

D E P A R T E M E N T D E L A H A U T E - S A V O I E

MEGEVE

ELABORATION DU PLU



megève

RAPPORT DE PRÉSENTATION – Partie 2



Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017, approuvant le PLU de MEGEVE.

Le Maire,
Catherine JULLIEN-BRECHES

PIÈCE N°1-2

SOMMAIRE

4^{ème} PARTIE : EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS	4
0. PREAMBULE.....	4
1. LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
1.1. Des enjeux transversaux au Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
1.2. Motif des axes et objectifs du PADD	9
1.3. L'intégration des enjeux thématiques et environnementaux dans le PADD	14
2. MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES.....	25
2.0. Préambule.....	25
2.1. Les zones du PLU	26
2.2. Les dispositions graphiques particulières	53
2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	80
2.4. Le périmètre d'études.....	92
2.5. Les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)	94
2.6. Les annexes informatives.....	96
2.7. Les dispositions réglementaires	97
3. BILAN GENERAL SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU	121
3.1. La construction du projet communal en termes de consommation d'espace : l'étude de l'enveloppe urbaine	121
3.2. Sur le PADD	1255
3.3. Sur les capacités d'accueil	1255
3.4. Sur la consommation d'espace et le projet d'urbanisation.....	1277
4. MOTIFS DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES.....	1333
4.0. Préambule : le cadre législatif	1333
4.1. La Loi Montagne.....	1344
4.2. Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021	1344
4.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	1366
4.4. Le Schéma Régional Climat Air Energie	1366
4.5. Le Schéma Départemental des Carrières	1377
4.6. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays du Mont Blanc	1377
4.7. Les servitudes d'utilité publique.....	1399
4.8. Les autres plans, schémas ou programmes supra-communaux	1399
5^{ème} PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET	14040
1. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	14040
1.1. Enjeu n°1	14040
1.2. Enjeu n°2	1477
1.3. Enjeu n°3	151
2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DOMMAGEABLES DU PLU	1555
2.1. « [...] Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification [...] est ou non susceptible d'avoir des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 »	155

3. LES AUTRES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET	1588
3.1. Incidences des sites voués à l'urbanisation	1588
6^{ème} PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	180
0. PREAMBULE.....	180
1. LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	181
2. LES INDICATEURS SUR LA SATISFACTION DES BESOINS RELATIFS A L'HABITAT	182
3. LES INDICATEURS SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	183
ANNEXE : RELEVES PHYTO-SOCIOLOGIQUES.....	184

4^{ème} PARTIE : EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS

0. PREAMBULE

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délimitation des zones du PLU de Megève découlent naturellement et logiquement de l'interprétation combinée :

- de l'analyse des données "objectives", notamment des informations statistiques relatives à la démographie, à l'économie, à l'agriculture, à l'environnement, à l'habitat, aux équipements services, aux transports et à l'urbanisation analysés dans le diagnostic (partie 2 du rapport de présentation) ;
- de l'approche spatiale et "sensible" du territoire, dans ses différents aspects physiques, environnementaux, paysagers et patrimoniaux (partie 3 du rapport de présentation), et dans les facteurs de leur évolution.

De cette approche "multi-critères" ont pu être dégagés les éléments représentatifs de la commune, les tendances de son évolution, ses fragilités, ses points forts, et donc ses enjeux pour l'avenir tels qu'ils sont développés ci-après.

Le projet communal répond également aux enjeux du développement durable énoncés dans le code de l'urbanisme :

- article L.101-1 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*- article L.101-2 : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
 - *L'équilibre entre :*
 - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
 - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

- c) *Une utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
- *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.».*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, pièce n°2) constitue un document à part entière dans le dossier du PLU, auquel on se reporterà, mais dont les orientations générales seront rappelées dans les

parties à suivre, pour mieux souligner les rapports de complémentarité et de cohérence avec le règlement et les documents graphiques du PLU.

Il en sera de même concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP, pièce n°5-1) relatives aux quartiers ou aux secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, et l'OA patrimoniale (pièce n°5-2) composée de plusieurs fiches action sur les thèmes de l'environnement, la nature en ville, les paysages et le patrimoine.

1. LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1.1. Des enjeux transversaux au Projet d'Aménagement et de Développement Durables

MEGEVE est un ancien village de montagne qui s'est converti, petit à petit, depuis le début du XXème siècle, en une station touristique de renommée internationale, tout en conservant une activité agricole importante.

Cette occupation d'origine fait aujourd'hui de la commune un « village – station » : un lieu de vie historique, identitaire, authentique, qui possède un héritage paysager et culturel encore de grande qualité, fondé sur l'agro-pastoralisme (des atouts pouvant lui permettre de faire la différence, dans un contexte d'économie du tourisme de montagne fortement concurrentiel) et des sites naturels exceptionnels.

Le travail de diagnostic du territoire a permis de faire émerger plusieurs constats globaux :

- Des milieux naturels et agricoles d'une grande valeur écologique (dont certains sont réglementés ou inventoriés en tant que réservoirs de biodiversité), mais aussi paysagère,...
... aujourd'hui fragilisés ou menacés pour certains par le développement de l'urbanisation et l'équipement du domaine skiable.
- Des paysages encore remarquables, bâties ou naturels, et des représentations emblématiques des territoires de montagne du fait, entre autres, de la présence de nombreux éléments de patrimoine bâti traditionnel ...
.... mais une tendance générale à l'étalement urbain, qui porte atteinte à leur valeur émotionnelle et donc à l'attractivité à termes de la station.
- Une vocation touristique reconnue internationalement qui s'appuie notamment sur l'existence d'une offre étendue, diversifiée et de qualité en équipements, activités et hébergements ...
... mais des conditions climatiques et une évolution du contexte économique et social qui impliquent sa nécessaire adaptation.

- Une commune pourvoyeuse d'emplois et un pôle commercial attractif à l'échelle du bassin de vie.
- Un secteur agro-pastoral omniprésent qui joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation du territoire communal, qui doit être considéré comme un facteur de régulation du développement avant d'être une réserve foncière.
- Une évolution démographique qui connaît une décroissance caractérisée par une fuite des jeunes ménages qu'il convient d'endiguer.
- Un marché du logement "tendu" et une prédominance de l'habitat individuel pour les constructions récentes alors que les Catégories Socio-Professionnelles (CSP) moyennes restent majoritaires.
- Une concentration des flux automobiles sur le centre-ville et un trafic pendulaire important.
- De nombreux espaces de stationnement mais sous exploités pour certains hors période touristique.
- Une offre en transports en commun limitée au fonctionnement touristique et des liaisons piétonnes nombreuses mais insuffisamment connectées.
- Une gestion perfectible de la ressource en eau au sens large.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant quant aux incertitudes soulevées par le diagnostic concernant la pérennité :

- de la vie de « village-habité », menacée par les déséquilibres démographiques et générationnels en cours.
- du dynamisme économique à terme de la station, face aux enjeux économiques et environnementaux de demain, qui reposent, et reposent encore davantage à l'avenir, sur la qualité et l'authenticité de son « cadre de vie », la préservation de la ressource, et la capacité à anticiper les enjeux de la mobilité de demain.

Ainsi, plusieurs enjeux transversaux sont issus du diagnostic, et ont permis de dégager les orientations retenues pour le PADD. Ces enjeux sont les suivants :

- **Le soutien au développement de l'économie** dans toutes ses composantes et l'accompagnement dans les mutations en cours...

...mais un développement tant quantitatif que qualitatif à concilier avec la préservation des ressources naturelles et des paysages identitaires de Megève qui fondent l'attractivité de la station.

- La mise en œuvre d'une **politique urbaine qui réponde davantage aux besoins des habitants permanents** en faveur de la stabilisation de la démographie, voire de la reprise d'une croissance qualifiée, mais aussi qui...

...prenne en compte le niveau d'équipement de desserte actuel et possible futur,

...favorise la réduction des déplacements automobiles et le développement de la multi modalité.

- Un mode de développement à repenser afin de **préserver la valeur "émotionnelle" du cadre paysager**, "socle" de l'attractivité et de la pérennité du développement économique, et pour ce faire un développement qui...

...limite l'atteinte aux espaces naturels et agricoles,

...préserve et valorise le patrimoine naturel et culturel montagnard.

L'état initial de l'environnement a également fait apparaître trois enjeux environnementaux majeurs

- La fonctionnalité du réseau des zones humides, des continuités et des corridors écologiques :
 - Protection stricte des espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique et des nombreuses zones humides présentes sur Megève.
 - Protection des dynamiques de déplacement des espèces sauvages (continuités et corridors écologiques).
 - Maîtrise de la pénétration anthropique au sein des espaces naturels et agricoles, notamment au niveau du domaine skiable.
 - Gestion des risques naturels, liés notamment aux eaux pluviales : protection des zones humides et des espaces de liberté des cours d'eau, prise en compte de cette problématique dans les zones d'urbanisation future.

- Réduction du risque de pollution des eaux pluviales pour protéger les milieux aquatiques (aspect qualitatif).
- Gestion de manière performante des eaux usées afin de limiter l'impact sur les milieux aquatiques.
- Un développement démographique et touristique économique en espace qui précise les limites de l'enveloppe urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire :
 - Limite de l'étalement urbain, maintien voire restauration des limites franches entre les espaces aménagés et les espaces naturels et agricoles pour une meilleure lisibilité du paysage communal.
 - Structuration et densification des enveloppes urbaines du centre-bourg et des hameaux.
 - Développement de la mixité des fonctions au sein du centre-bourg (logements permanents/touristiques/saisonniers, services, équipements).
 - Réduction de la place de la voiture dans l'espace urbain pour un espace rendu aux piétons, une ambiance sonore et visuelle apaisée et une pollution atmosphérique diminuée.
- L'identité rurale du territoire communal sous la pression de l'urbanisation :
 - Pérennité de l'activité agricole extensive, garant de cette image rurale.
 - Priorisation des secteurs d'urbanisation sur le territoire communal avec un développement limité des hameaux.
 - Maintien de la coulée verte située entre le bourg et le Mont d'Arbois.
 - Encadrement qualitatif des nouvelles constructions pour une meilleure insertion paysagère.

Les perspectives d'évolution

L'analyse des perspectives d'évolution de l'environnement a été réalisée à partir du scénario « au fil de l'eau », sur la base des dispositions en vigueur, ici le POS de 1989 (modifié quelques fois depuis).

La préservation de composantes de l'environnement, même si elle était présente dans le POS, notamment à travers l'identification des espaces boisés classés, n'était pas approfondie et surtout pas spécifique aux sensibilités des espaces.

Dans le scénario au fil de l'eau, les composantes du réseau écologique telles que les zones humides, les réservoirs de biodiversité ou encore les corridors écologiques permettant le passage de la faune d'un versant à l'autre, auraient pu être dégradés voire détruits sur le territoire communal. En effet, ils ne faisaient pas l'objet d'une identification et ainsi d'une réglementation spécifique prenant en compte leurs particularités.

La consommation d'espaces naturels et agricoles était également excessive puisque de nombreuses parcelles non bâties étaient identifiées en zone urbanisable (que ce soit U indicé, NA ou NB), autant au niveau du centre-bourg que des hameaux allant jusqu'à créer, à terme, une urbanisation linéaire continue le long de la RD1212 de la route de Lady, au Mont d'Arbois et jusqu'à la Côte 2000.

Le POS, en permettant un étalement urbain important de son urbanisation, aurait ainsi entraîné une perte de la lisibilité des enveloppes, d'espaces dédiés à l'agriculture et une augmentation des déplacements en voiture individuelle (à l'origine de fortes consommations énergétiques, de nuisances sonores et de pollutions de la qualité de l'air).

On rappellera que le PADD définit une orientation stratégique...

"Réorienter le développement de la station pour un avenir durable de Megève"

... qui se décline selon trois grands axes (orientations générales), comportant des objectifs induits, lesquels se déclinent en moyens mis en œuvre :

AXE I : PRESERVER LES QUALITES IDENTITAIRES DE NOTRE "SOCLE" PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL, SOURCE PREPONDERANTE DE L'ATTRACTIVITE DE MEGEVE.

- ***Objectif induit I.1 : Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continuum écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces.***

- **Objectif induit I.2 :** Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes.
- **Objectif induit I.3 :** Maintenir, voire conforter, les caractéristiques historiques et urbaines du centre-ville et résidentielles du Plateau du Mont d'Arbois.
- **Objectif induit I.4 :** Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire.
- **Objectif induit I.5 :** œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques.
- **Objectif induit I.6 :** œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie.

AXE II : SOUTENIR NOTRE ECONOMIE LOCALE DANS TOUTES SES COMPOSANTES, POUR LE MAINTIEN DE L'EMPLOI ET LE DYNAMISME TOURISTIQUE DE LA STATION.

- **Objectif induit II.1 :** Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique.
- **Objectif induit II.2 :** Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique.
- **Objectif induit II.3 :** Permettre une gestion et un confortement raisonnés des infrastructures liées aux sports d'hiver.
- **Objectif induit II.4 :** Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été.
- **Objectif induit II.5 :** Soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présente et touristique de Megève.
- **Objectif induit II.6 :** Maintenir la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières.

AXE III : ŒUVRER POUR ENDIGUER NOTRE DECLIN DEMOGRAPHIQUE, MAINTENIR L'EQUILIBRE SOCIAL ET GENERATIONNEL DE NOTRE POPULATION, ET LA QUALITE DE VIE A MEGEVE.

- **Objectif induit III.1 :** Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station.
- **Objectif induit III.2 :** Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures.
- **Objectif induit III.3 :** Poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station.

Le projet communal exprimé dans le PADD de Megève reflète la volonté de soutenir prioritairement la vie du village-station, dans ses fonctions d'habitat et économiques, afin de faire face aux menaces et déséquilibres en cours.

Ainsi, des options sont prises pour développer l'habitat permanent, les équipements et les services, ainsi que l'accessibilité en termes de déplacements, afin de maintenir une population résidente et active.

Le développement économique doit se concrétiser par des projets visant le maintien de son attractivité touristique, qui doit être diversifiée pour demeurer compétitive, en lien avec le soutien des autres secteurs d'activités présents sur le territoire, nécessaires à l'animation et l'identité locale.

Par ses choix de développement, le projet communal s'inscrit dans le cadre d'une protection renforcée des qualités paysagères et environnementales du territoire, permettant d'affirmer et de préserver la qualité et l'authenticité de son « cadre de vie », façonné par l'agro-pastoralisme, de maîtriser et limiter l'impact environnemental du développement.

Le PADD est un document "politique" inspiré des enjeux exposés précédemment, et pour l'expression duquel la commune doit pouvoir conserver une certaine liberté, tout en abordant les thématiques listées sous l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme (article modifié par la loi du 24 mars 2014, voir ci-dessous, puis devenu article L151-5 créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

1.2. Motif des axes et objectifs du PADD

Comme vu précédemment, Les orientations du PADD s'articulent autour de trois grands axes, qui font écho aux trois dimensions du développement durable :

- L'environnement au sens large, visé principalement par l'axe I.
- Le social, visé par l'axe III.
- L'économie, visée principalement par l'axe II.

L'ordre de présentation de ces trois axes, ainsi que des orientations et des objectifs déclinés du PADD ne revêt aucun caractère hiérarchique, ni valeur prioritaire.

Bien qu'exposés de façon dissociée (et en apparence "cloisonnée"), ces orientations et ces objectifs doivent être considérés comme complémentaires et interdépendants, ...

... certains s'articulant pour répondre à des problématiques transversales, telles que celles des déplacements, ou de l'environnement.

Pourquoi agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continuum écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces (objectif I.1) ?

... Parce que les "bienfaits" et "services" offerts par la diversité biologique des milieux naturels sont innombrables (et pour la plupart irremplaçables) mais reposent sur des équilibres fragiles ...

... et que de la protection des ressources et des milieux naturels dépend l'avenir même des générations futures.

Le territoire de Megève est riche de ce "capital" naturel, dont la préservation constitue aujourd'hui à la fois une nécessité, notamment pour la qualité du cadre de vie et pour l'attractivité touristique, et une obligation légale.

Pourquoi maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes (objectif I.2) ?

