) :
  - En limitant les obstacles aux ruissellements ;
  - En maintenant si possible les fossés et les noues existantes ;
  - En conservant au maximum la perméabilité des sols dans les projets de construction (espaces verts de pleine terre) ;
  - En maintenant les haies qui participent au captage d'une partie des eaux pluviales.
- **Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets.**
- **Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur** (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...).
- **Poursuivre la politique visant le bon état écologique de l'Arly et de ses affluents :**
  - En maintenant ou en restaurant des espaces de respiration le long des cours d'eau ;
  - En protégeant les ripisylves.

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## HYDROGRAPHIE



- **Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau,**
  - 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.
- **Préserver la ressource en eau disponible et mobilisable :**
  - En prenant en compte les périmètres de protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP), ce qui permettra aussi de maîtriser les risques pour la santé humaine. Pour rappel, les périmètres de protection des captages ont été établis et rendus officiels par Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
  - En poursuivant la mise aux normes du réseau d'eau potable (amélioration du rendement) et de défense incendie ;
  - En favorisant les économies d'eau potable, notamment en promouvant la récupération des eaux de pluie.
- **Concilier les différents usages de l'eau (AEP, neige de culture, hydro-électricité) :**
  - En poursuivant les démarches d'amélioration des infrastructures de neiges de culture ;
  - En accompagnant et en encadrant les projets d'hydroélectricité, y compris privés.
- **Intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation.**

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## ÉCO-AMÉNAGEMENT

### Constats

De manière générale, la limitation des pressions sur les espaces naturels et la qualité de vie et santé des populations doit être intégrée dans la stratégie de développement urbain.

Plusieurs leviers sont identifiés :

- Les déplacements sont la source de la majorité des consommations énergétiques fossiles sur le territoire ;
- L'exposition au bruit a un impact sur la santé et le confort de vie des populations ;
- La consommation foncière représente aussi un enjeu important compte-tenu de son importance pour l'économie agricole, le fonctionnement écologique du territoire et la gestion de l'eau.

3

### Réduire l'impact environnemental du développement urbain

### Actions

- **Structurer le développement de l'armature des espaces publics en direction du pôle culturel et sportif constitué par le Palais, notamment en reclassant en zone naturelle certains espaces verts notables situés en ville**
- **Mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.**
  - *Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, voire dans certains cas la désimperméabilisation ;*
  - *Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes ;*
  - *Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés ;*
  - *Privilégier des haies pluristratifiées avec des essences, économes en eau, non allergènes.*
- **Prendre en compte le confort climatique** notamment :
  - *En promouvant un tissu urbain qui favorise l'ensoleillement en période hivernale, ainsi que les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air) ;*
  - *En luttant contre les îlots de chaleur (présence de l'eau et des espaces verts de pleine terre dans les projets, ...).*

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## ÉCO-AMÉNAGEMENT



et favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction de performance environnementale, avec notamment (liste non exhaustive) :

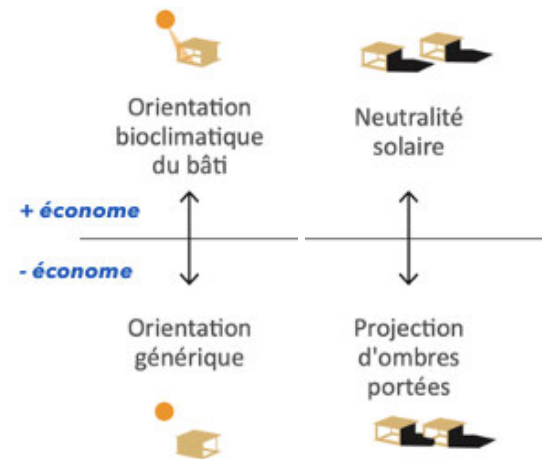
- *Intégration des panneaux solaires ;*
- *Prise en compte des masques solaires. L'objectif est ici de renforcer l'ensoleillement naturel et l'optimisation des ressources solaires.*

*En revanche, le maintien d'un tissu urbain ouvert (perspectives paysagères, ambiance, ...) sera recherché, excepté lorsque la morphologie urbaine le justifie (cœur du centre-bourg par exemple).*

- **Lutter contre les décharges sauvages et réduire les transports routiers de matériaux en encadrant notamment la gestion des terres issues des chantiers :**

- Limiter les sous-sols, donc par conséquence les volumes de terre extraits ;
- Privilégier l'adaptation du bâti au terrain et favoriser le réemploi des terres sur les projets ;
- Permettre les dépôts sur les zones agricoles, sous conditions (valorisation de l'activité agricole, aménagement du domaine skiable, ...).

- **Limiter le recours aux énergies non renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets,** avec la mise en place de règles incitatives, encadrant



*Illustration à titre indicatif*

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## ÉCO-AMÉNAGEMENT

- **Limiter l'empreinte carbone du développement urbain :**
  - *En préservant les principaux puits de carbone existants, que sont les masses boisées (y compris espaces verts urbains) et les espaces de pleine terre. À ce titre, la réalisation de sous-sols sera mieux encadrée et sera privilégiée sous l'emprise des bâtiments ;*
  - *En imposant des plantations le cas échéant ;*
  - *En encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction (mise en place de règles particulières).*
  
- **Inciter la réduction des déchets, via des dispositifs publics** (mise en place de points de collecte des biodéchets, ...).
  
- **Procédés qui seront à adapter :**
  - Pour conserver les caractéristiques des bâtis historiques (toitures, ...);
  - Pour respecter la silhouette urbaine du cœur de bourgs et des cœurs de hameaux.

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## PAYSAGE

### Constats

MEGEVE dispose d'atouts paysagers variés, de grande qualité, et qui constituent la silhouette identitaire de son territoire (la montagne rurale, le domaine skiable, les coteaux, la plaine urbanisée).

A l'heure actuelle, ce cadre est encore préservé mais la croissance récente de l'enveloppe urbaine sur les coteaux, couplée à un impact visuel important du bâti risque, à terme, de remettre en cause cet état de fait.

En effet, l'enveloppe urbaine actuelle participe à la lecture paysagère du territoire et donc à sa qualité. Une bonne gestion des interfaces espaces bâtis / espaces naturels permettrait de donner une cohérence et un statut à ces différents espaces.

Depuis 2011, la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine s'est effectuée en grande partie par des projets immobiliers sous forme d'habitat privé (résidences secondaires). Au regard des enjeux de modération de la consommation de l'espace, la mobilisation de ce foncier doit être mieux maîtrisée avec des projets d'intérêt majeur pour la collectivité.

4

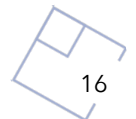
**Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels**

### Actions

- **Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de MEGÈVE :**
  - Les espaces agricoles des coteaux et les alpages, délimités par des **limites** claires d'urbanisation doivent être maintenus. Pour cela, certains franges entre le foncier bâti et l'espace agricole ne doivent pas faire l'objet d'une pression urbaine accrue : maintien d'une bande recul dans l'esprit des retraits des limites de propriété et de pleine terre ;
  - Le caractère non bâti des espaces agricoles à enjeux paysagers sera assuré.
  - **Les coupures d'urbanisation significatives** entre les principaux groupements bâtis doivent être maintenues, particulièrement entre Cassioz et Rochebrune (urbanisation linéaire récente) ;
  - **Les haies et arbres remarquables participent aussi à la structuration paysagère du territoire et doivent être pris en compte ;**
  - **Les principaux cônes de vues sur les marqueurs paysagers et le grand paysage**, y compris en secteur urbain, doivent être pris en compte et préservés dans la mesure du possible. Notamment, des cônes de vue sur le cœur de bourg depuis la RD1212 devront être préservés.

Certains peuvent être cités (liste non exhaustive) :

- Sur le Mont d'Arbois en entrée urbaine depuis Demi-quartier et depuis la route de la Cote 2000 (RD309a) (enjeu plus large de structuration de l'entrée urbaine) ;





# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## PAYSAGE

- Sur le Calvaire ;
- Sur la silhouette du vieux village (perception du clocher, ...) dans sa séquence d'approche rue Ambroise Martin, mais également depuis la rue de la Poste vers la butte du cimetière.

Cela se traduira notamment par des espaces à maintenir non bâtis et/ou à réguler spécifiquement les hauteurs et/ou à **moduler** l'implantation du bâti.



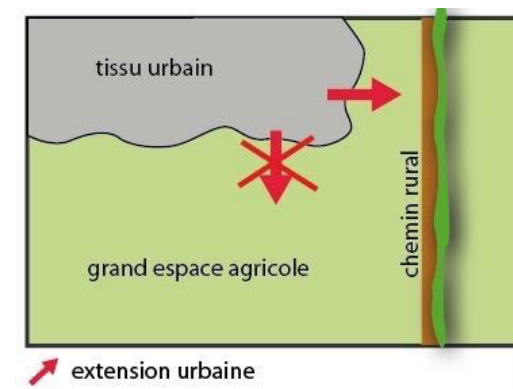
Rue Ambroise Martin    Entrée depuis Demi-Quartier

- **Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels pour anticiper l'impact paysager des extensions urbaines :**

- **En concentrant l'essentiel du développement urbain sur les espaces déjà urbanisés** et ensuite sur les espaces naturels ou agricoles interstitiels, donc imbriqués dans l'enveloppe urbaine ;
- **En limitant l'urbanisation en extension périphérique sur les coteaux du Mont d'Arbois, de Rochebrune et du Jaillet, aux seuls projets d'intérêt général.**
  - Leur mobilisation devra s'inscrire au sein d'une enveloppe urbaine claire, qui s'appuie principalement :

- Sur les continuités bâties ;
- Sur les coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles ;
- Sur les infrastructures (routes, ...);
- Sur les espaces anthropisés ;
- Sur le relief (rupture de pente, ...).

