Révision du PLU : retour sur la réunion publique du 24 septembre 2026

Près de 60 habitants ont participé à cette première réunion d'information organisée à La Sixtine.

DATE	LIEU	HORAIRES
Jeudi 24 septembre 2026	Salle La Sixtine	19 h 05 – 20 h 45

Une première étape pour comprendre la révision du PLU

Monsieur le Maire a ouvert la réunion en rappelant les objectifs de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) et les enjeux pour l'avenir de Saint-Jean-de-Sixt. Nadège Chomaz, représentante du groupement de bureaux d'études qui accompagne la Commune, a ensuite présenté les principaux éléments de la démarche.

La présentation s'est organisée autour de quatre thèmes :

- le rôle du PLU et ce qu'il permet d'encadrer ;
- le cadre réglementaire qui s'impose à la Commune ;
- les premiers éléments du diagnostic territorial ;
- les grandes orientations envisagées pour le projet communal.

Les échanges avec le public ont eu lieu tout au long de la présentation et à son issue. Les principales questions et remarques sont synthétisées ci-dessous.

Les principaux sujets abordés

1. Comment concilier développement communal et sobriété foncière (ZAN) ?

Les échanges ont porté sur la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et sur ses conséquences pour le développement futur de la commune. Cette trajectoire invite à réfléchir aux formes de développement possibles tout en limitant la consommation d'espace. La servitude de résidence principale et la possibilité de mobiliser un sursis à statuer ont notamment été évoquées comme des outils susceptibles de permettre de maîtriser le rythme de l'urbanisation. À l'horizon 2050, le ZAN ne signifie pas une interdiction absolue de construire : des possibilités de consommation d'espace pourraient notamment être retrouvées grâce à des opérations de renaturation.

Concernant le projet de village olympique, il a été indiqué qu'il ne serait pas intégré à la comptabilité ZAN de la Commune. Le projet recherche une utilisation optimale des secteurs déjà aménagés et limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Un tiers des logements destinés aux sportifs doit être réalisé sous forme de bâtiments temporaires.

2. Quels objectifs de production de logements s'appliquent à Saint-Jean-de-Sixt ?

Plusieurs documents fixent des objectifs sur des périodes différentes : le SCoT à l'échelle de la Communauté de communes des Vallées de Thônes pour 2023-2045, le Programme local de l'habitat (PLH2) pour 2026-2032, puis le PLU pour la période de développement qu'il définira. Les objectifs présentés sont des objectifs à atteindre. Pour la période du PLH2 allant jusqu'en 2032, il a été indiqué qu'ils étaient déjà atteints si l'on tient compte des logements construits et de ceux autorisés dont les travaux n'ont pas commencé. Environ 213 logements ont été produits ou autorisés ; le projet du Crêt prévoit par ailleurs 75 logements.

3. Le territoire pourra-t-il accueillir de nouveaux logements dans de bonnes conditions ?

Des questions ont porté sur la capacité des réseaux, des équipements publics, du foncier et de la ressource en eau à accompagner le développement envisagé, notamment au regard du chiffre de 580 logements évoqué pendant la présentation. Plusieurs études sont menées depuis le début du mandat afin de mieux connaître le territoire et de préciser les besoins futurs. Une analyse des besoins sociaux est également conduite en parallèle de la révision du PLU.

Pour l'eau potable, les premiers résultats disponibles ne font pas apparaître, à ce stade, de difficulté particulière pour les besoins de la population permanente. Des analyses plus précises restent nécessaires, notamment pour dimensionner les infrastructures et tenir compte des périodes de forte fréquentation touristique et de sécheresse. En matière d'assainissement, une vigilance demeure nécessaire lors des pics de fréquentation ; des améliorations sont notamment attendues concernant la réduction des eaux parasites.

4. Pourquoi distinguer logements et résidences principales ?

Une résidence principale est un logement occupé de manière permanente. Elle contribue au maintien et à l'accueil d'habitants à l'année, contrairement à un logement utilisé principalement comme résidence secondaire. Dans un contexte de forte concurrence entre ces usages, la Commune envisage de recourir à une servitude de résidence principale issue de la loi dite « Le Meur », afin de favoriser la production de logements permanents. Les modalités de mise en œuvre et de contrôle de cette obligation devront être précisées progressivement.

Les justificatifs susceptibles d'établir l'occupation à titre de résidence principale peuvent notamment être des documents officiels, des factures ou relevés de consommation, une assurance habitation ou une attestation notariale. Il a également été rappelé que les hébergements touristiques ne sont pas considérés comme des logements, tandis que les gîtes et chambres d'hôtes sont comptabilisés comme tels.

5. Quel effet la servitude de résidence principale pourrait-elle avoir sur le foncier ?

La servitude devra être intégrée par les porteurs de projets dans leurs calculs fonciers et dans l'équilibre économique des opérations. Elle pourrait conduire à adapter certains équilibres financiers et contribuer à temporiser des dépôts de permis de construire, avec un effet potentiel sur la spéculation foncière.

6. Que signifie la catégorie des logements « non déterminés » ?

Cette catégorie regroupe les logements pour lesquels les informations disponibles ne permettent pas de savoir s'ils sont occupés en résidence principale ou secondaire. Cela concerne notamment certains logements collectifs dont la destination finale ou le type d'occupation n'est pas encore connu.

7. Comment les logements du projet du Crêt sont-ils pris en compte ?

Le projet prévoit 75 logements au Crêt, dont 50 % destinés au logement social (accession et locatif). Leur prise en compte a été évoquée au regard des logements déjà produits ou autorisés sur la commune. Il a également été indiqué que la SOLIDEO financera la réalisation de la voie douce entre la mairie et le secteur du Crêt.

8. Quelle place pour la réhabilitation du bâti existant ?

Les élus souhaitent favoriser la réhabilitation des constructions existantes, notamment les travaux d'amélioration de la performance énergétique et de mise aux normes. La possibilité de changer la destination de certains bâtiments agricoles qui n'ont plus de fonction agricole depuis plus de 20 ans a également été évoquée, sous réserve notamment de la desserte par les voiries et réseaux, de l'absence de risques et de l'absence d'incidence sur l'activité agricole et les espaces naturels.

9. Comment les objectifs du SCoT ont-ils été définis ?

Le SCoT a été élaboré à l'échelle de la Communauté de communes des Vallées de Thônes, en associant les élus des différentes communes membres.

Les projets communaux évoqués

Monsieur le Maire a présenté plusieurs projets envisagés par les élus et susceptibles d'alimenter la réflexion sur le futur PLU :

- une résidence de services pour seniors dans le centre-village ;
- le pôle enfance au Crêt ;
- la continuité de la piste cyclable en direction de La Clusaz.

Ces pistes de projet devront être examinées dans le cadre de la réflexion globale sur l'aménagement et le développement de la commune.

La concertation continue

Le PLU se construit aussi avec les habitants. Les observations peuvent être consignées dans le registre de concertation mis à disposition en mairie. Les prochaines étapes et informations relatives à la procédure sont relayées sur le site internet de la Commune et sur PanneauPocket.

PROCHAIN RENDEZ-VOUS – « LE PLU EN BALADE »

Samedi 21 novembre 2026, de 9 h à 13 h : les élus et les bureaux d'études iront à la rencontre des habitants dans plusieurs hameaux pour échanger sur le terrain autour du cadre de vie, des besoins et des attentes pour l'avenir de Saint-Jean-de-Sixt. Les lieux et modalités pratiques seront précisés prochainement.