... Parce que ces valeurs naturelles et culturelles, liées au cadre agro-pastoral, caractérisent encore fortement la commune de Megève, et participent ainsi à son identité propre, ainsi qu'à l'attractivité touristique de la station.

... Parce que le paysage rural et montagnard de Megève est également une composante essentielle du cadre de vie, ainsi que du bien-être individuel et social, qu'il s'agisse :

- des entités agraires homogènes, entretenues et ouvertes, objets et supports de points de vue valorisants (panoramiques, ou focalisants).
 - du patrimoine bâti traditionnel de la commune, ...
- ... ces éléments étant facteurs d'identité et d'attractivité du territoire.

Pourquoi maintenir, voire conforter, les caractéristiques historiques et urbaines du centre-ville et résidentielles Plateau du Mont d'Arbois (objectif I.3) ?

Le centre-ville, ainsi que le Plateau du Mont d'Arbois sont les supports de l'image de la station, et en constituent son identité. Le PADD affiche donc la volonté communale de valoriser ces deux secteurs, tant du point de vue de l'organisation urbaine, et notamment le traitement des espaces publics et privatisés, du dynamisme commercial et touristique, et de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti et urbain les constituant.

Pourquoi opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de

Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire (objectif I.4) ?

Les décennies précédentes ont été marquées par un rythme d'artificialisation des sols relativement soutenu (en particulier pour le développement des hébergements touristiques) et un mode de développement peu « durable » à long terme, constituant une menace pour la qualité et l'intégrité du patrimoine naturel et paysager.

Aussi, en cohérence avec les objectifs du Grenelle, le PADD met en œuvre un ensemble d'orientations visant à réduire la consommation foncière, à contenir l'étalement urbain et à éviter le mitage. La priorité consiste à limiter l'étalement urbain et à optimiser les investissements (réseaux, transports, équipements).

En outre, la loi "Montagne" qui s'applique sur le territoire communal impose plus particulièrement la préservation des "*espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard*", et le respect du principe d'urbanisation "*en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants*".

En corollaire, le projet communal met en œuvre une politique ambitieuse de protection et de valorisation de son patrimoine culturel identitaire, environnemental et paysager, ainsi que de promotion d'une approche paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés.

Pourquoi œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques (objectif I.5) ?

Dans le cadre de vie et de travail, la présence éventuelle de risques et de nuisances, influent sur la condition physique et psychologique des individus (enjeux de sécurité, de santé et de salubrité publique).

Le PADD transcrit la volonté du Conseil Municipal de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux nuisances, pollutions et aléas présents sur la commune, de par des choix d'aménagements cohérents, et respectant les normes et règlementations en vigueur.

Pourquoi œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie (objectif I.6) ?

Dans le contexte actuel de diminution des ressources, le PADD expose les objectifs de la Municipalité visant à mieux gérer les ressources naturelles, mais aussi la ressource "espace", à la fois par des mesures d'économie, mais aussi par une incitation à l'évolution des comportements de chacun.

Il s'agit ainsi de tendre vers un mode de vie plus respectueux de ces ressources, afin de les préserver pour les générations futures.

Plus particulièrement sur la question de l'énergie, l'enjeu est de limiter, dans les années futures, la précarité énergétique, qui pourrait se voir exacerbée dans un territoire de montagne, où les conditions climatiques sont plus rudes.

Pourquoi mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique (objectif II.1) ?

La poursuite d'un développement touristique pertinent de la station, rendu nécessaire par la compétitivité extérieure, passe nécessairement par une réflexion d'ensemble.

Il s'agit notamment de mieux identifier et conforter les principaux pôles touristiques de la station, que sont le centre-ville et son extension en direction du Palais des Sports et des Congrès, et des secteurs de front de neige du Jaillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois, afin de maintenir et développer leur animation et leur attractivité.

Pourquoi soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique (objectif II.2) ?

Les hébergements et équipements touristiques sont les infrastructures sur lesquelles repose cette activité.

Il convient donc de soutenir la production de lits touristiques dits « chauds », les plus performants en termes de retombées économiques (emplois, saisonnalité prolongée...), qui soient adaptés à l'évolution des attentes d'une clientèle de plus en plus exigeante.

Le PADD identifie plusieurs sites propices à l'accueil de ce développement, pour laquelle la localisation a été évaluée au regard des opportunités présentes, mais aussi au regard de la proximité des équipements publics,

collectifs et touristiques, des sensibilités paysagères et environnementales, mais aussi de leur potentiel d'attractivité touristique.

Enfin, l'amélioration de l'hébergement des travailleurs saisonniers fait partie des objectifs du projet communal, afin d'améliorer la réponse aux difficultés que connaissent de nombreux actifs.

Pourquoi permettre une gestion et un confortement raisonnés des infrastructures liées aux sports d'hiver (objectif II.3) ?

Le renforcement raisonné des infrastructures liées au ski, notamment à terme, la possibilité d'une liaison du domaine skiable de Megève avec celui de l'Espace Diamant et des Contamines-Montjoie. Cette liaison permettrait une meilleure attractivité et visibilité du domaine skiable (notamment à l'international) et renforcerait sa compétitivité. Quelques aménagements de sécurisation et d'amélioration de la fonctionnalité des domaines skiables alpins et nordiques sont également prévus.

Pourquoi poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été (objectif II.4) ?

Le projet communal met en œuvre une politique forte de diversification de l'offre « hors-ski » ; stratégique pour l'avenir de la station, et son attractivité tout au long de l'année. Des orientations concernent notamment le renforcement des équipements pouvant attirer une clientèle de « non skieurs », hivernale et estivale, voire en intersaison : gestion et confortement des équipements existants, émergence de projets touristiques innovants, poursuite du maillage de liaisons piétonnes et cycles, soutien à l'activité agropastorale.

Le PADD aborde également la question de l'animation des fronts de neige du Jaillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois, ces secteurs étant support de l'activité touristique de la commune, en complémentarité avec le centre-ville.

Pourquoi soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présente et touristique de Megève (objectif II.5) ?

Pour contribuer, à l'échelle de Megève, à la priorité nationale que constituent la lutte contre le chômage et la création d'emplois, et au niveau local, pour participer à l'équilibre, au dynamisme et au devenir économique du Pays du Mont-Blanc, au maintien d'un certain équilibre entre population et emploi, et limiter les déplacements liés au travail.

Il s'agit ainsi de permettre le maintien et le développement d'une offre commerciale et de services "accessible" au plus grand nombre, et tout au long de l'année, au regard de l'offre actuellement présente, caractéristique des stations haut de gamme, et de pérenniser le dynamisme et l'attractivité du centre-ville, tant pour les habitants que pour les visiteurs.

Il s'agit également de reconnaître aux différents "piliers" de l'économie locale (agriculture, commerce de proximité, services, artisanat, tourisme ...), un rôle et une complémentarité dans les équilibres économiques et sociaux de la commune, mais aussi du bassin de vie, et au regard des incertitudes qui pèsent sur l'économie touristique hivernale des stations de moyenne altitude, en termes de concurrence internationale et d'évolution climatique notamment.

Pourquoi maintenir la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières (objectif II.6) ?

Les secteurs agricole, pastoral et forestier participent pleinement à l'équilibre économique de la station, mais aussi plus largement du bassin de vie :

- directement en tant qu'activité productive fondée sur des modes spécifiques et traditionnels d'exploitation, lié au contexte montagnard et qui induisent des contraintes particulières.
- mais aussi, indirectement comme jardinier du paysage et comme "levier" principal du développement touristique.

Il s'agit aussi de mieux reconnaître les différents enjeux associés à la forêt, et accompagner la mutation et la diversification de la sylviculture, et ses nouveaux débouchés (liés principalement au bois-énergie).

Pourquoi œuvrer pour endiguer notre déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de notre population, et la qualité de vie à Megève (objectif III.1) ?

Depuis le début des années 1980, malgré un contexte départemental socio-économique très dynamique, mais à l'instar d'autres territoires de montagne, la commune connaît une décroissance démographique, résultant d'un solde migratoire négatif.

Pour autant, sur la même période, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter, attestant ainsi la place prise par l'activité touristique, et notamment ici le développement de la résidence secondaire, malheureusement en dépit du développement du logement permanent, nécessaire au maintien de l'équilibre social et générationnel de la population.

Cette tendance fait peser une menace sur la vie et l'animation du village, et afin de tenter de freiner, voire d'inverser ces évolutions démographiques, le Conseil Municipal a décidé mettre en place les conditions favorisant le maintien de sa population dans la commune, en particulier celle jeune et active, en favorisant l'accès au logement, aux services de proximité et à l'emploi local.

Le PLU doit ainsi contribuer à offrir des logements pour tous, et ce en :

- participant à la création de logements pour loger les ménages du bassin et répondre à la croissance démographique générale du département,
- facilitant le parcours résidentiel des ménages, par une diversification de l'habitat,
- poursuivant les efforts en matière de logements aidés,
- favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien, public ou privé.

Pourquoi répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures (objectif III.2) ?

Il s'agit de contribuer à mieux répondre aux besoins de la population en équipements divers, non seulement pour les besoins essentiels de la vie courante (santé, éducation, services administratifs), mais aussi pour les loisirs (culturels et sportifs), facteurs de cohésion sociale et de qualité de vie.

La commune doit veiller à contenir le phénomène de résidentialisation et de dispersion de l'habitat à travers notamment l'organisation de véritables lieux de rencontre et de vie sociale. Cet objectif rejoint aussi celui de la réduction des déplacements.

Il en est de même pour l'accès aux réseaux et aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC ⇔ mobilité virtuelle), qui contribuent à l'attractivité économique et résidentielle du territoire.

Le développement de ces services et la réalisation des équipements associés ne dépendent pas seulement des collectivités locales, mais aussi de l'Etat et des instances départementales et régionales. Cette question mérite néanmoins de figurer parmi les intentions politiques du PADD, en tant que levier de l'organisation du territoire, et facteur d'équilibre et de cohésion sociale, ainsi que de qualité de vie.

Pourquoi poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station (objectif III.3) ?

La diversification et la sécurisation des modes de déplacements, de même que la prise en compte des personnes à mobilité réduite répondent à un principe d'équité sociale et de solidarité, au même titre que le droit au logement.

La mobilité, notamment en saison touristique et plus encore hivernale est un thème particulièrement impactant pour l'agrément et la qualité environnementale de la station.

Actuellement, faute de transports collectifs réellement attractifs et performants, la majorité des déplacements se font en automobile, dont les impacts sont particulières sensibles (difficultés d'accès en période de pointe, pollution, impact paysager du stationnement).

Le PADD prévoit, dans les limites des compétences de la commune (le transport collectif est organisé à d'autres échelles de territoire), des orientations visant l'amélioration et la diversification des déplacements vers et dans la station. Il prévoit également une politique de stationnement adaptée et fonctionnelle, préservant autant que faire se peut les qualités d'ambiance et de paysage.

MOTIFS DES OBJECTIFS DECLINÉS DU PADD :

Concernant plus précisément, la déclinaison de ces 3 axes en objectifs induits (15), ...

... le tableau ci-après établit, non seulement le lien entre les enjeux thématiques et les orientations du PADD qui en ont découlé, mais également les prescriptions nationales qui constituent nécessairement les "bases fondatrices" des choix opérés.

Sont ainsi mentionnés les thématiques et valeurs du développement durable auxquelles les orientations communales contribuent à répondre, en référence aux articles L 101-1 et L 101-2 du Code de l'urbanisme et aux principales prescriptions nationales.

Ainsi, les objectifs visés par la loi sont bel et bien sous-tendus, de façon directe ou indirecte, dans le PADD de Megève, dont les diverses évocations et terminologies employées se combinent pour signifier et donner plus de "relief" à ces objectifs "nationaux", tout en adaptant leur formulation au contexte et aux enjeux locaux.

1.3. L'intégration des enjeux thématiques et environnementaux dans le PADD

Sur la base de l'état initial de l'environnement réalisé sur la commune, la municipalité a défini les objectifs de son projet communal :

AXE I : Préserver les qualités identitaires de notre "socle" paysager et environnemental, source prépondérante de l'attractivité de Megève.

- I.1 : Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continuum écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces.
- I.2 : Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes.
- I.3 : Maintenir, voire conforter, les caractéristiques historiques et urbaines du centre-village et résidentielles du Plateau du Mont d'Arbois.
- I.4 : Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire

- AXE II : Soutenir notre économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme touristique de notre station.
- II.1 : Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique.
- II.2 : Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique.
- II.3 : Permettre une gestion et un confortement raisonnés des infrastructures liées aux sports d'hiver.
- II.4 : Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été.
- II.5 : Soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présente et touristique de Megève.
- II.6 : Maintenir la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières.

▪ AXE III : Œuvrer pour endiguer notre déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de notre population, et la qualité de vie à Megève.

- III.1 : Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station.
- III.2 : Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures.
- III.3 : Poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station.

Pour rappel, l'état initial de l'environnement a permis de dégager trois grands enjeux environnementaux transversaux :

- La fonctionnalité du réseau de zones humides, des continuités et es corridors écologiques.
- Un développement démographique et touristique économe en espace qui précise les limites de l'enveloppe urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire.
- L'identité rurale du territoire communal sous la pression de l'urbanisation.

La lecture des 3 axes principaux du PADD met en évidence que les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte dans son élaboration.

FONCTIONNALITE DU RESEAU DE ZONES HUMIDES, DES CONTINUITES ET ES CORRIDORS ECOLOGIQUES

La préservation des espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique majeurs constitue l'une des préoccupations majeures des élus de Megève.

En effet, l'orientation induite n°1 du premier axe du PADD traduit la volonté des élus de prendre en compte de manière différenciée les milieux naturels et agricoles (réservoirs de biodiversité, espaces de nature ordinaire en extension de ces réservoirs) et leurs fonctionnalités (continuités et corridors écologiques) : « Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continuum écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces ».

La modération de leur fragmentation et de leur consommation passe également par une urbanisation prioritaire dans l'enveloppe urbaine actuelle du centre-village et des hameaux principaux (cf enjeu suivant).

Le PADD aborde également la question du confortement raisonné des infrastructures liées au sport d'hiver (ski nordique et ski de piste, raquette, ...), de la re-délimitation du domaine skiable dans le projet de PLU et de l'évaluation chaque projet au regard de son impact paysager et l'environnemental (orientation II.3 Permettre une gestion et un confortement raisonné des infrastructures liées aux sports d'hiver).

La diversification et le développement du tourisme estival « dans des conditions respectueuses de l'environnement, de l'activité agricole et pastorale, et du paysage » constitue l'orientation induite II.4.

Enfin, la gestion du risque et la maîtrise des rejets aux milieux naturels sont déclinées dans le PADD à travers le 1er axe, notamment via la protection stricte des zones humides et le maintien, voire la restauration, du caractère naturel des ripisylves des cours d'eau (Orientation induite I.1).

DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET TOURISTIQUE ECONOME EN ESPACE QUI PRECISE LES LIMITES DE L'ENVELOPPE URBANE ET QUI LIMITE L'URBANISATION LINEAIRE

Megève souhaite endiguer le déclin de sa population résidente et maintenir l'attractivité touristique de sa station. Par ailleurs, les élus exposent clairement leur ambition d'une réduction importante la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à ce qu'il s'est passé dans la dernière décennie et d'un développement réfléchi au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Cet enjeu est pris en compte dans les trois axes composant le PADD.

En effet, l'orientation induite I.4 exprime cela en énonçant un développement préférentiel du centre-bourg et de ses abords (par confortement de l'enveloppe et renouvellement urbain lorsque cela est possible), et limité au niveau des hameaux et groupements de constructions.

La construction d'un parc de logement plus diversifié, comportant donc plus d'habitat collectif et intermédiaire (Orientation induite III.1), est l'un des moyens possible pour réduire cette consommation d'espace.

La mixité des fonctions (commerces, services, habitats permanents et saisonniers, loisirs...) au sein de l'enveloppe urbaine et l'optimisation de la zone artisanale existante le sont également (Orientation induite II.5).

Tout cela permettra de favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle.