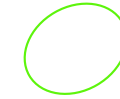
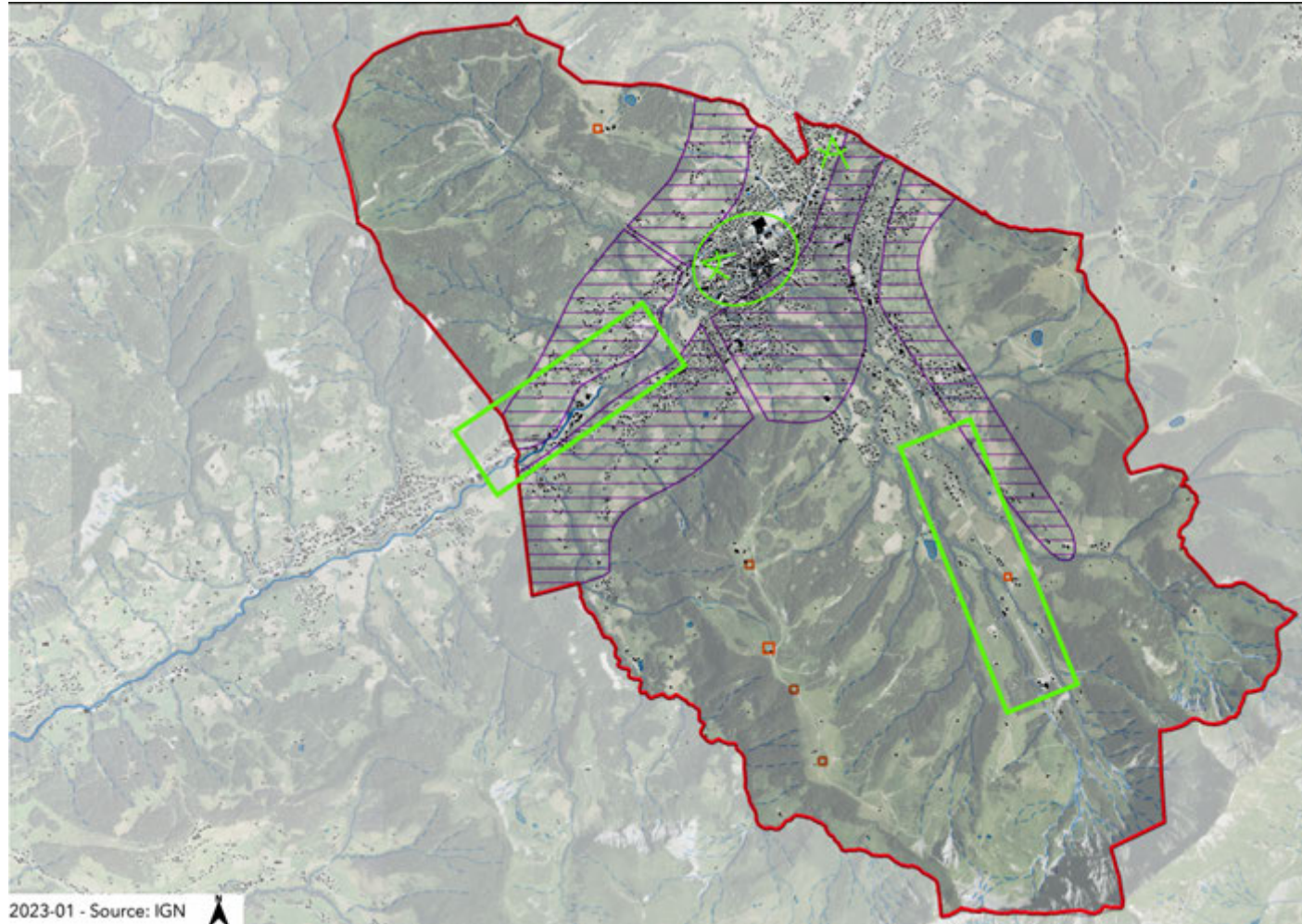
- Pour les groupements bâtis isolés : priorité aux enjeux agricoles avec arrêt de l'urbanisation linéaire, densification limitée (peu ou pas de création de logements) pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture.



# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## PAYSAGE

### Spatialisation des principales actions



Maintenir des espaces de végétalisation dans la centralité, qui participent à l'ambiance des lieux (petits jardins, espaces ouverts supports de manifestation, ...)



Assurer la transition entre les formes bâties contemporaines et le cœur du bourg de Megève



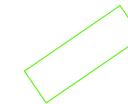
Prendre en compte les cônes de vue principaux visibles depuis l'espace public et qui mettent en scène le territoire



Mettre en scène les coteaux et la qualité des perceptions lointaines



Préserver la qualité des points de vue majeurs (repérage partiel)



Entrée depuis Praz-sur-Arly : structurer la séquence d'approche du centre

Sur la route de la Cote 2000 : maintenir les avant plans ouverts

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## PAYSAGE

### Constats

MEGEVE se caractérise notamment par :

- Un centre-bourg historique s'organisant autour de l'église et de la place centrale, ceinturée de bâtiments d'une architecture de qualité où la minéralité domine.
- Une centralité plus contemporaine dans son prolongement avec des constructions mitoyennes et implantées à l'alignement des voies.
- Des cœurs de hameaux anciens avec une structure urbaine et une identité propres, fruits d'un éclatement ancestral lié à l'organisation des pratiques agropastorales.
- Un site à la topographie remarquable, valorisé par les entités urbaines, les chalets ou hébergements touristiques liés au développement du ski à partir des années 1920 (architecture d'Henry-Jacques Le Même, ...)
- Une qualité architecturale encore présente dans les édifices et le petit patrimoine rural remarquable, unifiée par les modes de construction traditionnels : une mixité entre la pierre et le bois, ...
- Un grand nombre de « vestiges » architecturaux remarquables visibles sur les élévations (anciens chalets d'alpage, ...).

5

### Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine



Le Planellet

Une remise au Planay

Le Planay

### Actions

- **Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques :**
  - Préserver la structure historique des différents sites urbains : densité, alignements d'édifices sur rue, gabarits... ;
  - Maintenir, dans certains cas, les petits jardins, placettes, ... des entités historiques qui articulent le domaine bâti et donnent toute sa qualité aux espaces publics ;
  - Maintenir des espaces ouverts paysagers qui accompagnent l'espace préférentiel de densification (pré Saint-Amour notamment) ;
  - Être attentif aux interfaces entre cet habitat patrimonial et l'urbanisation contemporaine.
- **Valoriser les ensembles paysagers de l'Église, du Calvaire, de la maison d'Henry-Jacques Le Même (Monuments Historiques).**
- **Valoriser les témoignages de l'architecture d'Henry-Jacques Le Même, qui a fortement marqué l'histoire contemporaine de Megève.**

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

---

## PAYSAGE

- **Valoriser le petit patrimoine isolé, y compris les anciens chalets d'alpages :**
  - Identifier et conserver les éléments d'intérêt patrimonial dans le bâti (ouvertures, inscriptions, composition, ...);
  - Identifier les oratoires et chapelles réparties sur le territoire communal pour édicter des prescriptions de nature à assurer leur conservation et leur restauration, et mettre en œuvre des outils de nature à éviter qu'il leur soit porté atteinte et garantissant un accès nécessaire pour assurer leur entretien ;
  - Permettre, par des principes adaptés, la réaffectation du bâti patrimonial et sa réhabilitation qualitative.

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## MORPHOLOGIE URBAINE

### Constats

La densification de l'espace bâti voulue par la loi doit toutefois être maîtrisée. Le développement futur nécessitera à la fois :

- De conserver l'identité morphologique de la commune ;
- De cadrer l'aménagement des secteurs stratégiques pour assurer leur bonne intégration dans le fonctionnement urbain global (continuités piétonnes, nature des constructions, ...);
- D'être attentif à la densification des terrains déjà bâtis, notamment pour prendre en compte les problématiques d'intégration, afin d'assurer la réussite de la densification.

L'armature urbaine de Megève se décompose en différents espaces, qui sont plus ou moins voués à accueillir la densification du foncier déjà artificialisé :

- Centre-ancien ;
- Centre contemporain ;
- Périphérie immédiate en densification par mutation du tissu bâti ;
- Périphérie immédiate de densification modérée ;
- Périphérie au développement limité ;
- Cœurs de hameaux.

6

### Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg

### Actions

- **Repérage des espaces préférentiels de densification, correspondant à une combinaison d'un ou plusieurs facteurs :**
  - Une proximité forte de la centralité urbaine (commerces, équipements, services)
  - Une situation en front de neige (Jaillet, Rochebrune, Mont d'Arbois).
  - Des secteurs de développement du logement social
- **Repérage des espaces de densification plus modérée, pour :**
  - Prendre en compte les cônes de vue ou autres enjeux paysagers ;
  - Prendre en compte la topographie plus marquée sur certains sites ;
  - Prendre en compte la capacité limitée des réseaux, y compris la voirie.
  - Prendre en compte les espaces à protéger pour des motifs environnementaux et situés à l'intérieur des espaces urbanisés (masses boisées, espaces récréatifs, îlots de fraîcheur, jardins, ...).