La problématique des déplacements prend ainsi une grande place dans le projet communal puisqu'il va dans le sens du développement et de la sécurisation des liaisons dédiées aux piétons et cycles (en particulier au centre-bourg et au plateau du Mont d'Arbois), de la multi-modalité des transports, d'une localisation stratégique du développement préférentiel et d'une organisation pertinente du stationnement au sein de l'espace urbain, vers les espaces naturels communaux et vers l'extérieur de la commune (Orientation induite III.3 « Poursuivre l'amélioration des conditions d'accèsibilité et de déplacement dans la station »).

IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE COMMUNAL SOUS LA PRESSION DE L'URBANISATION

Les élus de Megève sont conscients que l'attractivité de la station est également liée à la qualité du cadre de vie et à l'identité rurale encore fortement présente sur la commune.

Cela passe tout d'abord par les deux enjeux développés précédemment.

Pour autant, l'aspect qualitatif des constructions et des aménagements est tout aussi important et fait partie des préoccupations des élus (Orientations induites I.3, II.3), que ce soit pour :

- L'habitat futur (dans les zones d'urbanisation future – population permanente, saisonnière et touristique),
- Le patrimoine bâti historique,
- Les espaces publics,
- Le domaine skiable,

Les orientations induites I.2 et II.6 énoncent la volonté de la commune de pérenniser une activité agricole et pastorale encore dynamique aujourd'hui. Celle-ci permet effectivement de préserver des espaces agricoles entretenus

et ouverts (vecteurs de l'image rurale de la commune), et également de développer des activités complémentaires plus tournées vers l'environnement, en forte demande sur les stations de montagnes d'hiver et d'été depuis quelques années.

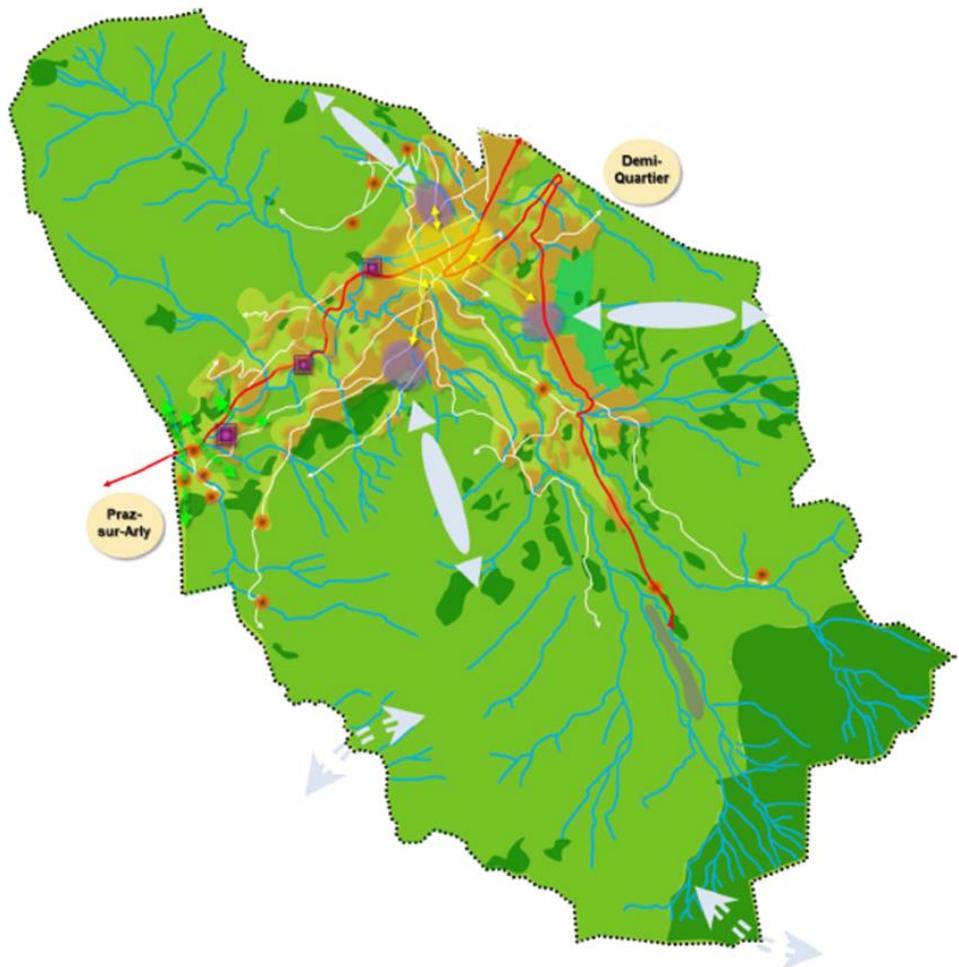
Une carte de synthèse du PADD a été réalisée et permet de figurer l'ensemble des éléments présentés ci-dessus :

Dominante naturelle :

- [Dark Green] Espaces naturels d'intérêt écologique majeur à protéger et/ou à valoriser
- [Medium Green] Espaces agricoles et naturels d'intérêt écologique à pérenniser et à valoriser
- [Light Green] Espaces agricoles et naturels de nature ordinaire à pérenniser
- [Blue] Cours d'eau majeur
- [Yellow-green] Corridor écologique à préserver
- [Light Blue] Domaine skiable à pérenniser
- [Grey-blue] Possibilités de liaisons du domaine skiable inter massif à sauvegarder
- [Light Green] Golf

Dominante urbaine :

- [Brown] Enveloppe urbaine à optimiser de manière graduée et adaptée
- [Yellow] centre-ville à conforter
- [Orange] Autres groupements de constructions à contenir
- [Purple] Secteurs de front de neige à conforter
- [Purple square] Secteurs d'activités économique à conforter ou optimiser
- [Yellow-green] Liaisons "modes doux" à organiser
- [Green] Axe de communication d'échelle communale
- [Red] RD1212 et RD309A



THEME	ENJEUX ⇒	OBJECTIFS INDUITS DU PADD	↔ CODE DE L'URBANISME
SOCIAL (démographie / habitat)	<p>DEMOGRAPHIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - La stabilisation de la décroissance démographique en cours, voire la reprise d'une croissance qualifiée pour l'animation et la vie de Megève tout au long de l'année. - Le maintien d'une population permanente et plus diversifiée afin d'atteindre et maintenir l'équilibre social et générationnel indispensable à la pérennité et au bon fonctionnement de notre commune, notamment en étant plus attractif pour les jeunes ménages et jeunes actifs. - Le confortement d'une offre d'équipements et de services adaptée à toutes les générations. <p>LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le confortement d'une offre de logement plus adaptée aux besoins des habitants permanents, à ceux qui ont un emploi sur la commune, dans un contexte de marché du logement tendu, et ce en termes de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ accessibilité pour les niveaux de revenus moyens du bassin d'emploi du Val d'Arly, et notamment au regard des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat du Pays du Mont-Blanc, ▪ typologie des logements adaptés notamment aux jeunes ménages et aux familles, dans l'objectif d'une réduction du déséquilibre entre les résidences principales et secondaires, mais aussi aux attentes des anciens, ▪ mode d'occupation facilitant le parcours générationnel et permettant un renouvellement régulier de la population, ▪ confort et réponse aux enjeux environnementaux, notamment au regard du climat montagnard, en permettant la rénovation du bâti existant, mais également par une localisation favorisant la vie de proximité et limitant autant que possible les déplacements. - ... et donc une production de logement qui ne soit pas "captée" par la résidence secondaire... - L'hébergement des travailleurs saisonniers à renforcer. 	<p>III.1 : Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station.</p> <p>III.2 : Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures.</p>	<p>Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</p> <p>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</p>

THEME	ENJEUX ↳	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	↳ CODE DE L'URBANISME
ECONOMIE, EMPLOI	<p>EN GENERAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la dynamique économique de la station, et de l'emploi, en faveur de la vie et de l'animation de la commune, mais aussi pour un mode de fonctionnement plus durable, permettant de relever les enjeux de la mobilité de demain. <p>EN MATIERE DE COMMERCE ET D'ARTISANAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de l'appareil commercial, voire son confortement, par un fonctionnement et une organisation urbaine adaptés (accessibilité, stationnement, localisation, qualité des espaces publics...). - Le soutien à l'activité artisanale indispensable au fonctionnement de la station, en adéquation avec ses besoins. <p>EN MATIERE D'AGRICULTURE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pour sa fonction économique d'abord, mais également identitaire, au travers de l'entretien des espaces "ouverts" du paysage communal, et de maintien de la biodiversité, ▪ par la protection des sièges d'exploitation vis-à-vis de l'urbanisation, ▪ par la préservation des surfaces nécessaires à l'activité agricole de la commune, et des liaisons entre ces espaces. - La prise en compte de la complémentarité entre les secteurs agricoles de moyenne altitude et les d'alpage, les uns ne pouvant fonctionner sans les autres. - La préservation, voire l'amélioration, des accès aux sièges d'exploitation et aux parcelles exploitées, afin d'assurer la fonctionnalité agricole sur la commune. - La mise en œuvre d'un projet de territoire qui concilie les besoins de développement de la commune et les conditions du maintien de cette activité, notamment en limitant le morcellement des terres agricoles. 	<p>II.1 : Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique.</p> <p>II.2 : Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique.</p> <p>II.3 : Permettre une gestion et un confortement raisonnés des infrastructures liées aux sports d'hiver.</p> <p>II.4 : Poursuivre la diversification et de développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été.</p> <p>II.5 : Soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présente et touristique de Megève.</p> <p>II.6 : Maintenir la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières.</p>	<p>Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p>

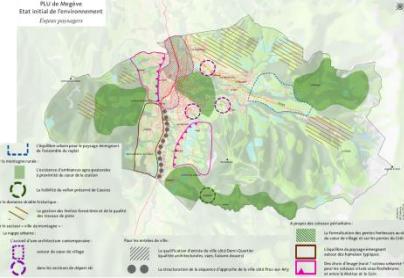
	<p>EN MATIERE DE TOURISME</p> <ul style="list-style-type: none">- Le renforcement et la diversification de l'offre touristique quatre saisons, par notamment :<ul style="list-style-type: none">▪ le maintien d'un domaine skiable et d'installations performants et concurrentiels,▪ la poursuite du développement d'activités et équipements liés au tourisme quatre saisons,▪ la poursuite du développement de l'offre hôtelière "haut de gamme", mais aussi sa diversification en direction d'un tourisme plus abordable.- La prise en compte, et l'anticipation des conséquences du dérèglement climatique en cours.		
--	---	--	--

THEME	ENJEUX ⇒	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	↔ CODE DE L'URBANISME
EQUIPEMENTS, RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Le confortement et l'adaptation des équipements et services publics aux besoins de notre population, mais aussi en faveur l'attractivité touristique. - Plus spécifiquement, le renforcement d'une offre adaptée aux personnes âgées. 	<p>II.1 : Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique.</p> <p>III.2 : Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures.</p> <p>II.4 : Poursuivre la diversification et de développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été.</p>	<p>Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</p> <p>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p> <p>4° La sécurité et la salubrité publiques ;</p>

THEME	ENJEUX ⇒	OBJECTIFS DECLINÉS DU PADD	↔ CODE DE L'URBANISME
DEPLACEMENTS (infrastructures, modes)	<ul style="list-style-type: none"> - Un enjeu majeur : l'anticipation des enjeux de la mobilité de demain, qui nécessite une vision et une organisation du bassin de vie en faveur de la limitation des déplacements automobiles, et du développement de la multimodalité. - La réduction des migrations pendulaires liées aux déplacements domicile – travail, notamment par le développement d'une offre en logements en direction des habitants permanents et des actifs travaillant sur la commune. - L'optimisation de l'offre en stationnement, notamment pour l'accès aux équipements et services, et en faveur de la qualité du cadre urbain de Megève. - La mise en cohérence des caractéristiques de l'espace urbain et du réseau viaire, ainsi que l'amélioration de la sécurisation de ce dernier. - La poursuite de l'aménagement d'itinéraires dédiés aux modes de déplacement "doux". - La limitation de l'étalement urbain, en faveur de la diminution des déplacements internes au territoire communal. - Et d'une manière générale, l'intégration de la question de la mobilité dans tous les projets de développement sur le territoire communal, notamment en termes de : <ul style="list-style-type: none"> ▪ déplacements "modes doux", accessibilité des points d'arrêt des transports en commun, sécurité des arrêts du transport scolaire, ▪ réduction de l'accessibilité automobile au profit des transports collectifs, ▪ adaptation de l'offre aux besoins de stationnement, ▪ accessibilité des PMR, ▪ gestion des nuisances et des paysages. 	<p>II.1 : Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique.</p> <p>III.3 : Poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station.</p>	<p>Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>e) Les besoins en matière de mobilité ;</p> <p>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p>

THEME	ENJEUX ↳	OBJECTIFS DECLINES DU PADD	↳ CODE DE L'URBANISME
ENVIRONNEMENT	<p>EN MATIERE DE BIODIVERSITE ET DYNAMIQUE ECOLOGIQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la pérennité de la dynamique écologique mise à mal sous la pression de l'urbanisation et de l'équipement du domaine skiable. - La protection des corridors écologiques présents sur le territoire communal entre les deux réservoirs de biodiversité que sont les massifs forestiers des Aravis et du Mont-Joly. - La pérennité de la dynamique fonctionnelle du réseau de zones humides et de leur valeur écologique. <p>EN MATIERE D'EAU</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la qualité biologique des cours d'eau. - Les efforts à poursuivre de mise en séparatif sur des réseaux d'assainissement. - L'adéquation entre le développement démographique et touristique de la commune, les besoins en neige de culture et les ressources disponibles. <p>EN MATIERE DE DECHETS</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'effort de réduction de la production de déchets (de la part des locaux, des touristes et des professionnels). <p>EN MATIERE DE BRUIT</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte de l'exposition de la population aux nuisances sonores, notamment à proximité des infrastructures routières bruyantes. 	<p>I.1 : Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continus écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces.</p> <p>I.2 : Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes.</p> <p>I.3 : Maintenir, voire conforter, les caractéristiques historiques et urbaines du centre-ville et résidentielles du Plateau du Mont d'Arbois.</p> <p>I.4 : Opter pour un mode de développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire.</p> <p>I.5 : Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques.</p>	<p>Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; [...]</p> <p>5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;</p> <p>6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;</p> <p>7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.</p>

ENVIRONNEMENT	<p>EN MATIERE DE RISQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> - La limitation de la vulnérabilité des aménagements nouveaux et des populations à ces risques. - La préservation des espaces de fonctionnalité des cours d'eau et la fonction hydraulique des zones humides présentes sur la commune. - La qualité et l'entretien des boisements des berges et du lit majeur des cours d'eau. <p>EN MATIERE D'ENERGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le développement d'une politique globale d'économie d'énergie par : <ul style="list-style-type: none"> ▪ une organisation du développement urbain permettant de réduire l'usage de l'automobile, ▪ le développement de la multi modalité des transports et des déplacements, ▪ la rénovation et la mise aux normes du bâti ancien, ▪ l'encouragement à l'utilisation des énergies renouvelables. <p>EN MATIERE DE QUALITE DE L'AIR</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réduction à la source des rejets de composés polluant l'atmosphère principalement liés à l'utilisation des énergies fossiles. - La surveillance de la qualité de l'air. - Les efforts à mettre en œuvre dans le cadre du Plan de Protection de l'Atmosphère. - 	<p>I.6 : Œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie.</p>
----------------------	---	---

ENVIRONNEMENT	<p>EN MATIERE DE PAYSAGE</p> <p>Sur les secteurs "Montagne rurale" et "domaine skiable" :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'existence d'ambiances agrestes traditionnelles à proximité du cœur de la station. - La lisibilité du vallon préservé de Cassioz. - L'équilibre urbain pour le paysage émergeant de l'ensemble du replat à l'aval de l'altiport. - La gestion des limites forestières et de la qualité des travaux de piste. <p>Sur le paysage habité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Globalement, la limitation de la diffusion et de l'extension linéaire de l'urbanisation qui portent gravement atteinte à la valeur émotionnelle de notre paysage communal et donc à l'attractivité de notre station. - L'orientation du développement futur de l'urbanisation dans un objectif de "réparation paysagère", notamment vers plus de lisibilité des franges bâties et des silhouettes des hameaux et groupements de constructions sur les coteaux. - L'identification des constructions et groupements bâties traditionnels (y compris leurs abords), et du patrimoine vernaculaire, en vue de leur préservation et leur valorisation adaptées. - La poursuite du développement et de la valorisation de l'armature des espaces publics. - Le maintien du caractère ouvert des espaces privatifs des constructions situées sur les coteaux. - La qualité du rapport espace public / espace privé le long des RD 1212 et 309A, dans les traverses du centre bourg et du Mont d'Arbois. - La qualification de l'entrée de ville depuis Demi-Quartier, et la structuration de la séquence d'approche de la ville depuis Praz-sur-Arly. - La nécessaire optimisation, mais graduée de notre enveloppe urbaine, au profit de l'équilibre entre cadres bâti et naturel, et du maintien de la valeur émotionnelle du paysage mégevan. 	
----------------------	---	--

2. MOTIFS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES ET MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

2.0. Préambule

Les dispositions réglementaires du PLU présentées ci-après, résultent de la mise en œuvre du projet de territoire, exprimé à l'échelle communale par son PADD (pièce 2 du PLU).