*En tout état de cause, ces espaces devront se situer à une distance compatible avec des trajets à pieds vers la centralité urbaine (commerces, équipements, services) ou à proximité d'une gare de remontée mécanique. À noter que le facteur de la distance pédestre peut en partie être compensé par un système de transport en commun ;*

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## MORPHOLOGIE URBAINE

Armature urbaine	Volumétrie possible	Densité possible pour la construction neuve (à titre indicatif*)
<b>Centre ancien</b>	Rapport à la rue Évolution du bâti existant et le renouvellement urbain encouragés Maintien de la silhouette traditionnelle du bourg	Maintien des équilibres
<b>Centre contemporain</b>	Rapport à la rue Évolution du bâti existant et le renouvellement urbain encouragés Viser des hauteurs de type rez-de-chaussée + 2 étages + combles	>60 logements/ha
<b>Périphérie en densification</b>	Privilégier le travail sur l'existant plutôt que la construction neuve Maintien d'espaces verts de pleine terre Construction neuve : viser des hauteurs de type rez-de-chaussée + 2 étages + combles	60 logements/ha

	Rechercher un tissu urbain ouvert	
<b>Périphérie en densification modérée</b>	Privilégier le travail sur l'existant plutôt que la construction neuve Maintien d'espaces verts de pleine terre Construction neuve : viser des hauteurs de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles Rechercher un tissu urbain ouvert	40 logements/ha

*\* le marché immobilier local comprenant de nombreux grands à très grands logements, les exemples de densités de logements/ha peuvent fortement varier en fonction de la taille des logements. Ces densités sont donc données uniquement à titre indicatif.*

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## MORPHOLOGIE URBAINE

- Repérage des **espaces en périphérie présentant des enjeux paysagers** :

Armature urbaine	Volumétrie possible	Densité possible pour la construction neuve (à titre indicatif*)
<b>Périphérie au développement limité</b>	Privilégier le travail sur l'existant plutôt que la construction neuve Maintien d'espaces verts de pleine terre importants Construction neuve : viser des hauteurs de type rez-de-chaussée + 1 étage. Rechercher un tissu urbain ouvert	20 logements/ha maximum
<b>Cœur de hameau</b>	Rapport à la rue Limiter la construction neuve et privilégier les réhabilitations	20 logements/ha maximum

\* le marché immobilier local comprenant de nombreux grands à très grands logements, les exemples de densités de logements/ha peuvent fortement varier en fonction de taille des logements. Ces densités sont donc données uniquement à titre indicatif.

- **Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire,**
  - En limitant l'emprise au sol du bâti nouveau :
    - Pour encourager la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction ;
    - Pour limiter la densification des hameaux périphériques et/ou isolés ;
    - De manière générale, la densification du tissu bâti doit s'accompagner d'un aménagement « apaisé » des bandes de reculs, limitant les nuisances.
- **Prendre en compte la densification du foncier bâti existant**
  - En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible) ;
  - En encadrant la division parcellaire (prise en compte des vis-à-vis, retraits, et de la capacité des voiries essentiellement).

# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## MORPHOLOGIE URBAINE

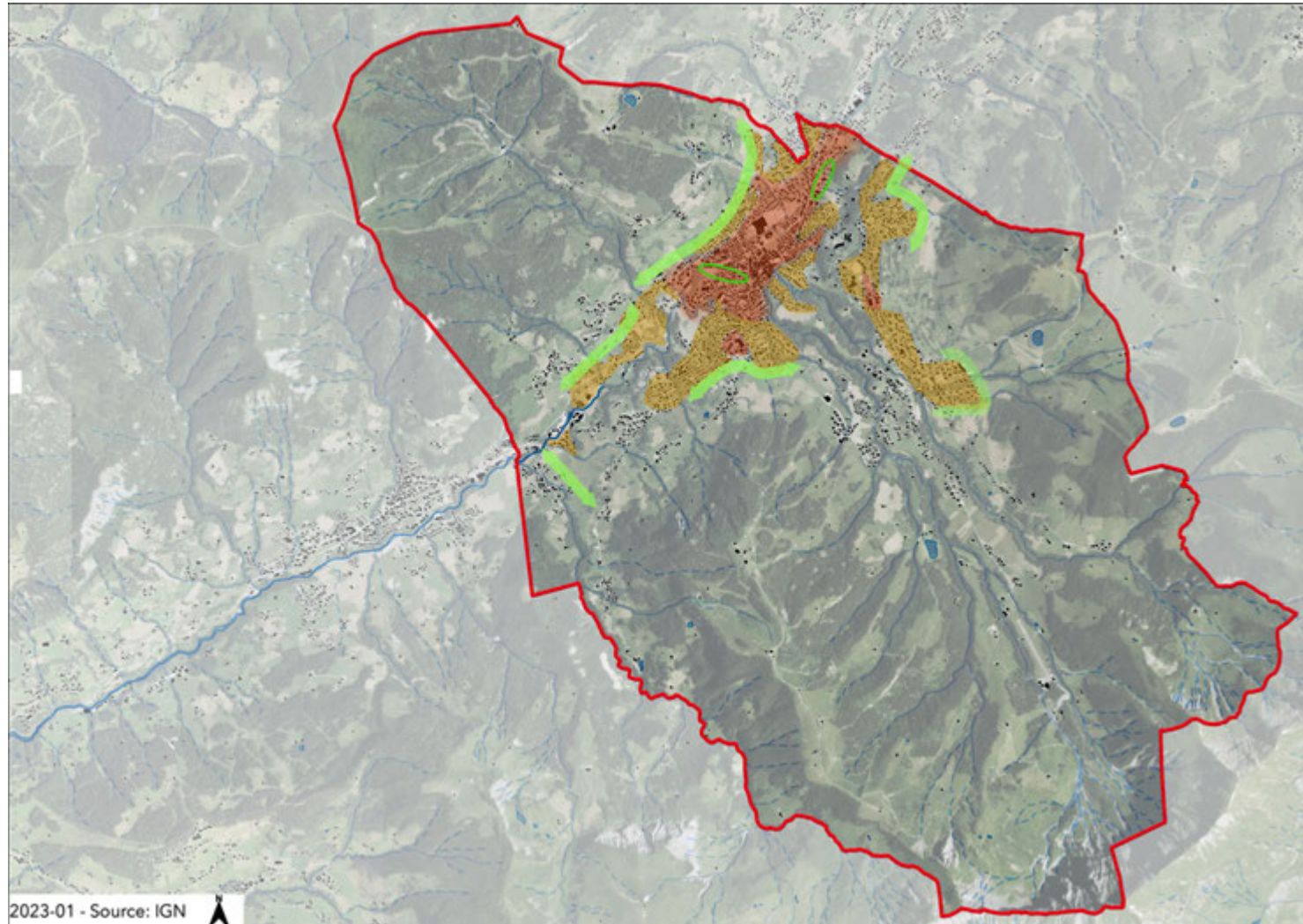
- **Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public**
  - Limiter la place de la voiture sur le domaine au profit des piétons. Pour cela, il convient de mettre en place des dispositifs visant à lutter contre le report du stationnement résident le long des voies et sur les parkings publics ;
  - Être attentif aux interfaces public/privé, en veillant à la qualité et à la sobriété des espaces publics : limites qualitatives (végétalisation, éléments techniques), mobilier urbain sobre, revêtements de sol, traitement des espaces libres donnant sur l'espace public.



# AXE 1 – PRESERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

## MORPHOLOGIE URBAINE

### Spatialisation des principales actions




#### **Espaces préférentiels de densification**

- Dont secteurs avec des enjeux de cône de vue spécifique, pour lesquels des hauteurs plus faibles (notamment) sont prévues - repérage non exhaustif sur le schéma ci-contre
- Dont les fronts de neige du Jaillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois

#### **Espaces de densification plus modérée**, compte-tenu des enjeux paysagers et/ou d'accessibilité, ...

#### **Non représenté ici les espaces périphériques à enjeux paysagers**

-  Franges avec l'espace agricole ou le domaine skiable où un espace tampon doit être maintenu.  
*Nota: l'enjeu des franges urbaines concerne aussi les espaces périphériques à enjeux paysagers*

## AXE 2 – REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE



## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### HABITAT PERMANENT

#### Constats

MEGEVE, véritable pôle urbain répondant également aux besoins des communes riveraines moins équipées, connaît cependant une décroissance démographique continue depuis une trentaine d'années. Ce constat s'explique en grande partie par :

- Les difficultés d'installation ou de maintien des ménages familiaux sur la commune (pour rappel, on dénombre environ 37% de T1 ou T2 dans le parc de logements sociaux)
- Une rareté du foncier et un coût de l'immobilier, qui s'avèrent pénalisants pour le maintien de la population locale.

De plus, la population vieillit. Cela doit être pris en compte pour continuer d'envisager sereinement le développement communal à l'année (maintien des équipements et services, vie locale, ...).

Dans le cadre du PADD, il s'agit de soutenir un nouveau dynamisme démographique, en captant mieux les actifs du territoire : la demande pour vivre à Megève existe et il faut répondre à ce besoin.

Cet accueil de population nouvelle et le maintien de la population actuelle impliquent aussi d'être attentif au développement urbain et à son échelonnement temporel, afin de préserver l'identité de la commune et d'assurer un développement structuré.

1

**Stopper la déprise démographique, avec un objectif de maintenir environ 3000 habitants permanents à l'horizon 2035**

#### Actions

- **Avoir la capacité de produire environ 150 logements sociaux supplémentaires sur la période 2023-2035 à destination des habitants permanents, pour :**
  - Maintenir le rôle de pôle de vie au sein du bassin de vie. ;
  - Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. Dans cette optique, ces nouveaux logements devront apporter une réponse aux différents parcours résidentiels (besoins différents pour les jeunes ménages, les familles, les personnes âgées, ...);
  - Relancer la croissance démographique, donc la vie à l'année, en proposant des logements accessibles au regard du contexte immobilier Mégevan.

Les logements sociaux visent à capter une population qui travaille localement mais ne peut y résider pour des raisons financières. Le volume d'actifs potentiellement concerné est très important (indice de concentration d'emploi de 255 en 2018). Ces logements sont indépendants du lieu de travail (différence avec hébergement des travailleurs saisonniers).

- **Permettre, en plus des objectifs quantitatifs cités plus haut, l'implantation d'un nouvel EHPAD sur le territoire ou la réhabilitation de l'établissement existant.**
- **Pour cela, il conviendra entre autres :**
  - De poursuivre la mobilisation de foncier public (projet des Retornes, les Combettes, ...), ainsi que certains foncier(s) privés (mixité des programmes immobiliers), qu'ils soient sur du foncier

## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### HABITAT PERMANENT

- non bâti ou en renouvellement urbain ;
- o De permettre des volumétries adaptées pour une meilleure optimisation du foncier. **Ainsi, des densités bâties supérieures seront autorisées pour ces projets d'intérêt général (logement social, logements pour les actifs) ;**
- o De poursuivre les actions menées pour la réhabilitation des logements vacants ou non affectés au logement permanent, en vue d'une occupation permanente (location à l'année, ...).

Les projets dont les travaux n'ont pas encore commencé à la date du débat sur le PADD sont intégrés dans cet objectif de production de logements.

- **En plus de cet objectif, pour affirmer l'importance donnée au renouvellement, encourager parallèlement la création de logements permanents par densification du foncier déjà bâti ou artificialisé, principalement dans l'espace préférentiel de densification** (voir Axe 1).

*Les capacités de création de logements par densification du tissu bâti comprennent :*

- *La reconquête des logements vacants ;*
- *La mutation de bâtiments - en tout ou partie - y compris les démolitions-reconstructions (hors projets de renouvellement urbain d'envergure) ;*
- *La construction de nouveaux logements sur des terrains déjà bâtis par division parcellaire.*

## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### HABITAT PERMANENT

#### Constats

La composition sociologique du tissu urbain de MEGÈVE a fortement évolué et le développement urbain récent a vu la part des résidences secondaire fortement progresser sur tous les secteurs de la commune.

Face à la décroissance démographique observée aujourd'hui, il convient de prioriser les sites où l'action publique doit être menée pour soutenir l'habitat permanent (logement social notamment).

Pour cela il convient de croiser plusieurs enjeux, et notamment l'accompagnement de la dynamique du cœur de bourg. En effet, la vie à l'année est une des conditions pour assurer le fonctionnement de la centralité du bourg. Or, une centralité recouvre quatre fonctions principales :

- La fonction économique (emploi, échanges marchands) ;
- La fonction d'identité (des espaces de rassemblement, repères) ;
- La fonction d'habitat (aire de chalandise, diversité des ménages) ;
- La fonction de services (les équipements non marchands, vie locale tout au long de la journée).

2

#### Organiser la production de logements sociaux de telle façon à participer à la dynamique du bourg

#### Actions

- **L'effort principal sera porté sur l'espace préférentiel de densification ainsi que sur les secteurs présentant encore aujourd'hui une vocation d'habitat permanent affirmée**

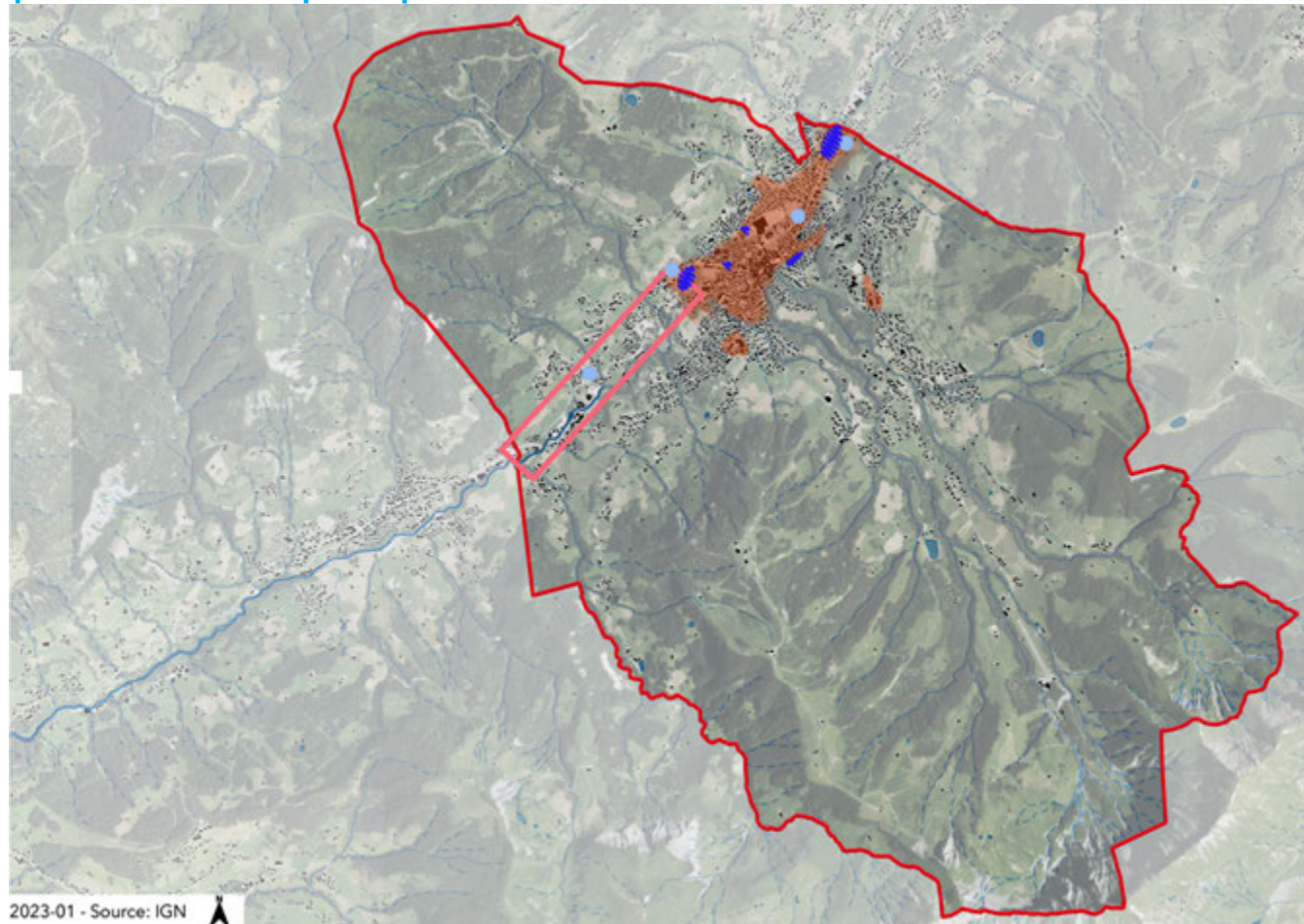
Dans cet espace, les secteurs à privilégier sont :


- Le centre bourg ;
  - Les secteurs à proximité de la ligne de transport en commun structurante (le long de la RD 1212).
- **Les projets intégrant des logements sociaux devront privilégier l'habitat collectif**, à la fois :
    - Pour mieux optimiser le foncier ;
    - Pour intégrer une granulométrie plus diversifiée des logements et répondre ainsi aux différents besoins.
  - Il importera de tirer profit des projets de relocalisation de certains équipements publics proches ou dans la centralité pour proposer une offre nouvelle d'habitat permanent.
  - En dehors des projets directement portés par le public, les projets privés intégrant de la mixité sociale devront présenter une programmation adaptée aux problématiques des bailleurs sociaux. Notamment, seront concernés les principaux sites de renouvellement urbain identifiés à proximité du centre-bourg.


## AXE 2 – REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE


### HABITAT PERMANENT

#### Spatialisation des principales actions



 Espace préférentiel de densification (centralité) et aussi les secteurs à proximité de la RD1212 où le logement social pour les permanents doit être recherché. Ainsi, le logement social (avec règles de densités renforcées) pourra aussi être prévu en dehors de la centralité urbaine.

 Principaux sites de renouvellement urbain identifiés pouvant participer à l'effort de production de logements sociaux

 Principaux sites en extension périphérique pressentis pour l'habitat social et/ou saisonnier.  
*Nota : l'emplacement d'un éventuel nouvel EHPAD (également en extension), n'est pas encore connu et localisable ici*

## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### LOGEMENT SAISONNIER

#### Constats

L'économie touristique génère des besoins en emplois saisonniers importants. Sécuriser l'occupation de ces emplois est un enjeu majeur pour assurer le bon fonctionnement et la dynamique de MEGÈVE.

La réponse de la collectivité est souvent à mettre en parallèle avec la thématique plus large des logements pour actifs. Un parc privé conséquent permet de loger une grande partie des travailleurs. Toutefois, cette offre publique ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande : les travailleurs saisonniers rencontrent chaque année des difficultés pour trouver un logement décent pour un loyer raisonnable et peu éloigné de leur lieu de travail.

Cette situation n'est pas sans conséquences sur le fonctionnement de la station (déplacements, sécurisation des activités touristiques, ...).

Face à ce constat, des solutions doivent être trouvées, en conjuguant action publique et action des employeurs privés.

Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers a été signée entre la commune et l'État pour la réalisation d'environ 120 lits sur la période 2020-2023. **Les objectifs ont été atteints et même dépassés (249 lits livrés ou en cours de construction).**

3

**Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture**

#### Actions

- **Avoir la capacité de produire de nouveaux lits de saisonniers pour combler le déficit actuel constaté.**
- **Permettre l'émergence de projets d'hébergement ou de logements pour actifs** en prévoyant le cas échéant des volumétries plus importantes que la règle générale pour une meilleure optimisation du foncier.
- **Développer une approche partenariale entre acteurs économiques et la commune.**
  - **Pour les besoins futurs liés aux hébergements hôteliers et touristiques :** viser la mise en place d'obligation d'hébergement du personnel saisonnier dans les projets (hors rénovations et réhabilitations des établissements existants).

### L'EMPLOI

#### Constats

A l'échelle du bassin de vie, MEGÈVE occupe un rôle de pôle économique avec une dynamique de développement positive.

Le profil économique est caractéristique des stations de sports d'hiver avec un dynamisme qui concerne essentiellement les emplois liés aux services et aux commerces.

Cette bonne santé économique masque néanmoins quelques difficultés :

- des actifs qui ont de plus en plus de mal à rester ou à s'installer sur la commune,
- une forte dépendance de la saisonnalité,
- un développement de l'emploi trop « exclusif » tourné vers les services et le commerce,
- une quasi mono-activité économique du tourisme : les emplois proposés dans la commune sont pour une majorité des emplois liés au commerce/services (près de 66%).