Ces dispositions réglementaires sont issues de la combinaison de différentes pièces du PLU, qui s'articulent entre elles :

- Règlements graphique et écrit (pièces n°3-1, 3-2 et 3-3 du PLU),
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces n° 5-1 et 5-2 du PLU),

En raison du nombre important d'informations devant apparaître sur le règlement graphique du PLU, et pour une meilleure lisibilité, ces dernières ont été réparties sur deux plans complémentaires :

- le règlement graphique (RG) n°3.1 fait apparaître le « zonage » en couleur, ainsi que certains périmètres et informations, globalement relatifs à la « constructibilité »,
- le RG n°3.2 fait apparaître le « zonage » en noir et blanc, ainsi que certains périmètres et informations, globalement relatifs à la « protection » (des espaces d'intérêt paysager et écologique, du domaine skiable, envers les risques...).

La consultation conjointe de ces deux plans est nécessaire afin d'appréhender l'ensemble des règles s'appliquant sur le territoire communal ou un secteur particulier. Le RG sur lequel figurent les différents périmètres est précisé ci-après.

2.1. Les zones du PLU

2.1.1. LES ZONES URBANISEES

Sont classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »¹.

Dans le cas de Megève, ces secteurs correspondent à ceux, déjà bâties et équipées, qu'il s'agit, pour l'essentiel, de gérer de la façon la plus adaptée aux caractéristiques, aux sensibilités et au fonctionnement qui leur sont propres.

La distinction de différentes zones urbaines tient compte de la volonté de mettre en œuvre le projet communal, en permettant des évolutions dans le respect de la morphologie et de la vocation dominante du tissu urbain existant (occupations du sol, densités, expressions architecturales,...) et des sites dans lesquels il s'insère.

Les limites de la zones urbanisée découlent du travail préalable de définition de l'enveloppe urbaine, dont la méthodologie et les résultats sont explicités en partie 3 du présent chapitre.

Par rapport au POS, le zonage du PLU se distingue par la mise en œuvre d'un urbanisme de projet, résultant de la transcription spatiale du PADD. Ainsi, selon la volonté de préservation ou d'évolution souhaitée, la délimitation et la nomenclature des zones urbaines ont été réexaminées. Le zonage comprend quatre zones urbaines, dont certaines sont composées de « secteurs » :

- La zone urbaine mixte (UH), laquelle a une vocation d'habitat dominant, en mixité avec des équipements et certaines activités économiques.
- Les zones dédiées spécifiquement à certaines occupations : UE pour les équipements, UT pour les activités et hébergements touristiques et UX pour les activités artisanales, industrielles et de services.

Les zones urbaines représentent environ 417,12 ha, soit environ 9,5% du territoire communal.

Sont distingués au sein des zones urbanisées :

La zone UH, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs de la zone UH, répondent en particulier aux principes d'optimisation de l'espace et du fonctionnement urbain, ainsi que de protection des espaces montagnards, exigé par la loi montagne.

A l'appui des orientations du PADD, la zone UH se compose de plusieurs secteurs en fonction de la densité autorisée, des fonctions autorisées, des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords, et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères ...

... Pour la densité autorisée :

- un indice « 1 », incitatif à des formes urbaines denses,
- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité,
- un indice « 3 », incitatif à des formes urbaines de faible densité.

... Pour les fonctions autorisées :

- un indice « c », favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce.
- un indice « t », favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de fronts de neige, particulièrement le commerce.

... Pour les sensibilités environnementales et paysagères :

- un indice « p », introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec le caractère agricole et naturel dominant ou les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux.

La zone UH est ainsi composée des secteurs suivants :

- **Le secteur UH1c** : qui concerne spécifiquement le centre-ville de Megève, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines. L'identification du secteur UH1c répond principalement à l'objectif induit II.1 du PADD : "Mieux affirmer l'organisation urbaine

¹ Article R 123.5 du Code de l'urbanisme

et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique", et à l'objectif induit I.3 "Maintenir, voire conforter, les caractéristiques historiques et urbaines du centre-ville et résidentielles du Plateau du Mont d'Arbois". Elle contribue également à la mise en œuvre de l'objectif II.5: "Soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présente et touristique de Megève", dans la mesure où l'inscription du secteur UH1c permet de renforcer au centre-ville les commerces et services nécessaires à son animation, et de développer une vie de proximité propice à la mise en œuvre d'une politique en faveur de la mobilité douce.

Le secteur UH1c couvre le centre-ville, classé majoritairement au POS en zones UA, NA et UB.

Par rapport au zonage du POS, les limites du secteur UH1c ont néanmoins été ainsi réajustées, notamment car :

- elles résultent de la prise en compte de l'état urbanisé de certains secteurs, en intégrant une zone d'urbanisation future du POS (NA), dont le caractère urbanisé est aujourd'hui avéré,
- elles intègrent des parties de la zone UB, dont la situation, le caractère urbanisé et la présence d'une mixité fonctionnelle ont motivé qu'elles contribuent au confortement du centre-ville et à l'objectif de son extension, et notamment le long de la RD 1212, à la fois en direction d'Albertville ou de Sallanches, et autour des rues Ambroise Martin, Edmond de Rothschild, et Charles Feige.

Le secteur UH1c représente environ 26,3 ha, soit environ 0,6% du territoire communal.

- **Le secteur UH1t** couvre les secteurs de front de neige de la commune, à savoir les fronts de neige du Jaiillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois. Sont également concernés par le secteur UH1t les secteurs correspondant au lien urbain entre le centre-ville et les fronts de neige du Jaiillet et de Rochebrune. L'identification de ce secteur répond aux mêmes objectifs du PADD que le secteur UH1c, à savoir l'objectif induit II.1 du PADD : "Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique", et l'objectif induit I.3 "Maintenir, voire conforter, les caractéristiques

historiques et urbaines du centre-ville et résidentielles du Plateau du Mont d'Arbois".

Les règles associées au secteur UH1t permettent la poursuite du développement des secteurs de front de neige, en favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaire à leur animation, le développement de l'hébergement touristique, en mixité avec l'habitat permanent, ainsi que le lien urbain avec le centre-ville, avec pour objectif la mise en œuvre d'une politique en faveur de la mobilité douce.

Le secteur UH1t couvre des secteurs classés majoritairement en zone NB ou NC au POS, ainsi que quelques parcelles classées en NC ou ND, à la marge.

Par rapport au zonage du POS, les limites de ce secteur résultent :

- de la volonté, clairement inscrite dans le projet communal, d'identifier et conforter les secteurs de front de neige, pour leur rôle dans le dynamisme touristique de la station, et de par leurs caractéristiques urbaines et fonctionnelles,
- de la prise en compte de l'urbanisation existante, mêlant à la fois habitat, hébergement touristique et commerce, et de la présence de constructions susceptibles d'évoluer, et de participer ainsi au confortement urbain et économique de ces secteurs,
- de l'intégration en zone urbaine des constructions abritant les départs des remontées mécaniques principales, qui ont été incluses au sein de l'enveloppe urbaine.

Le secteur UH1t représente environ 17,5 ha, soit environ 0,4% du territoire communal.

- **Le secteur UH2** concerne des secteurs d'habitat dominant de moyenne densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces déjà bâties, mais présentant encore des potentialités en termes d'accueil en matière d'habitat, qu'il soit collectif, intermédiaire ou individuel.

L'identification du secteur UH2 répond aux moyens mis en œuvre développés sous l'objectif induit I.4 du PADD : "Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la

valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire", et l'objectif induit I.6 "Œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie". La délimitation et les règles associées au secteur UH2 visent la préservation des caractéristiques existantes de ces secteurs, tant en termes de densité, de rapport entre espaces bâtis et végétalisés, de gabarit et d'expression architecturale, que d'occupations du sol admises.

Le secteur UH2 couvre des secteurs majoritairement classés au POS en zone UC ou UB, mais pour lesquels les limites ont ainsi été revues afin de prendre en compte :

- la densité du bâti existant, qui en UH2 est une densité moyenne en très large majorité,
- l'état urbanisé en intégrant notamment certains secteurs classés en zone d'urbanisation future au POS (NAc).

Le secteur UH2 représente environ 170,3 ha, soit environ 3,9% du territoire communal.

- **Le secteur UH3** concerne des secteurs d'habitat dominant de faible densité, où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer ces formes de constructions au sein d'espaces déjà bâtis, pour la plupart caractérisés par la présence d'un habitat de type individuel.

L'identification du secteur UH3 répond aux moyens mis en œuvre identiques au secteur UH2, et développés sous l'objectif induit I.4 du PADD : "Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire", et l'objectif induit I.6 "Œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie". La délimitation et les règles associées au secteur UH3 visent la préservation des caractéristiques existantes de ces secteurs, tant en termes de densité, de rapport entre espaces bâtis et végétalisés, de gabarit et d'expression architecturale, que d'occupations du sol admises.

Le secteur UH3 couvre des secteurs majoritairement classés au POS en zone UC, UB, et en petite partie UE, NB et NAc, mais pour lesquels les limites ont ainsi été revues afin de prendre en compte :

- la densité du bâti existant, qui en UH3 est une densité faible en très large majorité,
- la vocation de la zone au vu des constructions existantes,
- l'état urbanisé en intégrant notamment certains secteurs classés en zone d'urbanisation future au POS (NAc).

Le secteur UH3 représente environ 137,6 ha, soit environ 3,1% du territoire communal.

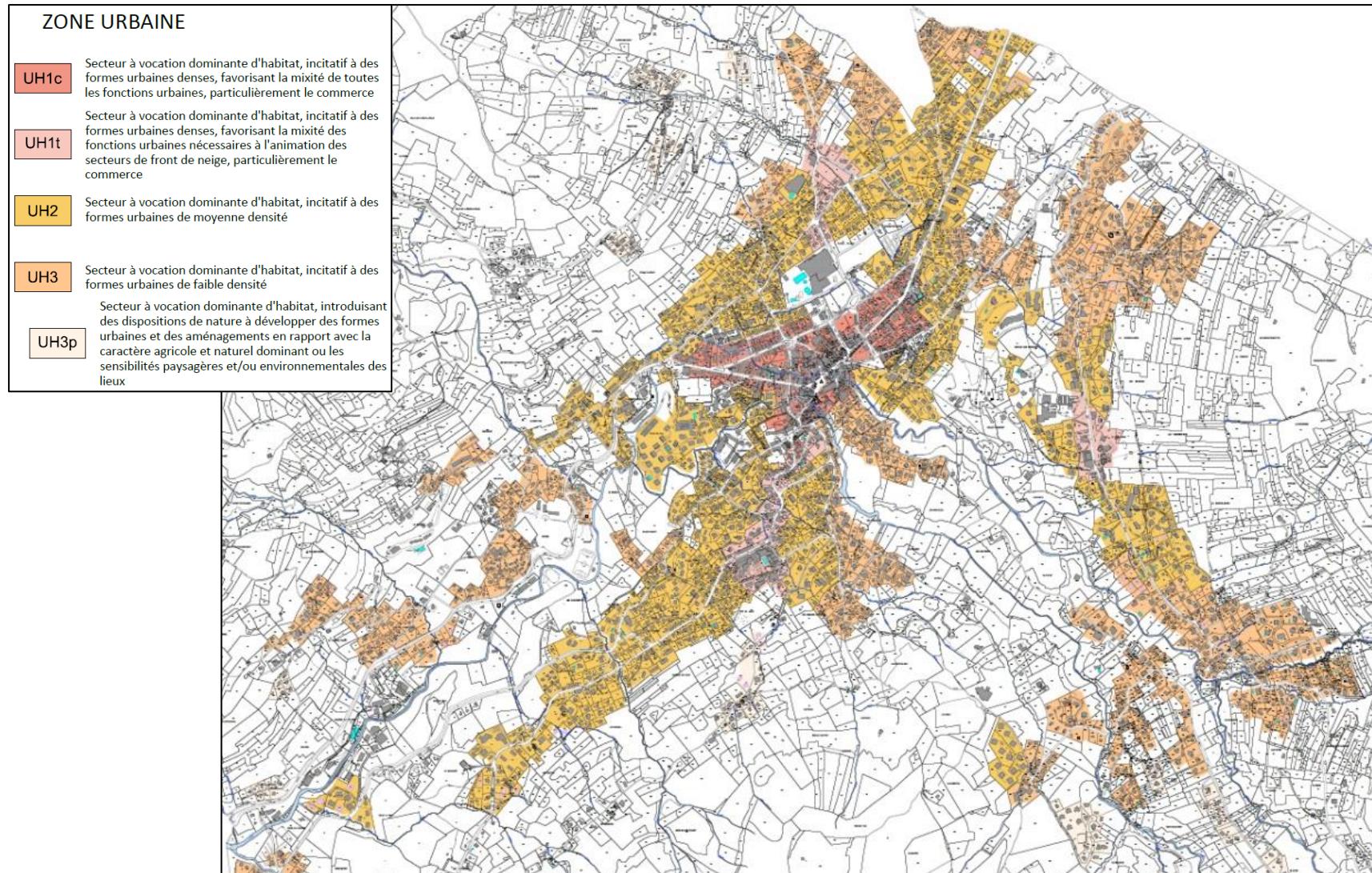
- **Le secteur UH3p**, concerne les secteurs d'habitat dominant de faible densité soumis à forte sensibilité paysagère, où sont introduites des dispositions réglementaires destinées à la gestion des constructions existantes. Ces secteurs sont situés sur les coteaux de la commune, et fortement perceptibles dans le grand paysage.

L'identification du secteur UH3p répond aux moyens mis en œuvre développés sous l'objectif induit I.4 du PADD : "Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire". La délimitation et les règles associées à ce secteur permettent la gestion des zones urbanisées existantes dans les secteurs particulièrement sensibles du point de vue du paysage. Ainsi, le développement de l'urbanisation y est fortement limité, et la densité de construction autorisée est faible afin de préserver les caractéristiques de ce paysage ouvert.

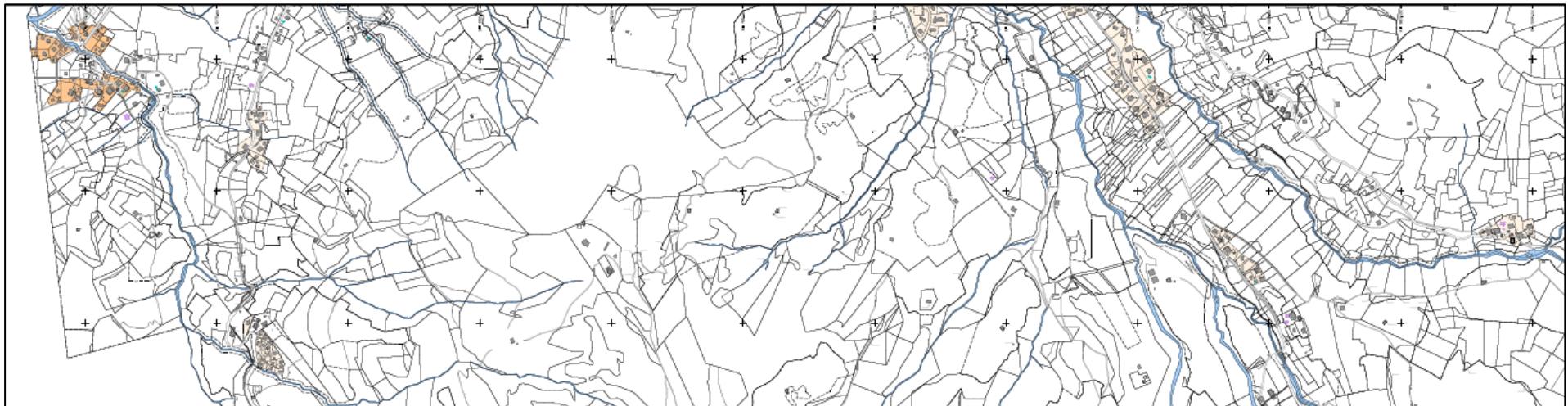
Par rapport au zonage du POS, les limites du secteur UH3p, résultent de la prise en compte de l'état urbanisé de certains hameaux et groupements de constructions, classé au POS en zone NB.