#### 4

#### Accompagner l'emploi déjà très dynamique sur la commune

#### Actions

- **Poursuivre l'accompagnement de l'activité hivernale, qui reste le principal pourvoyeur d'emploi des actifs** (avec les emplois publics).
- **Diversifier et sécuriser l'économie locale en développant les secteurs d'activités non liés au tourisme :**
  - **Concernant les activités artisanales**
    - Permettre leur installation selon leur nature, leurs besoins et leur impact, au sein d'un tissu urbain mixte ;
    - Favoriser l'optimisation de l'usage du sol des sites artisanaux existants ;
    - Permettre un léger confortement des sites artisanaux situés aux lieudits "Pautex" et "Sous le Villard", sous réserve de ne pas porter atteinte aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic.
  - **En soutenant le commerce et les services de proximité :**
    - Favoriser l'accessibilité des commerces/services existants
    - Conforter les aires de chalandise
  - **En étudiant la possibilité d'élargir à de nouveaux domaines d'activités,**
    - *Notamment création d'une école hôtelière (Centre de Formation des Apprentis - CFA : entre 60-80 étudiants à l'année).*
  - **En offrant des conditions pour la création d'activités tertiaires (supports et complémentaires au tourisme).**



## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE

#### Constats

Megève compte le plus grand nombre d'exploitations sur les communes de la communauté de commune du Pays du Mont Blanc : des exploitations qui forment un tissu agricole participant à la gestion des espaces.

Cette agriculture est spécialisée et productive (signes de qualité, croissance de l'activité de transformation du lait, ...).

La Surface Agricole Utilisée (SAU) moyenne et en augmentation, avec plus de 30 ha en moyenne par exploitation. Cette évolution se fait au détriment des micro-exploitations.

De plus, ces micro-exploitations restent bien présentes sur le territoire, mais sont parfois en double activité, ce qui les rend potentiellement vulnérables à terme.

5

#### Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières

#### Actions

- **Préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole et pastorale, pour sa dimension économique, mais également pour son rôle dans le maintien des valeurs culturelles, identitaires et paysagères du territoire de MEGÈVE :**
  - *En identifiant et en préservant la vocation agricole des terres nécessaires au maintien de l'agriculture et du pastoralisme, de leur labellisation AOP, ainsi que leur accessibilité.*
    - *Les usages agricoles ou pastoraux au sein du domaine skiable doivent aussi être pris en compte : il convient de garantir la cohabitation des différentes activités au sein d'un même espace*
  - *En confirmant l'arrêt du morcellement des grands tènements agricoles et pastoraux lié au développement dispersé de l'urbanisation,*
  - *En prenant en compte les contraintes fonctionnelles des exploitations, notamment au travers des distances minimum à respecter par rapport à l'urbanisation, afin de limiter les nuisances réciproques, et faciliter la circulation du bétail et des engins. Notamment, il conviendra de préserver de l'urbanisation les espaces situés dans un angle ouvert suffisant pour assurer le bon fonctionnement vers la zone d'exploitation depuis les bâtiments d'élevage existants.*
  
- **Prendre en compte les différentes valeurs des espaces agricoles :**
  - *En préservant **les espaces agricoles stratégiques**, pour la qualité de la production agricole et le bon fonctionnement des*

## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE

exploitations : les grands tènements agricoles fauchés et / ou à bon potentiel agronomique et / ou proches du bâtiment d'exploitation :

- En préservant les surfaces de fauche,
- Donc, en permettant de nouvelles constructions fonctionnelles en lien direct avec l'exploitation et indispensables à son fonctionnement.

o Il est rappelé ici que :

- Les espaces agricoles stratégiques autorisent les aménagements et équipements liés au fonctionnement du domaine skiable.

o En maintenant aussi **les espaces agricoles interstitiels** qui, bien que contraints par l'urbanisation, participent à l'image agricole du territoire.

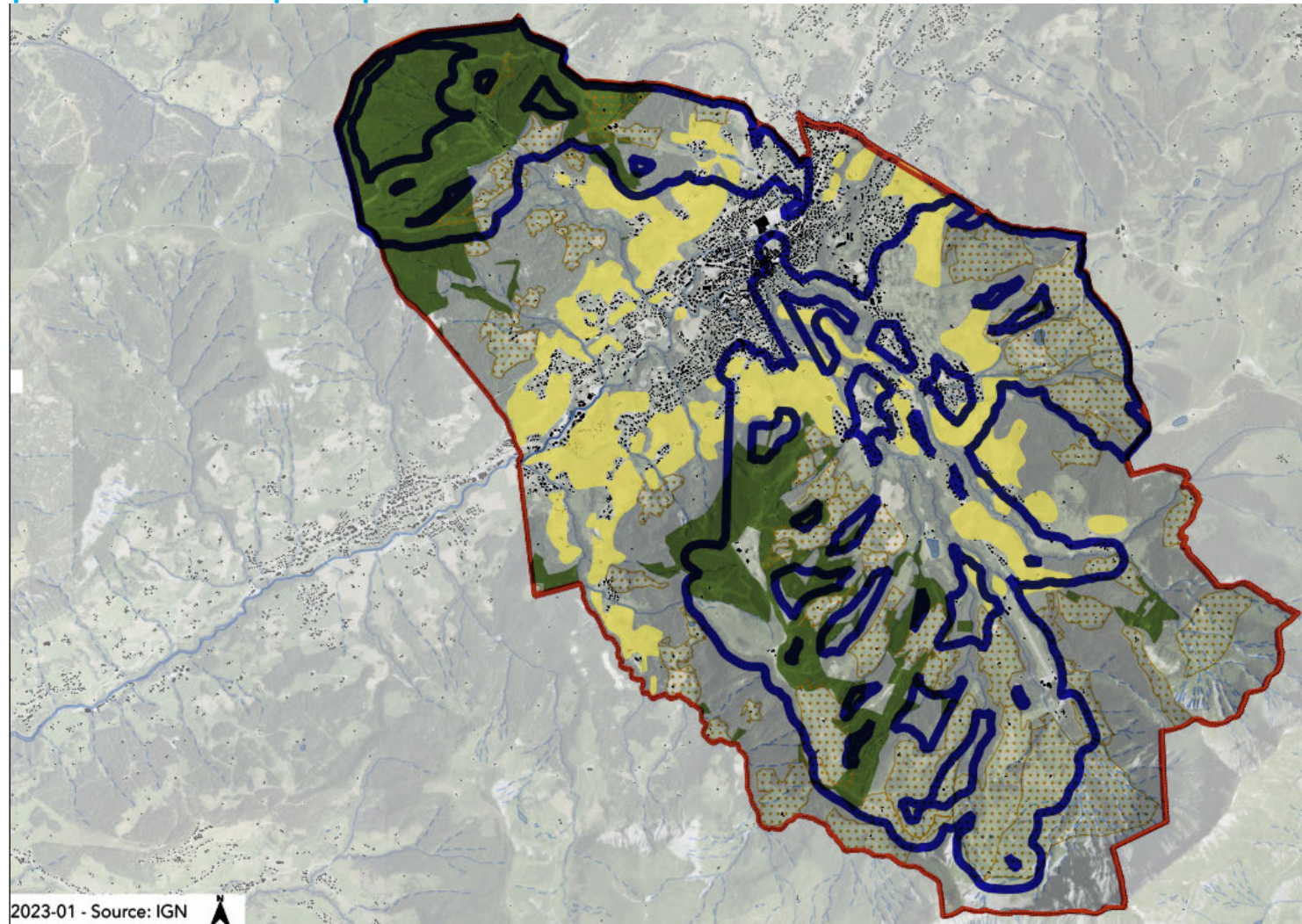
o En préservant **les espaces pastoraux stratégiques**, y compris dans leur double vocation (pastorale et domaine skiable), tout en tenant compte de ses spécificités.





- **Soutenir la filière bois en prenant en compte la Charte Forestière intercommunale, et mettre en œuvre un schéma de desserte forestière afin de faciliter une exploitation raisonnée de la forêt (accessibilité, stockage des grumes ...).**

## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### L'AGRICULTURE ET L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE

#### Spatialisation des principales actions



-  Prendre en compte la double vocation du domaine skiable (activité touristique mais aussi agricole).  
*Nota : le repérage du domaine skiable ci-contre est à titre illustratif uniquement.*
-  Préserver les espaces agricoles stratégiques
-  Préserver les alpages, y compris dans leur double vocation (domaine skiable et pastoral)
-  Mettre en œuvre le schéma de desserte forestière afin de faciliter une exploitation raisonnée de la forêt (forêts publiques ONF)

## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

### LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ

#### Constats

Outre les réponses apportées au logement abordable, la fixation des actifs passe aussi par l'amélioration des équipements et services de proximité pour rendre la vie à l'année agréable. Notamment, une maison médicale a été réalisée ces dernières années.

Le développement des réseaux de communication numériques est aussi un des enjeux portés par le législateur. Il représente un enjeu particulier en station touristique du fait de la forte demande des usagers. Ce développement, souhaité par la commune, constitue aussi un vecteur de modernisation de l'activité économique sur son territoire.

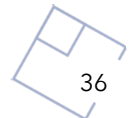
Dans les zones raccordées au réseau collectif d'assainissement, l'assainissement n'est pas un facteur limitant pour l'urbanisation (sous réserve des capacités de traitement de la STEP et sous réserve des capacités de collecte du réseau).

6

**Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques**

#### Actions

- De manière générale, anticiper les besoins futurs et prévoir des réserves foncières stratégiquement positionnées, à proximité des équipements existants et des nouveaux secteurs voués au développement résidentiel et touristique.
- Permettre la mise aux normes et le confortement des équipements existants (bâtiments et infrastructures), avec des règles adaptées, et notamment :
  - Futur Centre Technique Municipal, soit sur le site actuel ou un nouvel emplacement ;
  - Reconstruction de la Caserne des pompiers (incluant aussi le logement du personnel) ;
  - Poursuivre la mise en séparatif et l'amélioration des réseaux eaux usées et eaux pluviales.
- Favoriser l'accessibilité des équipements et des espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et des transports en commun.
- Veiller au maintien des services et des commerces pour une vie à l'année, dans un objectif de dynamisme et de création de lien social, en prévoyant notamment :
  - Un centre de loisir à proximité des autres aires d'accueil pour les enfants/jeunes ;
  - Des espaces libres, paysagers et ouverts au public dans le centre



## AXE 2 – REpondre aux besoins des habitants du territoire

---

### LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ

et à proximité ;

- Un nouvel EHPAD, soit en restructuration sur site, soit sur un nouvel emplacement ;
  - Des locaux pour les associations locales ;
  - Un équipement petite enfance
- 
- Avoir la capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal, avec la poursuite de la mise en place d'infrastructures numériques de desserte en services de communication, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.

## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES



## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES

### ACCUEIL TOURISTIQUE

#### Constats

MEGÈVE a connu ces dernières années une stabilisation de la répartition de son parc touristique entre les lits marchands (37%) et les lits non marchands (63%). Ceci est le fruit d'une politique volontariste de promotion de nouveaux projets de lits professionnels (hôtels, ...).

Ces nouveaux projets ont permis de compenser l'érosion du parc des lits marchands, qui s'explique structurellement par plusieurs raisons :

- La modernisation du produit hôtelier (montée en gamme avec une augmentation du nombre de m2 par lit),
- La transformation de certains hôtels en hébergements,
- Le changement de destination des résidences de tourisme ou des chalets hôteliers vers le logement

En revanche, le nombre total de lits touristiques est resté globalement stable depuis 2009, les nouveaux lits compensant l'érosion.

Le point d'équilibre pour la station pour l'hébergement touristique est estimé à environ 38 000 lits par rapport aux capacités des infrastructures, des équipements publics et du fonctionnement global.

1

**Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative » dans une démarche de poursuite du développement**

#### Actions

##### Du point de vue quantitatif

- Mettre en place un projet de développement des lits marchands, dont celui des Vériaz (environ 900 lits marchands, dont environ 450 livrés en 2023 et le solde en 2024) permettra de venir compenser l'érosion du parc des lits marchands.
- Encadrer les changements de destination dans le temps.

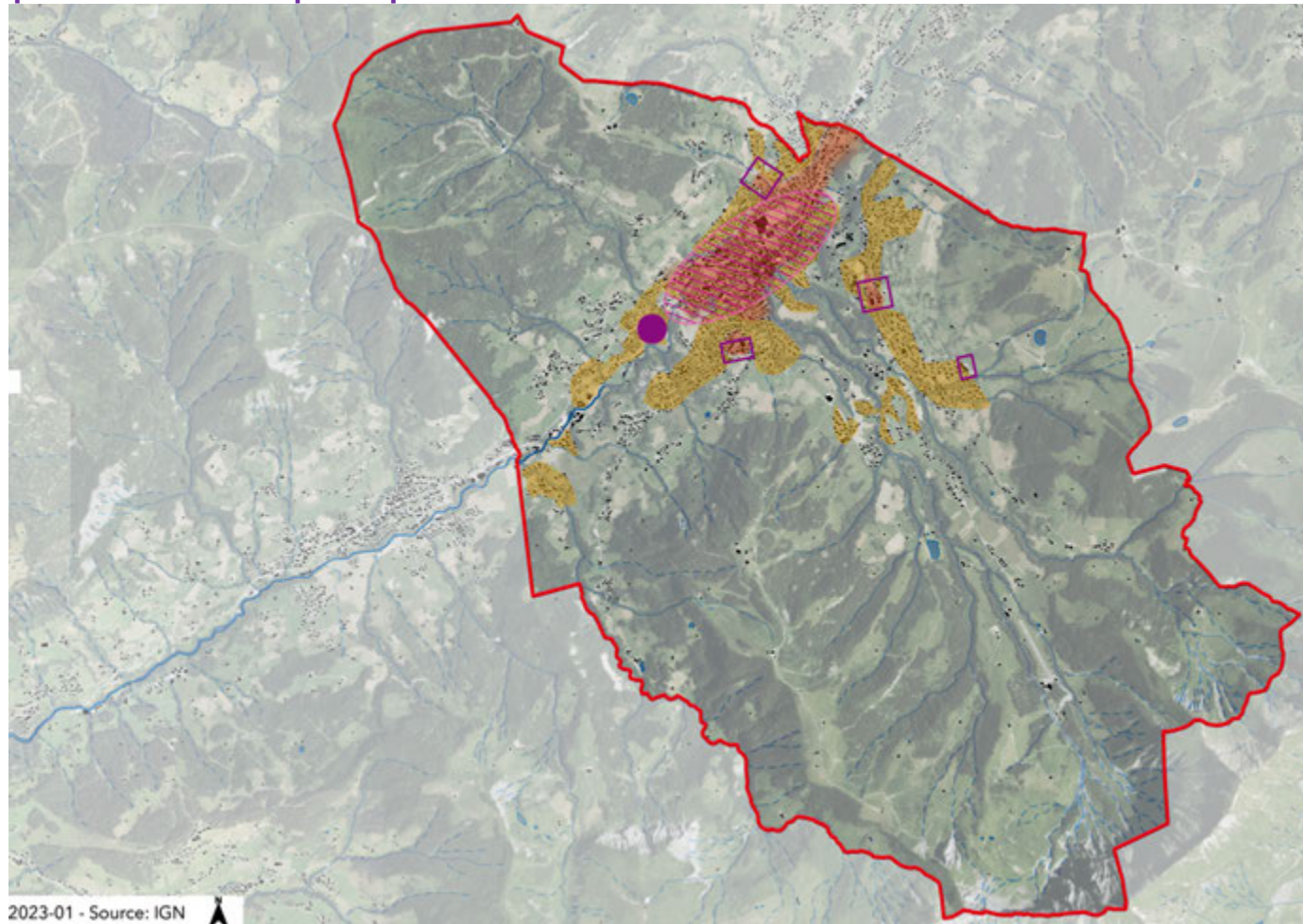
##### Du point de vue qualitatif


- Poursuivre les actions favorisant l'hébergement hôtelier par :
  - La définition de secteurs dédiés spécifiquement aux lits hôteliers, situés dans la centralité, en front de neige ou à proximité des remontées mécaniques, pour retrouver « une intensité touristique » importante sur ces secteurs (animation urbaine, gestion des flux skieurs, ...);
  - Hors espaces préférentiels de densification, le maintien de la vocation des hébergements hôteliers existants, afin d'éviter leur mutation vers l'habitat, qui viendrait accroître la pression urbaine sur ces sites ;
  - 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.
- Poursuivre les actions en faveur de la diversification des gammes d'accueil des populations touristiques et en faveur du réchauffement des lits touristiques diffus.

## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES


### ACCUEIL TOURISTIQUE


#### Spatialisation des principales actions



 Espaces préférentiels de densification et de densification plus modérée. Ces espaces auront notamment vocation à accueillir la population touristique.

 Centralité de Megève et sa proximité immédiate permettant un accès facilité aux commerces et services. La densité de population touristique permet d'accompagner l'intensité urbaine : ainsi, les établissements hôteliers existants doivent être maintenus.

 Principaux sites en front neige, au départ des remontées mécaniques ou à leur proximité immédiate, permettant un accès facilité au domaine skiable, ainsi que des retours skis aux pieds. Ces espaces ont vocation à avoir une destination hôtelière ou plus généralement de lits chauds.

 Projet en cours des Vériaz, destiné à renforcer l'offre communale en lits chauds.



## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES

### OFFRE TOURISTIQUE

#### Constats

A l'origine village de montagne, MEGÈVE est devenu au fil des ans, une destination touristique de sports d'hiver de premier plan.

Elle offre à ses clients des prestations de haut standing dans un décor idyllique de village de montagne qui sait allier authenticité et modernité.

L'activité hivernale est donc logiquement dominante.

La fréquentation touristique estivale reste en retrait en comparaison de la saison hivernale, mais connaît tout de même un niveau de fréquentation supérieur à d'autres communes supports de station.

Le tourisme estival bénéficie d'ailleurs aujourd'hui d'une meilleure prise en compte dans les choix de développement urbain (équipements multi-saisons, ...).

Il convient donc de poursuivre la structuration de l'offre, tout en la diversifiant pour capter davantage de touristes et de se différencier des autres destinations, en s'appuyant sur les atouts mégevans.

2

#### Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été

#### Actions

##### • Dynamiser la centralité du centre-bourg

- Favoriser la préservation et le développement des commerces et services au sein d'un « périmètre de centralité » relativement concentré pour favoriser l'intensité urbaine. Ce périmètre comprendra les quatre fonctions principales de centralité :
  - La fonction économique (emploi, échanges marchands) ;
  - La fonction d'identité (des espaces de rassemblement, repères) ;
  - La fonction de densité de population, qu'elle soit permanente ou touristique (aire de chalandise) ;
  - La fonction de services (les équipements non marchands, vie locale tout au long de la journée).
- Renforcer les restaurants et débits de boissons existants (supports et complémentaires au tourisme), notamment en vue de prolonger et la saison et maintenir une clientèle quelles que soient les conditions climatiques par la gestion des espaces en terrasse de certains établissements.
- Poursuivre la structuration commerciale, notamment rue Charles Feige, et à proximité de l'autogare (halle gourmande).
- Poursuivre la valorisation des espaces publics et l'amélioration de la place des piétons.

## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES

---

### OFFRE TOURISTIQUE

- **Maintenir, soutenir voire développer l'offre commerciale au Mont d'Arbois**, afin de prolonger la saison et de maintenir la clientèle qu'elles que soient les conditions climatiques, dans le respect de la qualité des espaces publics.
  
- **Penser l'aménagement des fronts de neige dans une logique 4 saisons**
  - Permettre leur animation
  - Faciliter les retours skieurs et l'accessibilité « skis aux pieds », notamment depuis les hébergements touristiques
  - Faire de la qualité architecturale du front bâti une préoccupation permanente
  - Assurer la lisibilité des parcours piétons vers les fronts de neige depuis le centre

## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES

### OFFRE TOURISTIQUE

#### Constats

Destination touristique de renommée internationale, MEGÈVE dispose de vastes domaines skiables.