Le secteur UH3p représente environ 27,6 ha, soit environ 0,6% du territoire communal.

L'ensemble des secteurs de la zone UH représente environ 379,4 ha, soit environ 8,6% du territoire communal.



Les secteurs de la zone UH (partie Nord)



Les secteurs de la zone UH (partie Sud)

ZONE URBAINE

- | | |
|-------------|---|
| UH1c | Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce |
| UH1t | Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de front de neige, particulièrement le commerce |
| UH2 | Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines de moyenne densité |
| UH3 | Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines de faible densité |
| UH3p | Secteur à vocation dominante d'habitat, introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec la caractére agricole et naturel dominant ou les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux |

La zone UE couvre les sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

A l'instar des autres zones dites "spécialisées" (UT et UX), la zone UE vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle, non pas à l'échelle de la zone, mais à l'échelle de la commune. La définition de cette zone vise à affirmer la vocation spécifique de certains secteurs de la commune, exiger le maintien de cette vocation, ainsi qu'à les "protéger" de la pression potentielle d'autres occupations.

L'identification de la zone UE répond à plusieurs objectifs induits du PADD, et notamment : II.1 : "Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique", II.4 : "Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été", et III.2 "Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures"... Les règles associées à la zone UE sont adaptées aux contraintes de fonctionnement des équipements, et offrent de fait une certaine souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural des constructions.

Par rapport au zonage du POS, où à l'exception de la zone NDt correspondant à l'actuel Palais des Sports et des Congrès, ainsi que ses abords, et à vocation touristique, sportive et culturelle, la plupart des secteurs d'équipements étaient classés en zone « mixte » (UB, UX, NAX, Nd), le PLU crée la zone UE. Toutefois, les secteurs d'équipements publics étaient localisés au POS à titre indicatif.

La délimitation de la zone UE résulte de la volonté d'identifier les secteurs supportant des équipements publics et d'intérêt collectif, de permettre leur gestion et leur développement : équipements sportifs, de loisirs, cimetière, espaces de stationnement...

L'ensemble de la zone UE représente environ 17 ha, soit environ 0,4% du territoire communal.



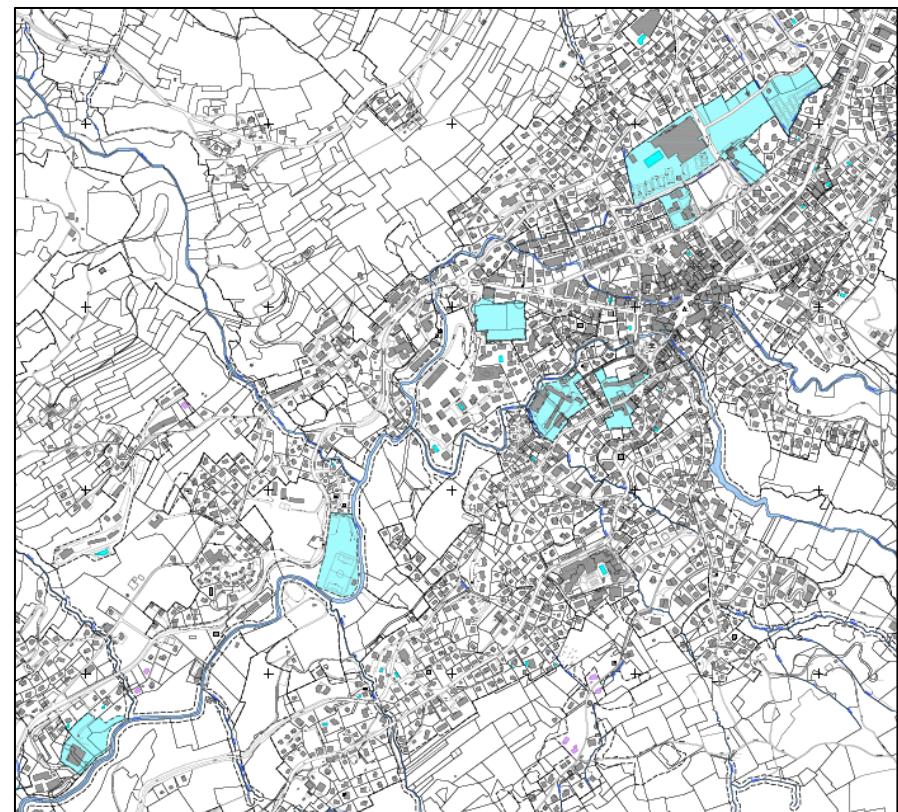
Le Palais des Sports et des Congrès



Le stade

UE

Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif



Les secteurs de la zone UE

La zone UT couvre les secteurs occupés par des activités touristiques, en particulier de l'hébergement. Ils sont situés aux lieudits "Champs de Corps", "Les Lots", "Boby", "Le Gollet", "Megève", "Fabord", "La Mouille", "Mavarin", "Grenand d'en Bas", "La Cry", "Sur Le Calvaire", et "Le Gollet".

L'identification de la zone UT répond prioritairement à objectif induit II.2 du PADD : "Soutenir le renouvellement du parc d'hébergement touristique". La forte pression foncière qui s'exerce sur l'immobilier à Megève ayant pour risque de conduire à la disparition d'activités touristiques traditionnelles, cette zone a pour objectif principal d'identifier, de protéger et de conforter les activités existantes.

Les règles associées à la zone UT offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités touristiques, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités (nécessitant pour plusieurs d'entre eux des mises aux normes), mais également des caractéristiques des paysages et de l'environnement bâti dans lesquels ils s'inscrivent.

La zone UT comprend le secteur suivant, dont les règles différencieront sont adaptées à une évolution et restructuration attendues des constructions existantes :

- **Le secteur UT-oap8**, est destiné à permettre la mise en œuvre d'une opération d'hébergement touristique accompagnée de ses services et de logements du personnel.

Ce secteur est actuellement constitué de quelques stationnements de surface, et de constructions destinées à être démolies à l'occasion du projet. Il est bordé au Nord par la Route Edmond de Rothschild, au Sud par la Rue des Tremplins, et à l'Ouest par un bâti de moyenne à forte densité.

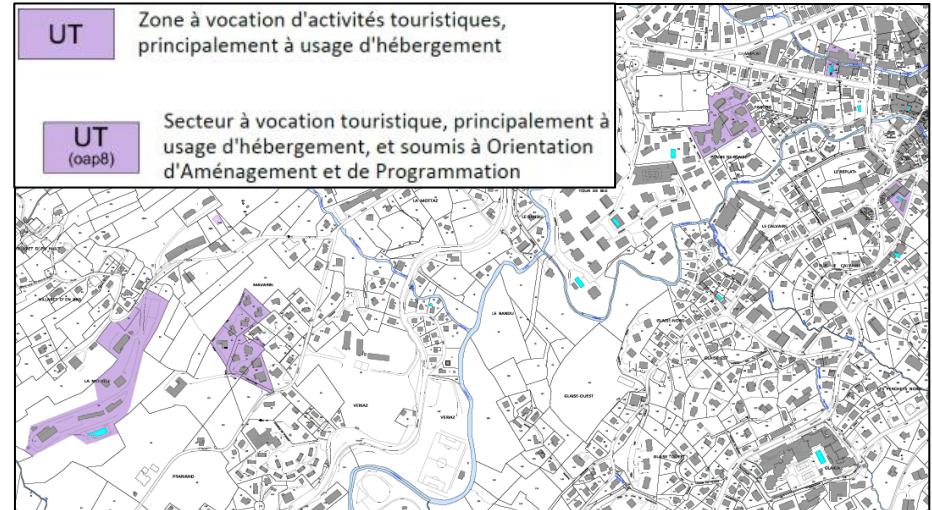
Il est couvert par l'OAP n°8, et représente 0,8 ha.

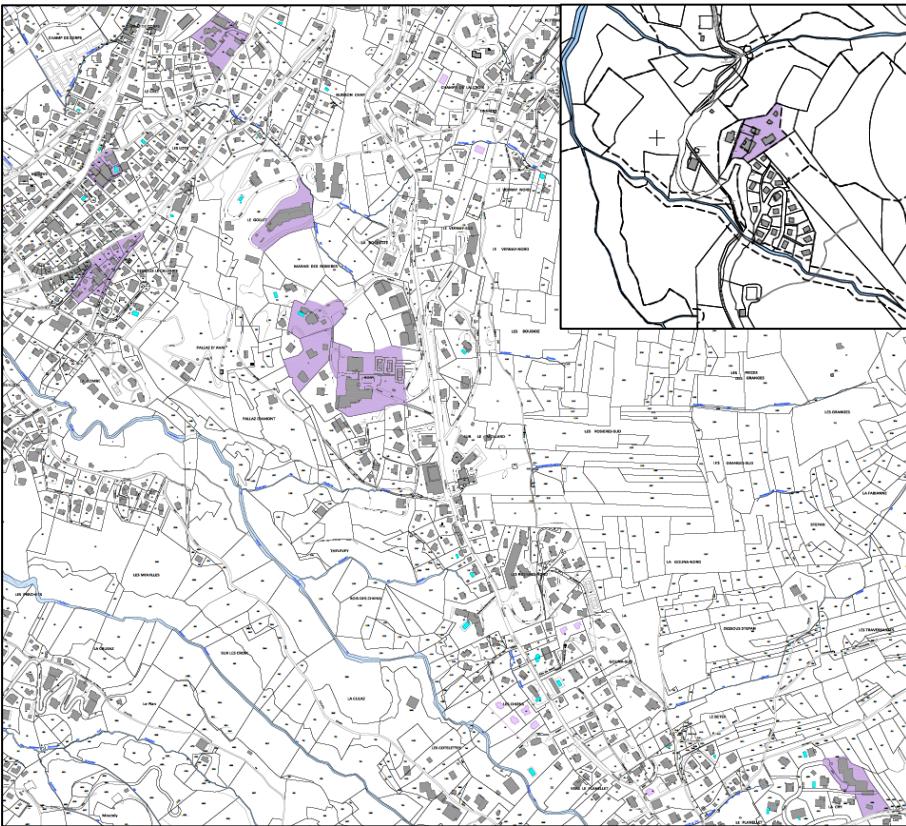
Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

Par rapport au zonage du POS, où les secteurs d'hébergements touristiques et d'activités liées étaient majoritairement classés en zone « mixte » (UA, UB, UC), le PLU crée la zone UT afin de protéger les infrastructures du

tourisme et d'offrir un cadre réglementaire adapté à leurs impératifs de fonctionnement.

L'ensemble des secteurs de la zone UT représente environ 12,4 ha, soit environ 0,3% du territoire communal.





Les secteurs de la zone UT

La zone UX couvre les secteurs dédiés spécifiquement aux activités industrielles et artisanales de la commune, qui se répartissent sur cinq sites, aux lieudits "Pautex", "Sous le Villard", "Veriaz", "La Grand' Fontaine" et "Le Cruet".

L'identification de la zone UX répond au moyen mis en œuvre décliné de l'objectif II.5 du PADD : "Soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présente et touristique de Megève". Elle vise à permettre aux entreprises existantes de fonctionner, se développer, ainsi qu'à d'éventuelles nouvelles implantations.

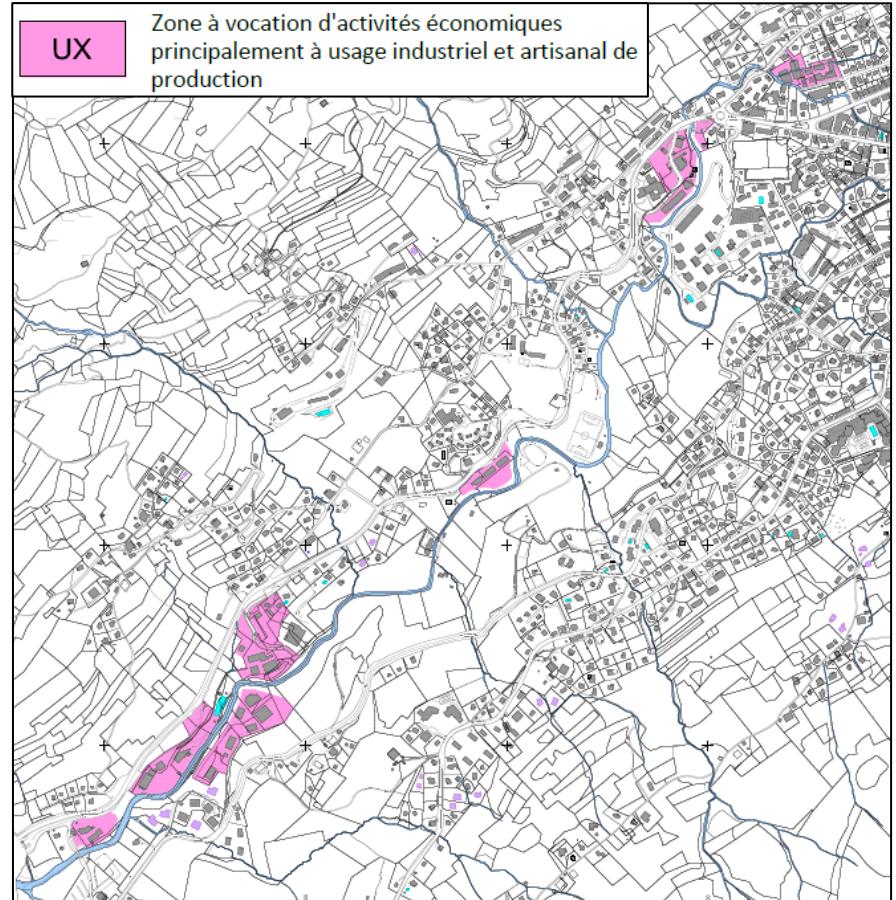
Les règles associées à la zone UX offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts) difficilement insérables en mixité avec l'habitat, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elles permettent de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural. La zone UX admet également, comme dans toutes les zones urbanisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone UX permettra notamment l'extension de l'activité existante au lieu-dit "Sous le Villard", en cohérence avec la présence du corridor écologique.

Par rapport au zonage du POS, le PLU reconduit l'identification de la zone UX présente, dont les limites sont néanmoins ajustées afin de prendre en compte les sensibilités environnementales liées à la présence du corridor écologique au lieu-dit "Sous le Villard", de l'Arly (cours d'eau), mais aussi au regard de la nécessité de réduire la consommation d'espace. Le PLU intègre des secteurs d'activités artisanale existantes classées initialement en zone d'urbanisation future à vocation d'activité économique (NAX) du fait de la prise en compte de leur caractère urbanisé et aménagé.