Toutefois, la station est concurrencée par d'autres destinations internationales. Si la diversification de l'offre touristique est un enjeu important, la qualité du domaine skiable reste un produit d'appel important de la station. Il convient donc de maintenir des infrastructures de niveau international et ne pas se laisser distancer par la concurrence.

3

**Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons**

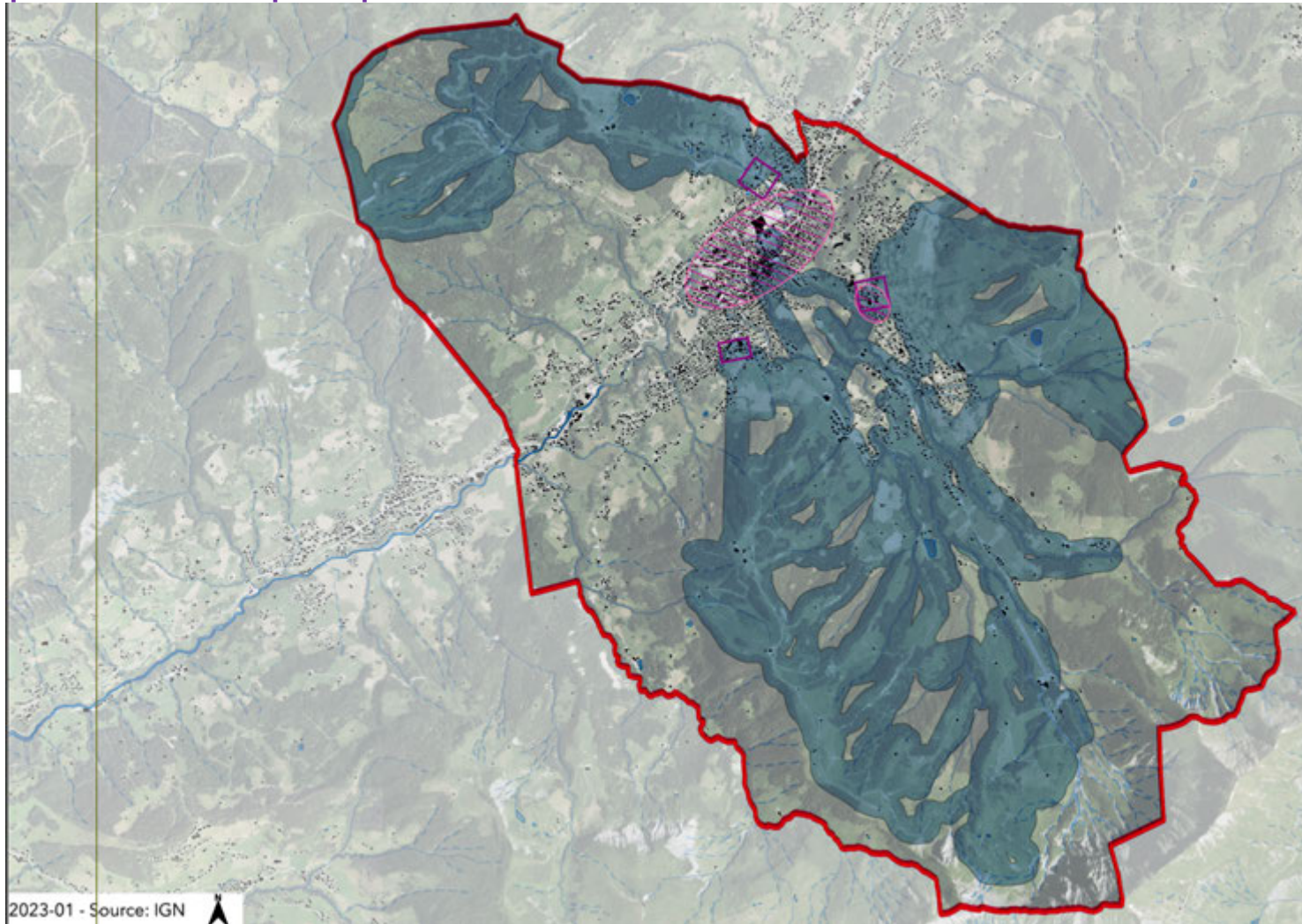
#### Actions




- **Améliorer le parc des remontées mécaniques.**
- **Permettre l'implantation d'une nouvelle génération d'enneigeurs, plus économes, pour une meilleure utilisation de la ressource.**
- **Sécuriser le domaine nordique**, notamment en (re)connectant les secteurs entre eux (Cote 2000, lac de Javen)
- **Matérialiser l'emprise et la vocation :**
  - **Du domaine skiable**, y compris les aménagements et équipements indispensables à son fonctionnement ;
  - **Des espaces de loisirs de neige non motorisés.**
- **Renforcer l'offre en restaurants d'altitude, pour accompagner l'animation du domaine skiable, sur les secteurs en déficit.**
- **Étudier la possibilité d'améliorer l'accueil des publics spécifiques sur le domaine skiable (enfants, famille, activités ludiques).**
- **Assurer une accessibilité skieurs efficace et maillée :**
  - **En identifiant et protégeant les retours skieurs en direction des secteurs urbains. Dans certains cas, des compléments pourront être apportés ;**
  - **En recherchant des perméabilités skieurs entre le front de neige, le domaine skiable et l'espace public urbain.**

## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES

### OFFRE TOURISTIQUE

#### Spatialisation des principales actions



-  Poursuivre la modernisation du domaine skiable dans une logique 4 saisons. Maintenir aussi les pistes et retours skieurs, notamment celles qui permettent une accroche au plus près du centre-bourg.
-  Affirmer le rôle de centralité urbaine du centre bourg.  
Promouvoir parallèlement une offre commerciale au Mont d'Arbois
-  Poursuivre les démarches d'animation des fronts de neige, dans une logique 4 saisons

## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES

### OFFRE TOURISTIQUE

#### Constats

Avec son altitude modérée (1 113 m pour le village), sa proximité de grandes agglomérations et sa bonne desserte, MEGÈVE bénéficie de nombreux atouts pour développer sa saison estivale. La diversité des activités et évènements proposés participent activement à cette diversification touristique.

C'est un enjeu majeur à prendre en compte dans la dynamique touristique de la commune.

4

**Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival**

#### Actions

- **Promouvoir un positionnement d'éco-tourisme**
  - En diversifiant les pratiques sportives et de plein air (identification des sentiers pédestres et VTT/VTTae, rechercher de parcours VTT/VTTae les plus accessibles possibles, rénovation et développement des infrastructures des aires de loisirs en milieu naturel mais aussi en front de neige).
  - En maillant ses sentiers entre les différentes unités urbaines
  - En valorisant les alpages (réhabilitation des anciens chalets, limitation des terrassements sur certains secteurs...)
  - En anticipant les projets d'infrastructures sportives ou de loisirs (tyrolienne par exemple).
- **Renforcer la synergie entre agriculture et tourisme, en soutenant les initiatives de valorisation des produits agricoles locaux, d'animation et d'accueil à la ferme.**
- **Permettre sous condition et encadrer les rénovations et changements de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial.**
- Développer l'offre en équipements publics en privilégiant la mutualisation des usages (population permanente, saisonnière et touristique) et la diversification hiver-été.

## AXE 3 – POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITES TOURISTIQUES

### MOBILITÉS

#### Constats

MEGÈVE dispose d'un seul accès : la RD1212, mais qui permet à la fois d'y accéder depuis la vallée de l'Arve et depuis Albertville. Cette voie compose l'artère urbaine principale de la commune.

Cet axe majeur est donc très fréquenté avec des flux pendulaires conséquents mais variables selon les saisons.

La commune compte de nombreuses dessertes et connexions de tout type, grâce à une topographie relativement plate pour sa partie centrale le long de la RD1212.

De nombreux chemins et sentiers irriguent le territoire. A ces chemins de randonnées s'ajoutent les chemins d'usage avec trottoirs sécurisés et espaces dédiés aux piétons.

Certains secteurs manquent de connexions et liaisons notamment les « arrières ».

La circulation des piétons est privilégiée dans le cœur de bourg.

5

#### Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station

#### Actions

- **Développer l'offre d'un stationnement permettant le branchement de véhicules électriques, notamment sur les parkings publics. Un renforcement du réseau pourra être envisagé.**
- **Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale et touristique**
- **Compléter le maillage des connexions modes actifs notamment cyclables :**
  - Pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux commerces ;
  - Pour rendre les mobilités actives plus attractives pour les petits déplacements de proximité : notamment, les opérations de constructions et d'aménagement proches de la centralité devront rechercher des accroches et des continuités (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple).

## SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### Constats

Sur les années 2011-2021, environ **25 ha (soit un rythme de 2,50 ha annuels)** d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF\*) ont été consommés, principalement pour des projets immobiliers « libres » (habitat principalement sous forme de résidence secondaire) mais à noter aussi avec une part importante de lits marchands (projet des Vériaz consommant environ 3 ha). Depuis l'adoption de la loi Climat et Résilience, environ 1,50 ha ont été consommés (jusque fin 2022).

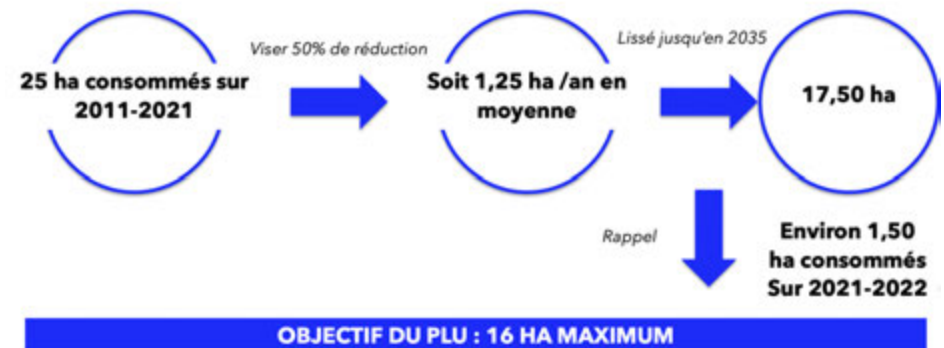
\* les ENAF regroupent les espaces non urbanisés, non liés directement au bâti, et ayant un usage agricole, naturel ou forestier. Ils peuvent concerner à la fois du foncier non bâti en périphérie extérieure des zones urbaines (donc au contact des vastes espaces naturels ou agricoles) mais aussi en dents-decreuses (donc ceinturés par l'urbanisation) selon leur configuration.

Les petites dents-decreuses d'emprise limitée (permettant un à deux logements par exemple) ne sont pas considérées ici comme des ENAF.

1

Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021, soit 16 ha maximum entre 2023 et 2035

À titre informatif, méthode de calcul utilisée :



# SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

## Objectifs induits

Type d'urbanisation visée	Objectifs qualitatifs de sobriété foncière
<b>Logement social</b>	<p>Mobiliser le foncier communal déjà bâti et disponible à proximité du centre-bourg. Mobiliser des ENAF pour compléter la réponse aux besoins exprimés ou si la nature du projet le nécessite (possibilité de nouvel EHPAD par exemple).</p> <p>Mettre en place un dispositif règlementaire spécifique permettant de mieux optimiser le foncier pour les projets.</p> <p>Mettre en place des OAP sur les principaux sites de renouvellement ou de développement urbain pouvant accueillir de la mixité sociale, en fixant des objectifs de densité.</p>
<b>Habitat saisonnier</b>	<p>Intégrer lorsque cela est possible la réponse aux besoins au sein des projets d'hébergements touristiques (hors rénovation et réhabilitation).</p> <p>Compléter ce dispositif en répondant aux autres besoins générés (saisonniers de la restauration, ...).</p>

<b>Hébergement touristique marchand</b>	<p>Encourager le maintien et le confortement des hébergements touristiques existants en front de neige.</p> <p>L'objectif est ici de ne pas consommer d'ENAF, excepté ponctuellement dans le cadre d'un confortement d'un établissement existant.</p>
---	---

<b>Immobilier libre</b>	<p>La production de résidences secondaires doit être mieux régulée. Pour cela, le PADD vise à mieux contrôler la vocation du sol dans le centre-bourg (OAP sur les sites de renouvellement urbain identifiés, ...) ce qui fait des secteurs de Rochebrune et du Mont d'Arbois les principaux sites de poursuite de la production de résidences secondaires, mais avec des densités mieux encadrées.</p> <p>De plus, la mobilisation de certains fonciers pourra être échelonnée selon les capacités des réseaux et notamment de la ressource en eau potable.</p>
-------------------------	--

<b>Équipements</b>	<p>Accompagner la dynamique urbaine au plus près des secteurs d'habitat permanent, donc sur des secteurs déjà artificialisés.</p> <p>L'objectif est ici de ne pas consommer d'ENAF.</p>
<b>Artisanat</b>	<p>Mieux optimiser le foncier économique, dans le contexte de forts enjeux environnementaux (continuités écologiques).</p>

**Objectifs quantitatifs de sobriété foncière :** viser une consommation maximum d'ENAF sur la période 2023-2035 de **16 ha maximum**.

*Nota : en ajoutant la consommation d'ENAF observée depuis 2021, la consommation foncière totale serait de l'ordre de 17,50 ha sur 14 ans.*



## SYNTHESE DU PADD

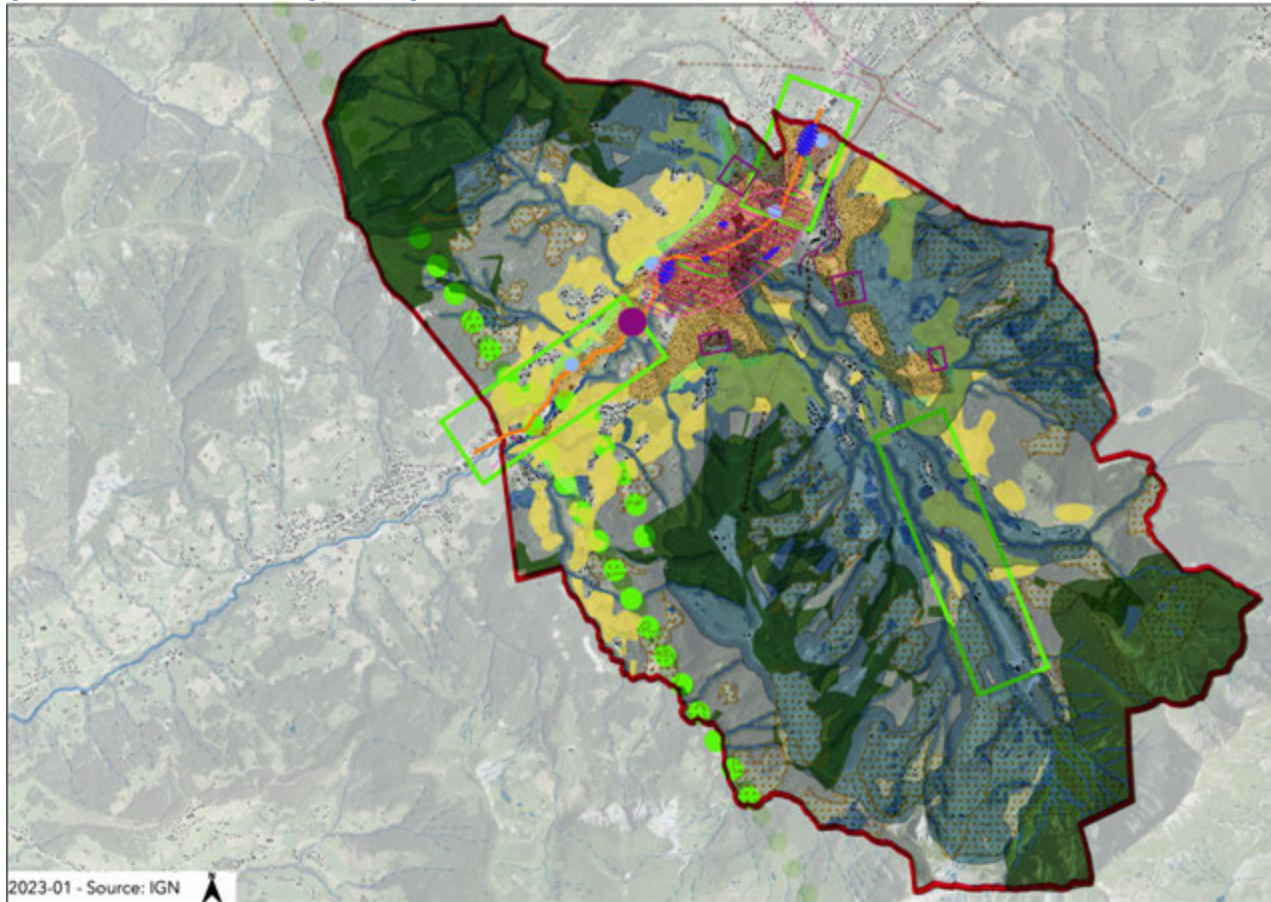
### SYNTHESE DU PADD






Ainsi, à travers son PADD, la collectivité a défini les priorités suivantes pour le développement de Megève à l'horizon 2035 :

- 1. Stopper la décroissance démographique**, par une politique ambitieuse priorisant la production de logements à l'année, à l'inverse du marché libre tourné quasi exclusivement vers les résidences secondaires.
- 2. Limiter fortement la pression urbaine** sur les secteurs agricoles et naturels en périphérie de l'enveloppe urbaine, pour respecter le cadre de vie, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.
- 3. Repenser l'armature urbaine, et donc les secteurs pouvant se densifier**, en fonction de la proximité des équipements/services, de l'accessibilité ou encore de l'impact paysager.
- 4. Mieux encadrer la mobilisation du foncier déjà bâti**, en offrant des alternatives à la démolition-reconstruction systématique.
- 5. Limiter l'impact environnemental du développement urbain**, notamment en termes de ressources et de matériaux.
- 6. Sécuriser et fluidifier les déplacements**, aussi bien pour les modes actifs, les transports en communs.
- 7. Accompagner l'adaptation au changement climatique**, à l'échelle des projets (confort climatique) mais aussi de l'offre touristique.
- 8. Soutenir la dynamique du centre-bourg**, aussi bien au niveau de l'offre que de la fréquentation touristique.

- 9. Maintenir les équilibres existants entre les lits marchands et non marchands.**
- 10. Tirer parti des atouts du territoire**, en préservant son riche patrimoine bâti et naturel.
- 11. Etre attentif à l'aménagement du domaine skiable dans une logique 4 saisons** et notamment au développement des activités.

## Spatialisation des principales actions



-  Espace préférentiel de densification  
Espace de densification plus modérée  
*Dont secteurs à où les cônes de vue sont à prendre en compte*
-  Centralité de Megève à conforter (habitat permanent, activités, lits chauds).
-  RD1212: axe principal support des mobilités alternatives à la voiture
-  Mobiliser les principaux sites en renouvellement urbain pour renforcer le logement social
- 
-  Principaux sites en extension périphérique pressentis pour le logement social et/ou saisonnier.
-  Poursuivre la modernisation du domaine skiable dans une logique 4 saisons.
-  Préserver des pressions urbaines les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques
-  Préserver les espaces agricoles stratégiques, dans leur double vocation
-  Qualifier les séquences paysagères
-  Préserver les alpages, y compris dans leur double vocation
-  Principaux sites en front neige, où l'intensité touristique doit être maintenue / favorisée
-  Projet en cours des Vériaz, destiné à renforcer l'offre communale en lits chauds.