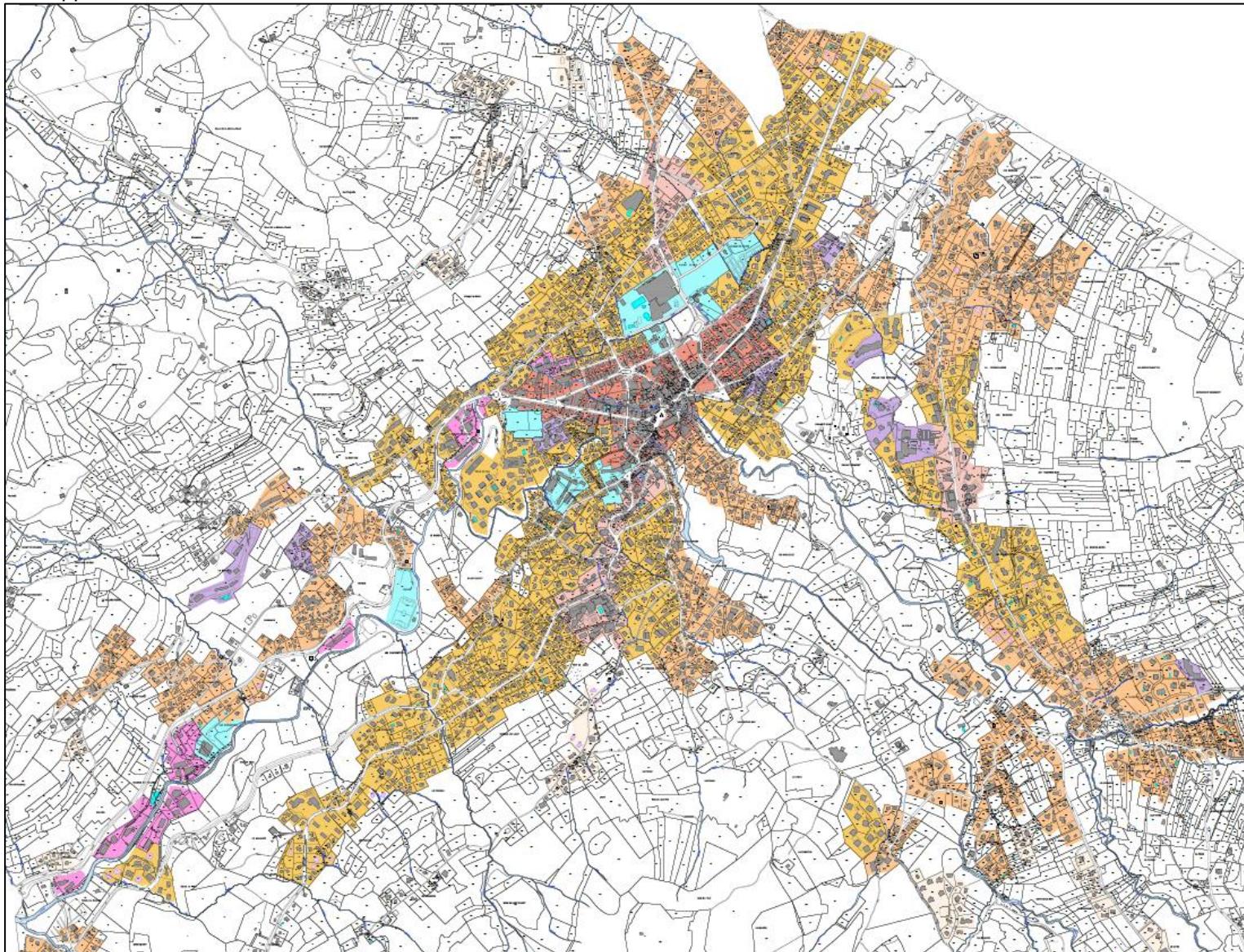
La zone UX représente environ 10,2 ha, soit environ 0,2% du territoire communal.

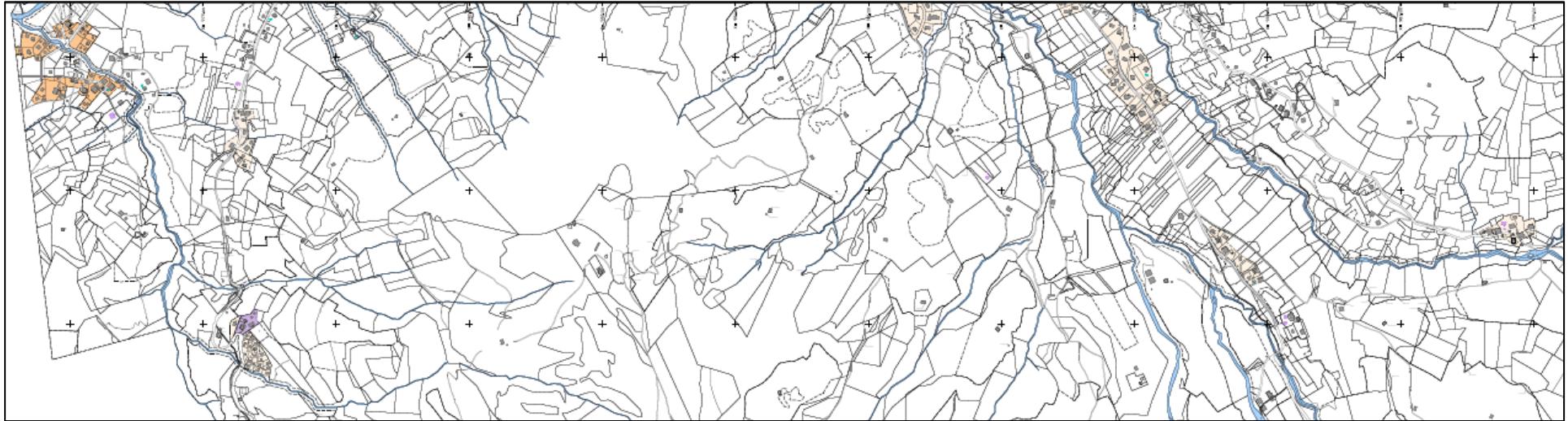


Le secteur du Villard.



L'ensemble des zones urbanisées représente une superficie totale d'environ 418,9 ha, soit 9,5% du territoire communal.
Par rapport au POS, la zone urbanisée est réduite d'environ 31 ha.





ZONE URBAINE

UH1c	Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines, particulièrement le commerce
UH1t	Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de front de neige, particulièrement le commerce
UH2	Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines de moyenne densité
UH3	Secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines de faible densité
UH3p	Secteur à vocation dominante d'habitat, introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec la caractére agricole et naturel dominant ou les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux
UE	Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
UT	Zone à vocation d'activités touristiques, principalement à usage d'hébergement
UT (cap8)	Secteur à vocation touristique, principalement à usage d'hébergement, et soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation
UX	Zone à vocation d'activités économiques principalement à usage industriel et artisanal de production

2.1.2. LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser « AU », « les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation »¹.

Le Code de l'Urbanisme distingue deux catégories de zones à urbaniser :

- Les zones AU, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, dans la mesure où les équipements nécessaires (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement) existent en périphérie immédiate de la zone.
- Les zones 2AU, ne disposant pas des équipements nécessaires ou dont le développement est considéré non prioritaire, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou long terme dans le cadre d'une procédure ultérieure (modification, révision du PLU).

La transcription réglementaire du PADD implique des évolutions du zonage du PLU par rapport à celui du POS en ce qui concerne la délimitation des zones à urbaniser, résultant de la mise en œuvre des orientations concernant le développement de l'habitat et des hébergements touristiques, de la prise en compte des sensibilités agricoles et naturelles du territoire, ainsi que de l'état d'urbanisation constaté. Ce réexamen a conduit à supprimer les zones d'urbanisation future du POS et en créer deux nouvelles, composées chacune de secteurs (qui pour certaines reprennent tout de même certains secteurs initialement classés en zone d'urbanisation future au POS).

Comme vu précédemment, certaines zones d'urbanisation future du POS ont été intégrées à la zone urbanisée au PLU, du fait de leur caractère urbanisé, et d'autres ont été reclasées en zones agricoles et naturelles du PLU, compte tenu de leur localisation, de la volonté communale de réduire la consommation d'espace, en réponse au contexte actuel et impératifs réglementaires, et du fait qu'ils ne participent pas à la mise en œuvre du projet communal inscrit dans le PADD.

Le PLU de Megève inscrit deux types de zones à urbaniser à court ou moyen terme, c'est-à-dire en AU. Elles se déclinent sur le modèle des zones U, avec une zone AUH à vocation dominante d'habitat, et une zone AUt, à vocation dominante de développement de l'hébergement touristique.

La zone AUH concerne des espaces à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, et à vocation dominante d'habitat de moyenne densité, en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou équipements. A l'appui des orientations du PADD et de la zone UH, la zone AUH se compose de 5 secteurs, chacun faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

L'identification de cette zone AUH répond à l'objectif induit III.1 du PADD : "Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station".

Au sein de la zone AUH sont distingués les secteurs suivants :

- **Les secteurs AUH-oap2, AUH-oap3 et AUH-oap4**, situés respectivement aux lieudits "Les Retornes" et "La Contamine", à vocation dominante de développement de l'habitat.
Ils correspondent à des secteurs où est recherché le développement de formes urbaines permettant d'optimiser l'espace disponible, en cohérence avec les caractéristiques, gabarits et formes architecturales du tissu urbain environnant, et en ménageant une transition entre les zones denses et pavillonnaires. Ils doivent permettre la mise en œuvre d'une offre en logement diversifiée, tant du point de vue de la forme urbaine (collectif et intermédiaire) que du type de logement (accession libre ou aidée, locatif aidé).
- **Le secteur AUH-oap2**, situé au lieu-dit "Les Retornes", est à vocation dominante de développement d'une offre d'habitat de moyenne densité, et destinée à répondre aux besoins en logements permanents à destination de la population locale, et notamment du logement locatif social. Ce secteur est situé en deuxième rideau par rapport à la RD1212, en entrée de ville depuis Demi-Quartier. Il bénéficie de commerces et services à proximité. Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, et délimité : au Nord et au Sud par des constructions à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique, dont une partie en habitat

¹ Article R 123.6 du Code de l'urbanisme

collectif, à l'Ouest par des constructions à vocation d'activité économique et d'habitat, et à l'Est par un espace agricole.

Ce secteur était initialement classé au POS en zone UC. Le PLU le classe en zone AUH-oap2 du fait de sa superficie, et de son caractère non bâti. Son développement est encadré par l'OAP n°2, destinée à assurer un aménagement cohérent, en réponse aux objectifs du PADD. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- **Le secteur AUH-oap3**, situé au lieu-dit "La Contamine", est, comme pour le secteur AUH-oap2, à vocation dominante de développement d'une offre d'habitat de moyenne densité, et destinée à répondre aux besoins en logements permanents à destination de la population locale, et notamment du logement locatif social. Il est également situé en deuxième rideau, de l'autre côté de la RD1212, et bénéficie ainsi des commerces et services présents le long de la RD. Il constitue actuellement un espace interstitiel significatif au sein de l'espace urbanisé, qu'il convient d'optimiser de par un aménagement cohérent, et s'insérant dans l'environnement bâti immédiat. Aujourd'hui en pré de fauche, il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud par des constructions à vocation d'habitat de faire et moyenne densité.
- Ce secteur était initialement classé au POS en zone UC. Le PLU le classe en zone AUH-oap3 du fait de sa superficie, et de son caractère non bâti. Son développement est encadré par l'OAP n°3, destinée à assurer un aménagement cohérent, en réponse aux objectifs du PADD. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- **Le secteur AUH-oap5**, situé au lieu-dit "La Mottaz", à vocation dominante de développement de l'habitat.
- Ce secteur doit permettre la mise en œuvre d'un programme de logements dont les formes urbaines optimisent l'espace disponible, en cohérence avec les caractéristiques du bâti environnant, ainsi qu'avec l'espace agricole qui le borde. En outre, le projet doit promouvoir la réalisation d'une opération de logements performante en matière d'écoconstruction, et éco-aménagement, et le développement d'un habitat de type semi-collectif, répondant aux attentes et besoins de la population locale. De plus, le secteur devra intégrer la production d'une part de logements locatifs sociaux.

Aujourd'hui, le secteur est constitué d'un pré de fauche, d'une voie d'accès à l'opération d'habitat située à l'Ouest, et d'une construction à usage d'habitation, aujourd'hui vacante. Il est délimité : au Sud, à l'Ouest et à l'Est par des constructions à vocation d'habitat, d'hébergement touristique ainsi que le pôle santé, et au Nord par un espace agricole, dont une partie à vocation de maraîchage.

Ce secteur était initialement classé au POS en zone UC. Le PLU le classe en zone AUH-oap5 du fait de sa superficie, de son caractère en large partie non bâti, ainsi que de la volonté de mettre en œuvre un projet d'ensemble sur le secteur, intégrant la construction vacante existante. Son développement est encadré par l'OAP n°5, destinée à assurer un aménagement cohérent, en réponse aux objectifs du PADD. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- **Le secteur AUH-oap6**, situé au lieu-dit "Veriaz", à vocation dominante de développement de l'habitat.

Ce secteur doit permettre la mise en œuvre d'un programme de logements, ainsi que d'un centre d'hébergement médico-social, dont les formes urbaines optimisent l'espace disponible, en cohérence avec les caractéristiques du bâti environnant, et prenant en compte les caractéristiques topographiques du site. Le projet doit promouvoir le développement d'un habitat de type semi-collectif, répondant aux attentes et besoins de la population locale. De plus, le secteur devra intégrer la production d'une part de logements locatifs sociaux.

Aujourd'hui, le secteur est constitué d'arbres de moyenne futaie au sein d'un pré de fauche, ainsi que d'une construction individuelle en partie Sud, qui sera conservée dans le cadre de l'opération. Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud, par des constructions à vocation d'habitat, de faible densité, et à l'Est par un cordon boisé qu'il serait souhaitable de valoriser, dans le cadre de l'aménagement.

Ce secteur était initialement classé au POS en zone UT, à vocation d'équipement sportifs. Le PLU le classe en zone AUH-oap6 du fait de sa superficie, de son caractère en large partie non bâti, ainsi que de la volonté de mettre en œuvre un projet d'ensemble à vocation d'habitat, et non plus d'équipements sportifs sur le secteur, et intégrant la construction vacante existante. Son développement est

encadré par l'OAP n°6, destinée à assurer un aménagement cohérent, en réponse aux objectifs du PADD. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La zone AUT concerne des espaces à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation dominante d'hébergement touristique, en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements. A l'appui des orientations du PADD et de la zone UT, sont distingués au sein de la zone AUT 2 secteurs, chacun faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Un troisième site est concerné par la zone AUT, situé au lieu-dit "Grenand d'en Bas", et dont la maîtrise foncière communale garantira son aménagement cohérent avec les objectifs du PADD.

Les enjeux ayant motivé ces OAP et les intentions d'aménagement sur ces secteurs particuliers sont développés dans les OAP, auxquelles on se reportera (pièce N°5-1 du PLU).

L'identification de cette zone AUH répond à l'objectif induit II.2 du PADD : "Soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique", ainsi qu'à l'objectif induit II.1 "Mieux affirmer l'organisation urbaine et fonctionnelle de la station au profit de son développement touristique".

- **Le secteur AUT-oap1**, situé au lieu-dit "Megève", à vocation d'hébergement hôtelier accompagné de ses activités connexes et services, en vue de la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, marquant et valorisant l'entrée Est du centre-ville.

Ce secteur doit permettre de promouvoir le développement d'une offre d'hébergement hôtelier au centre-ville, ouvert à l'année, accompagnée des commerces et services. Il s'agit également de mettre en œuvre une armature d'espaces publics permettant de conforter la liaison entre le centre-ville historique de Megève, et le centre culturel et sportif que constitue le Palais des Sports et des Congrès.

Historiquement à vocation de prairie de pâturage, le site est actuellement utilisé en tant qu'espace d'appoint pour certaines manifestations, espace vert public et aire de stationnement. Il est bordé au Sud par la RD1212 et le rond-point du Palais des Sports, à

l'Ouest par la gendarmerie et l'autogare, au Nord par l'allée cavalière et le torrent d'Arly, et à l'Est par la route du Palais des Sports et Meg'Accueil.

Ce secteur était initialement classé au POS en zone NDt, à vocation touristique, sportive et culturelle, et identifié au plan de zonage en tant qu'équipement public existant. Le PLU le classe en zone AUt-oap1 du fait de sa localisation géographique entre le centre-ville historique et le Palais des sports et des congrès, de sa superficie, de son caractère en large partie non bâti, ainsi que de la volonté de mettre en œuvre un projet d'ensemble sur le secteur. Son développement est encadré par l'OAP n°1, destinée à assurer un aménagement cohérent, en réponse aux objectifs du PADD. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

- **Le secteur AUT-oap7**, situé au lieu-dit "Veriaz", à vocation d'hébergement hôtelier et de résidence de tourisme accompagnés de leurs services.

Ce secteur doit permettre de promouvoir le développement d'une offre d'hébergement d'hébergement touristique de moyenne gamme, afin de compléter et diversifier l'offre touristique de la station.

Le site comporte actuellement cinq constructions qui doivent être démolies dans le cadre de l'opération. Les espaces libres sont constitués, outre la butte arborée, de prés au sein desquels on trouve quelques arbres de moyenne futaie. Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud, par des constructions à vocation d'habitat, de faible densité, et à l'Est par la RD 1212.

Ce secteur était initialement classé au POS en zone UT, à vocation d'équipement sportifs. Le PLU le classe en zone AUt-oap7 du fait de sa superficie, de son caractère en large partie non bâti, ainsi que de la volonté de mettre en œuvre un projet touristique d'ensemble sur ce secteur présentant un potentiel indéniable. Son développement est encadré par l'OAP n°7, destinée à assurer un aménagement cohérent, en réponse aux objectifs du PADD. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU concerne un secteur à caractère naturel et agricole de la commune, situé au lieu-dit " La Contamine", destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

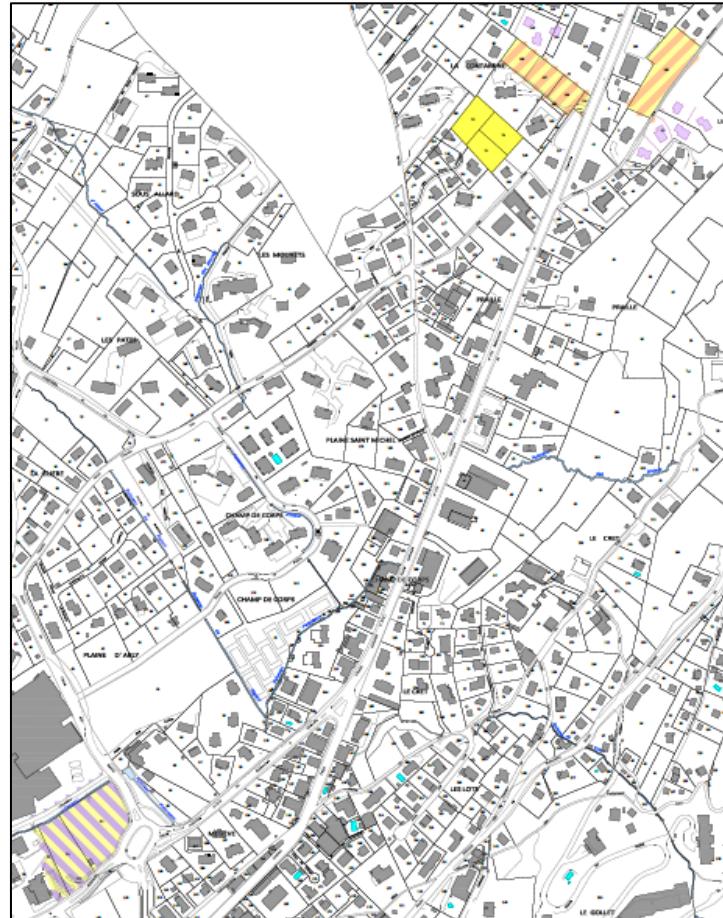
Il est situé en deuxième rideau, de l'autre côté de la RD1212, et bénéficie ainsi des commerces et services présents le long de la RD. Il constitue actuellement un espace interstiel significatif au sein de l'espace urbanisé, qu'il convient d'optimiser de par un aménagement cohérent, et s'insérant dans l'environnement bâti immédiat. Aujourd'hui en pré de fauche, il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud par des constructions à vocation d'habitat de faire et moyenne densité.

Cette zone ne remplit pas favorablement l'ensemble des critères nécessaires pour une ouverture dans de bonnes conditions, en l'état, à l'urbanisation (présence, en périphérie immédiate de voies publiques, en capacités suffisantes ou programmées à court ou moyen terme). Cette zone demeure inconstructible dans le cadre du PLU, jusqu'à une modification ou une révision de ce dernier, permettant l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et ce dans l'attente d'une solution technique viable pour la desserte du site. Ainsi, la réflexion nécessaire à son aménagement porte sa mise en œuvre en dernière partie de l'échéance du PLU.

A l'appui des orientations du PADD; la zone 2AU a d'ores et déjà une vocation principale d'habitat de moyenne densité, en vue du confortement et de la diversification de l'offre en logement et du développement de la mixité sociale de l'habitat, en réponse aux objectifs définis dans le cadre du PADD du PLU.

Les zones à urbaniser du PLU représentent environ 8,2 ha, soit environ 0,2% du territoire communal, contre 107,4 ha au POS, dont :

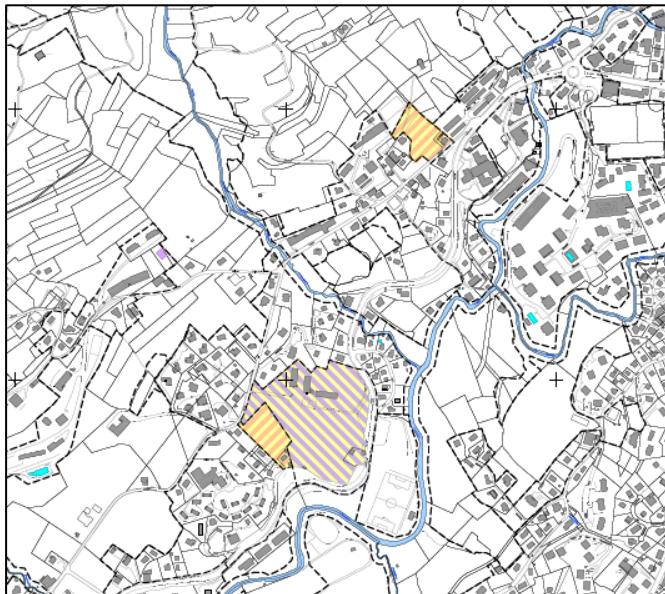
- La zone AUH : environ 2,0 ha, soit environ 0,05% du territoire communal,
- La zone AUT : environ 5,8 ha, soit environ 0,13% du territoire communal,
- La zone 2AU : environ 0,4 ha, soit environ 0,01% du territoire communal.



AUH
(cap2,3,5,6)
Secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat, incitatif à des formes urbaines de moyenne densité, et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

AUT
Secteurs d'urbanisation future à vocation d'hébergement touristique

2AU
Secteur à vocation de confortement et diversification de l'offre en logements



Périmètre des zones à urbaniser.

2.1.3. LA ZONE AGRICOLE (A)

Sont classés en zone agricole :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole sont seules autorisées en zone A.²

Le règlement de la zone agricole fixe des conditions cumulatives précises à l'admission de tout "local de surveillance" nécessaire et lié au fonctionnement d'une exploitation agricole professionnelle.

La délimitation de la zone agricole, dans le contexte de Megève, contribue à répondre principalement à l'objectif induit II.6 du PADD : "Maintenir la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières".

En outre, elle répond directement à plusieurs autres moyens mis en œuvre déclinés d'objectifs du PADD, liés à la préservation des qualités environnementales et du caractère agro-pastoral du territoire :

- I.1 : "Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continus écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces" (les espaces agricoles constituant des espaces dits de "nature ordinaire" nécessaires au maintien de la biodiversité).
- I.2 : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes", dont les moyens mis en œuvre suivants : "identifier et protéger les espaces à forte valeur paysagère ouverts par agro-pastoralisme pour leur rôle d'ouverture et de lisibilité du grand paysage", et "préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole et pastorale pour sa contribution fortement identitaire de ce paysage".
- I.4 : "Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire".
- II.4 : "Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été", dont l'un des moyens mis en œuvre est de soutenir la diversification de l'activité agro-pastorale (ferme-auberge, visites, vente de produits à la ferme, marché...).

...démontrant l'importance que revêt la délimitation des zones agricoles pour la mise en œuvre du projet communal, qui répond également à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace agricole...

... la prise en compte de ces critères, parfois combinés, justifiant le maintien et le réexamen de la zone agricole au PLU de Megève, par rapport au POS, et sa délimitation sur les critères énoncés ci-dessus. Ainsi, le PLU classe en zone agricole une majorité de la zone NC du POS, mais aussi des secteurs qui étaient classés en zone naturelle (ND notamment), ainsi que des secteurs autrefois urbanisables ou à urbaniser (NB, NC, NAc, NAe, ...) qu'ils soient non bâties, ou supportent des constructions isolées, dispersées, en discontinuité de l'urbanisation existante.

Ceci induit le réexamen du zonage :

- Classement en zone agricole de secteurs construits, urbanisables ou à urbaniser du POS (UC, UE, NA, NB...), notamment :
 - ✓ sur des espaces supportant du bâti dispersé au sein d'espaces à dominante agricole,
 - ✓ sur des espaces où la zone agricole est ajustée sur les limites de l'enveloppe urbaine, afin de ne pas permettre davantage d'extension de l'urbanisation affectant des espaces agricoles,
 - ✓ en raison de la présence de plusieurs exploitations et afin de préserver les circulations agricoles pour le bon fonctionnement des exploitations,
 - ✓ ... et plus particulièrement, en raison de ces critères, au niveau des lieux suivants : "Sous Allard", "Prariand", "Le Villard Sud", "Moulin Neuf", "Pautex", "Sur le Meu", "Sous le Meu", "Cassioz Ouest", "Le Tour sur Cassioz", "Les Granges", "Lady", "Les Poches", "Le Bandu", "Les Mouilles", "Marais des Rosières", "Les Pettoraux", "Les Chiens", "Les Cotelettes", "Le Maz", "La Ree", "La Pige", "Marais du Planellet", "Les Meuniers", "Marais du Planay", "Dessous la Croix"...
- Classement en zone agricole de zones naturelles inconstructibles du POS (ND), cumulant des sensibilités agricoles et paysagères d'espaces ouverts, notamment :
 - ✓ les espaces d'alpage,
 - ✓ les espaces agricoles ouverts situés sur les versants du Jaiet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois,

² Article R 123.7 du Code de l'urbanisme

- ✓ les espaces agricoles situés en bordure des secteurs urbanisés, notamment aux lieudits "Les Coudrettes", "Les Mouilles", "Le Bandu"...

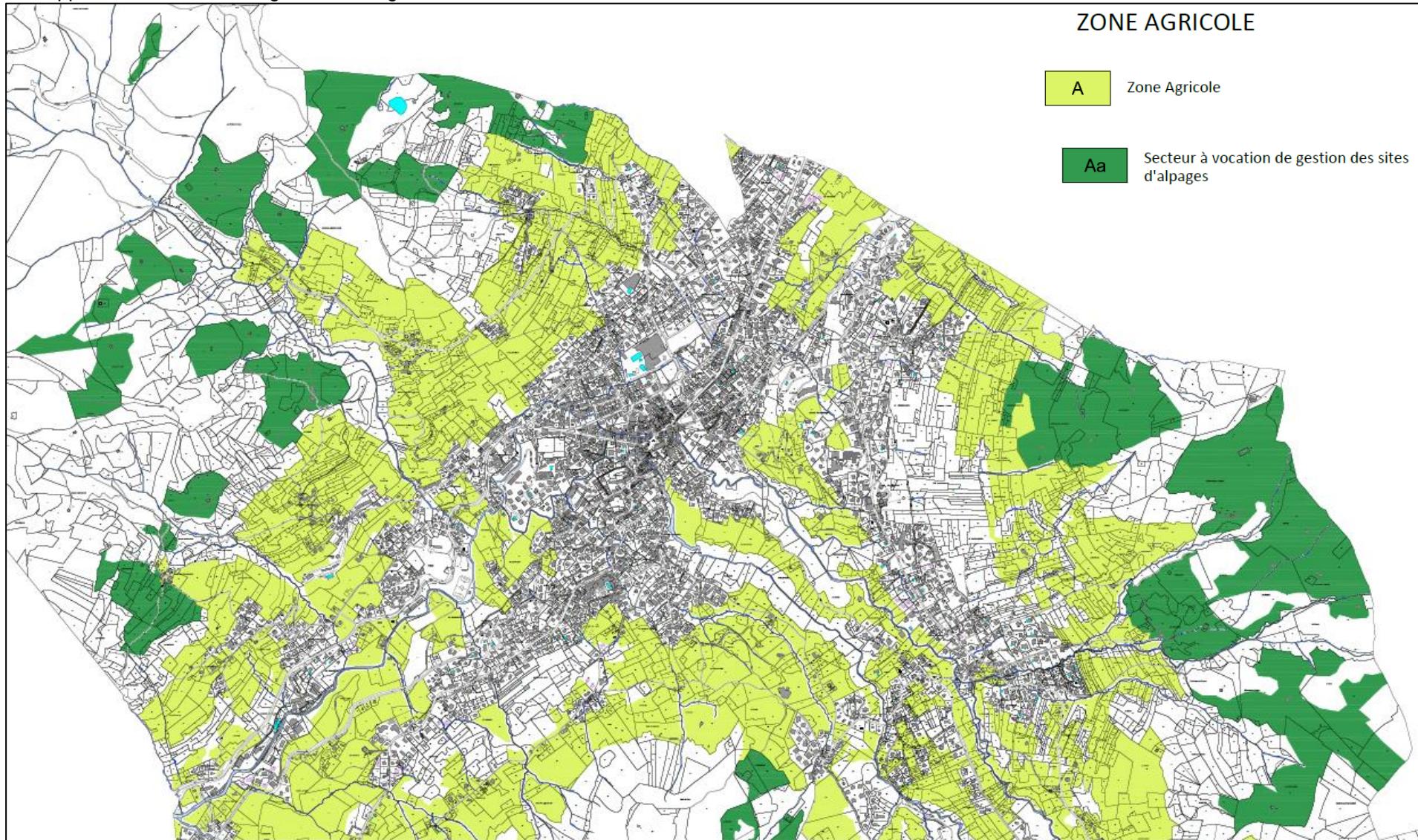
Le PLU n'intègre pas en zone agricole des espaces faisant l'objet de sensibilités naturelles particulières (ripiSYLVEs, zones humides, ZNIEFF de type I, zone Natura 2000, périmètres de protection de biotope...), qu'ils soient ou non utilisés à des fins agricoles, et pour lesquels le classement en zone naturelle reconnaît une vocation prioritaire de protection de leurs qualités environnementales. Ce classement n'interdit toutefois pas l'exercice de l'activité agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

Est en outre distingué au sein de la zone A :

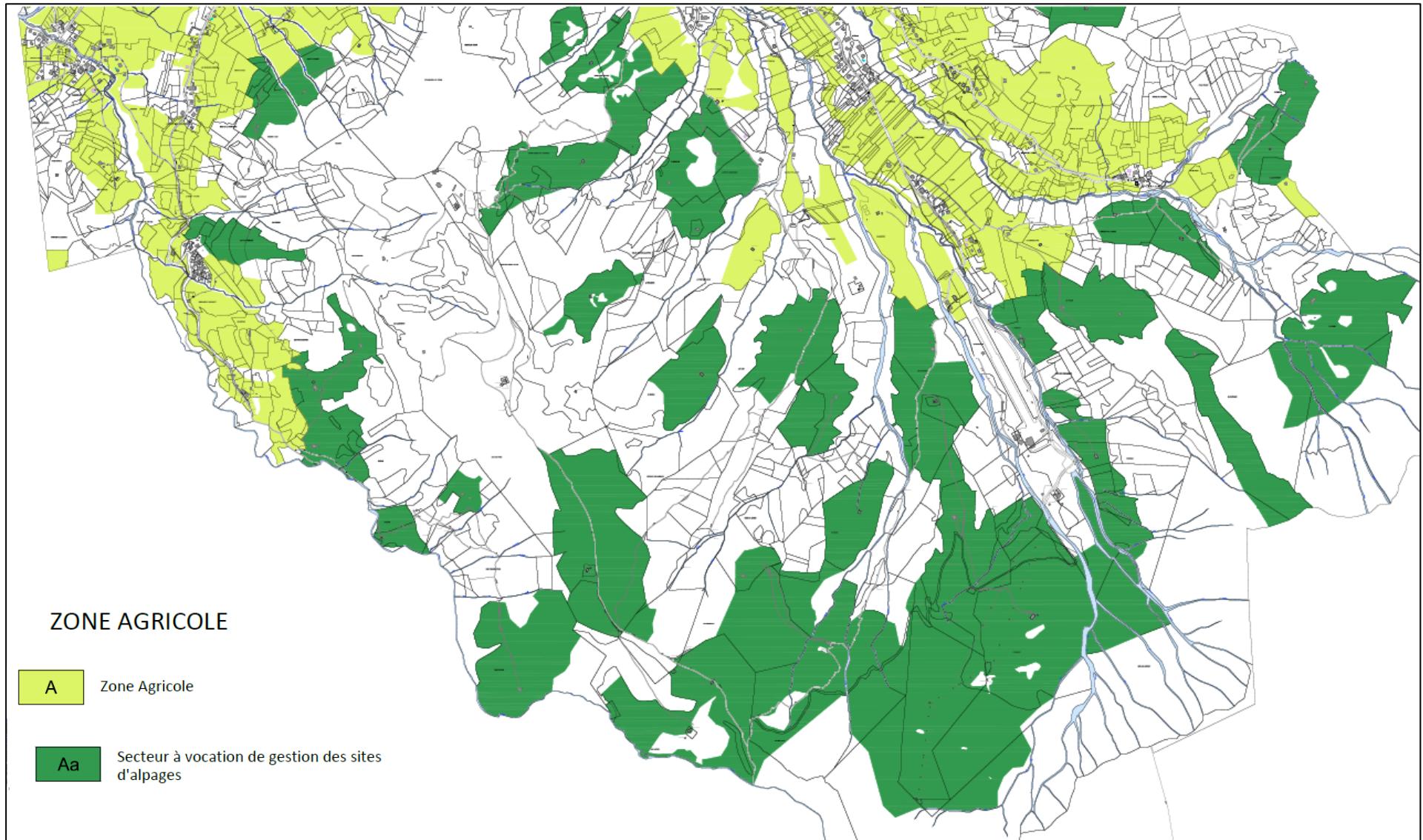
- **Le secteur Aa** : à vocation de gestion des sites d'alpages. Le règlement de la zone Aa permet, sous réserves, les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, ainsi que la gestion et l'extension des chalets d'alpage et bâtiments d'estives existants, repérés au titre de l'article L122-11-3 du CU, dans les conditions définies par la loi montagne.

Le secteur Aa représente environ 819,4 ha, soit environ 18,7% du territoire communal.

La zone A représente une superficie totale d'environ 1676,3 ha, soit environ 38,2% du territoire communal.
Par rapport au POS, la zone agricole est augmentée d'environ 1081 ha.



La zone agricole.



La zone agricole.

2.1.4. LA ZONE NATURELLE (N)

Sont classés en zone naturelle :

« Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.¹ »

Cette zone assure principalement la protection des espaces boisés, des secteurs faisant l'objet de sensibilités environnementales (ripisylves, zones humides, ZNIEFF de type I, zone Natura 2000, périmètres de protection de biotope...) et paysagères particulières, notamment les alpages.

La délimitation de la zone naturelle, dans le contexte de Megève, contribue à répondre à plusieurs objectifs du PADD, liées à la préservation des qualités environnementales et paysagères du territoire :

- I.1 : "Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continus écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces".
- I.2 : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes", dont le moyen mis en œuvre suivant : "Préserver les boisements constituant l'armature structurante de ce paysage : masses boisées, boisements secondaires, végétation de zone humide..., sans toutefois pérenniser et encourager les friches et la descente de la forêt".
- I.4 : "Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire".
- I.5 : "Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques".
- II.4 : "Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive, hiver et été", dont l'un des moyens mis en œuvre est de conforter l'accessibilité maîtrisée aux espaces naturels.

...démontrant l'importance que revêt la délimitation des zones naturelles pour la mise en œuvre du projet communal, qui répond également à l'objectif du Grenelle de limitation de la consommation d'espace naturel.

... la prise en compte de ces critères, parfois combinés, justifiant les changements apportés à la délimitation de la zone naturelle par le PLU, en faveur du classement en zone naturelle pour les critères énoncés ci-dessus.

La prise en compte de ces critères a induit un réexamen complet de la délimitation des zones naturelles du PLU par rapport au POS, d'où sont exclus notamment les secteurs dont la vocation agro-pastorale est reconnue, transférés en zone agricole (zone A ou secteur Aa).

Le PLU classe en zone naturelle certains secteurs classés au POS en zones urbanisées ou à urbaniser, ou en zone agricole, notamment les ripisylves des cours d'eau et les zones humides.

Sont distingués au sein de la zone naturelle, justifiés par la réalité de certaines occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD :

- **Le secteur NIs** : à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air, concernant en particulier le Golf du Mont d'Arbois. La délimitation de ce secteur répond à l'objectif induit du PADD II.4 "Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive".
- **Un « Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées » (STECAL)**, justifié par la réalité des occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD, en particulier l'objectif induit II.2 : "soutenir le renouvellement et le développement du parc d'hébergement touristique".

En effet, est situé au sein de la zone naturelle, un établissement touristique (centre de vacances), au lieu-dit "Sur le Rocher", dont il convient de permettre la gestion et un développement limité, dans le respect des sensibilités paysagères et des milieux naturels.

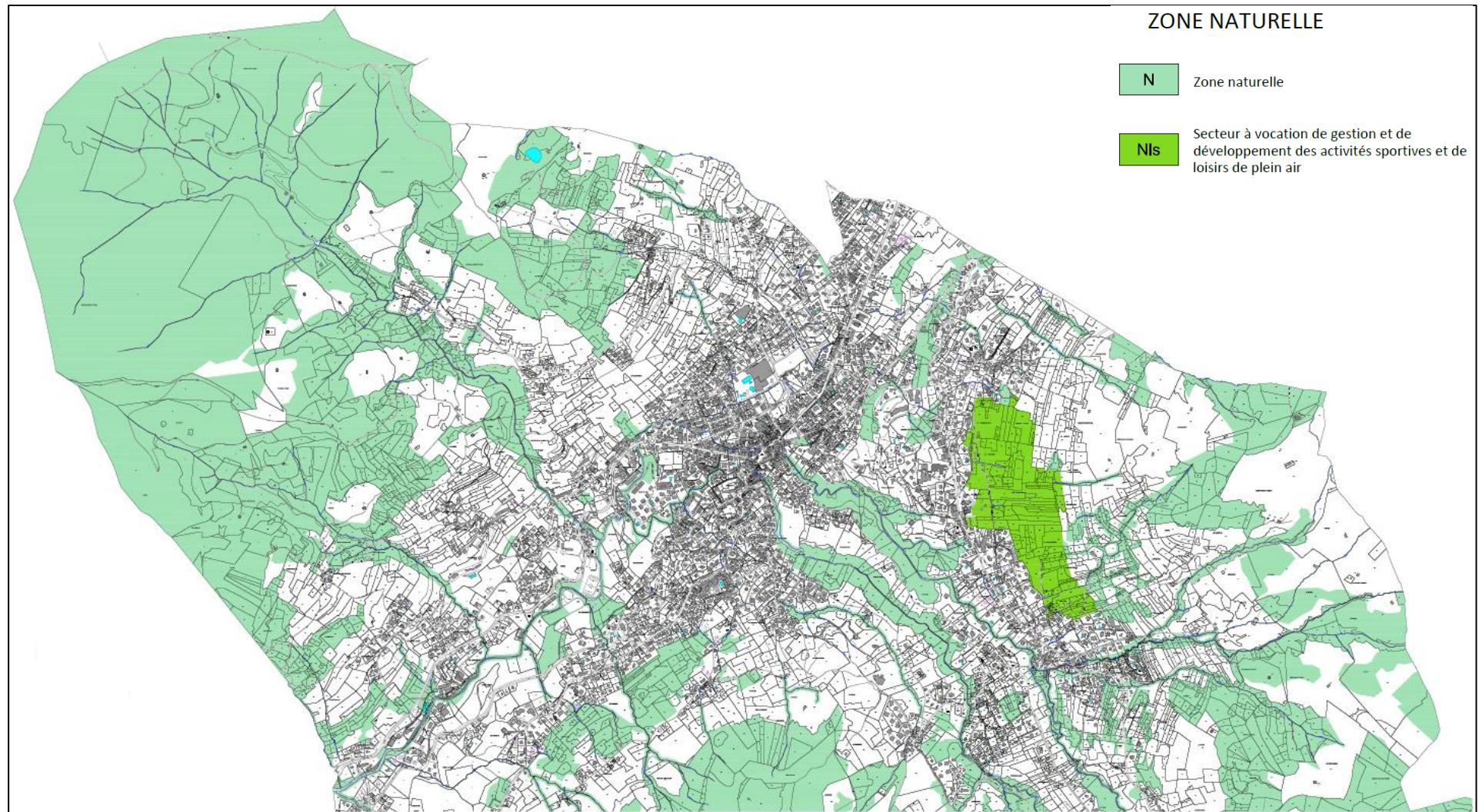
Ainsi, la délimitation et l'emprise de ce STECAL a été ajustée afin de pouvoir répondre aux besoins d'évolution de cette activité économique, tout en limitant l'impact sur les espaces naturels.

¹ Article R 123.8 du Code de l'urbanisme

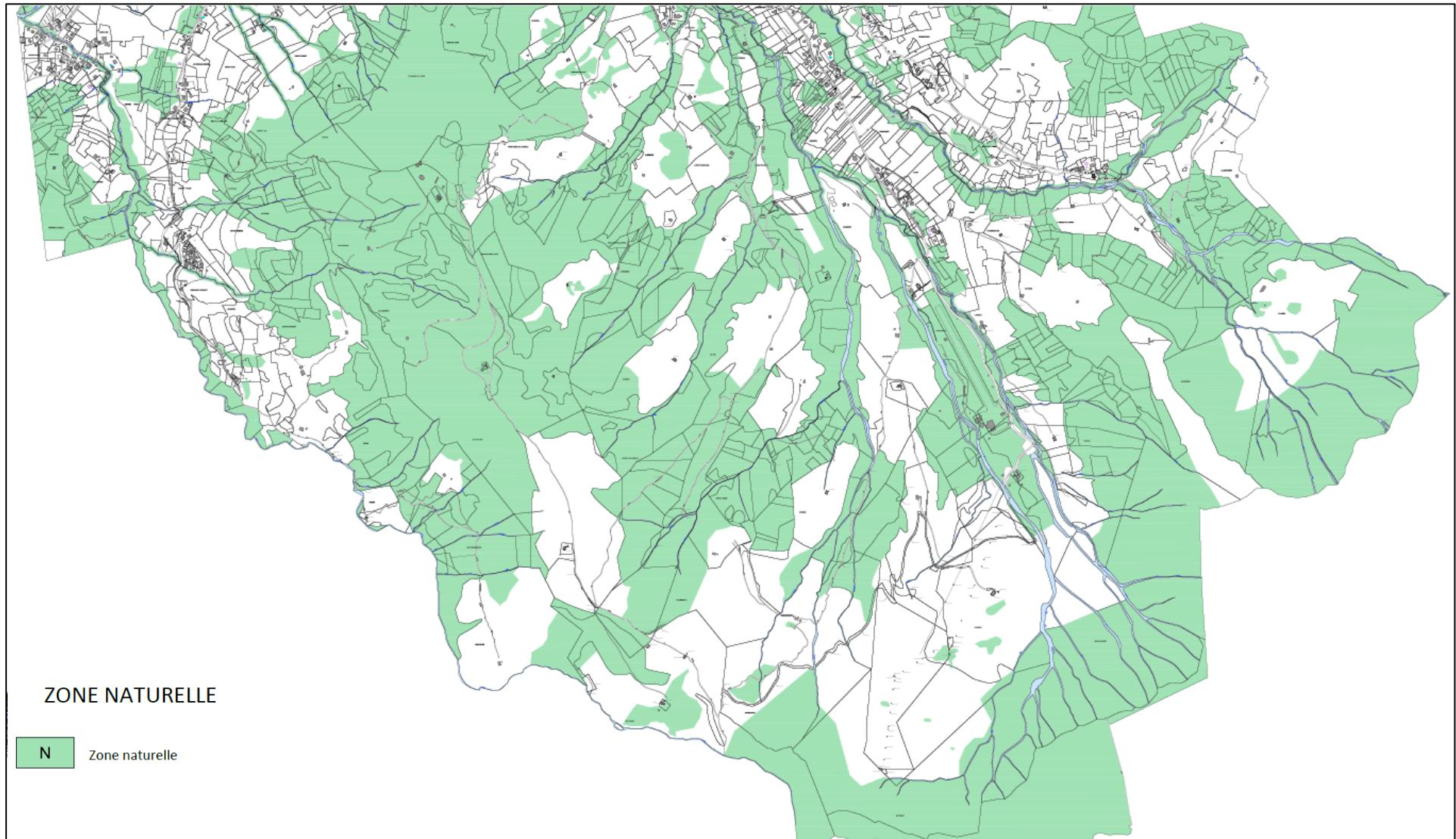
Le règlement associé à ce STECAL permet les constructions nécessaires et liées à l'activité touristique, à vocation de tourisme social, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 300m² de surface de plancher totale.

La zone N représente une superficie totale d'environ 2286,6 ha, soit environ 52,10% du territoire communal.

Par rapport à l'ensemble des zones naturelles du POS, le PLU opère une réduction d'environ 947,4 ha, dont la plupart ont été transférés en zone agricole au vu de leur usage.



La zone naturelle.



La zone naturelle.

2.1.5. BILAN DES SURFACES DES ZONES

Zones du PLU	Valeurs absolues (en ha)	% du territoire couvert par le PLU
UH1c	26,3	0,6%
UH1t	17,5	0,4%
UH2	170,3	3,9%
UH3	137,6	3,1%
UH3p	27,6	0,6%
UE	17,0	0,4%
UT	12,4	0,3%
UX	10,2	0,2%
Total U	418,9	9,5%
AUH	2,0	0,05%
AUT	5,8	0,1%
2AU	0,4	0,01%
Total AU	8,2	0,2%
A	856,9	19,5%
Aa	819,4	18,7%
Total A	1676,3	38,2%
N	2245,5	51,2%
NIs	41,2	1,0%
Total N	2286,6	52,1%
TOTAL PLU	4390,1	100,0%

NB : dans le tableau ci-dessus les totaux prennent en compte les données exactes, qui apparaissent arrondies au 1/10^{ème} d'hectare et 1/10 de %.

Zones du PLU	Valeurs absolues (en ha)	% du territoire couvert par le PLU

UH	34,9	3,6%
UHv	27,6	2,9%
UE	2,4	0,3%
UER	3,9	0,4%
UX	37,4	3,9%
UXt	0,9	0,1%
Total U	107,2	11,2%
1AUHv	6,4	0,7%
1AUX	9,0	0,9%
1AUXt	1,2	0,1%
Total 1AU	16,6	1,7%
A	492,3	51,3%
<i>dont STECAL N°2</i>	0,6	0,1%
Total A	492,3	51,3%
N	342,9	35,7%
<i>dont STECAL N°1</i>	0,7	0,1%
<i>STECAL N°3</i>	0,8	0,1%
Nes	0,9	0,1%
Total N	343,9	35,8%
EBC	253,2	26,4%
TOTAL	960,0	100,0%

Le zonage résultant de la mise en œuvre du projet communal, tel que justifié ci-avant se traduit par une réduction de près de 130 ha de la somme des surfaces constructibles par rapport au POS (considérant le caractère constructible de la zone NDr du POS), se traduisant par :

- une réduction de la zone urbanisée de plus de 31 ha, induite notamment par le réexamen des limites de l'enveloppe urbaine, et des hameaux et groupements de constructions,
- une réduction des zones à urbaniser de près de 100 ha, résultant de la volonté de réduire considérablement la consommation d'espace sur le territoire communal,...

... qui sont donc transférées en zones agricoles (A) et localement naturelles (N), se traduisant par: l'augmentation très significative de la surface des zones réservées à l'agriculture : plus 1081 ha, dans lesquels sont compris les secteurs d'alpage.

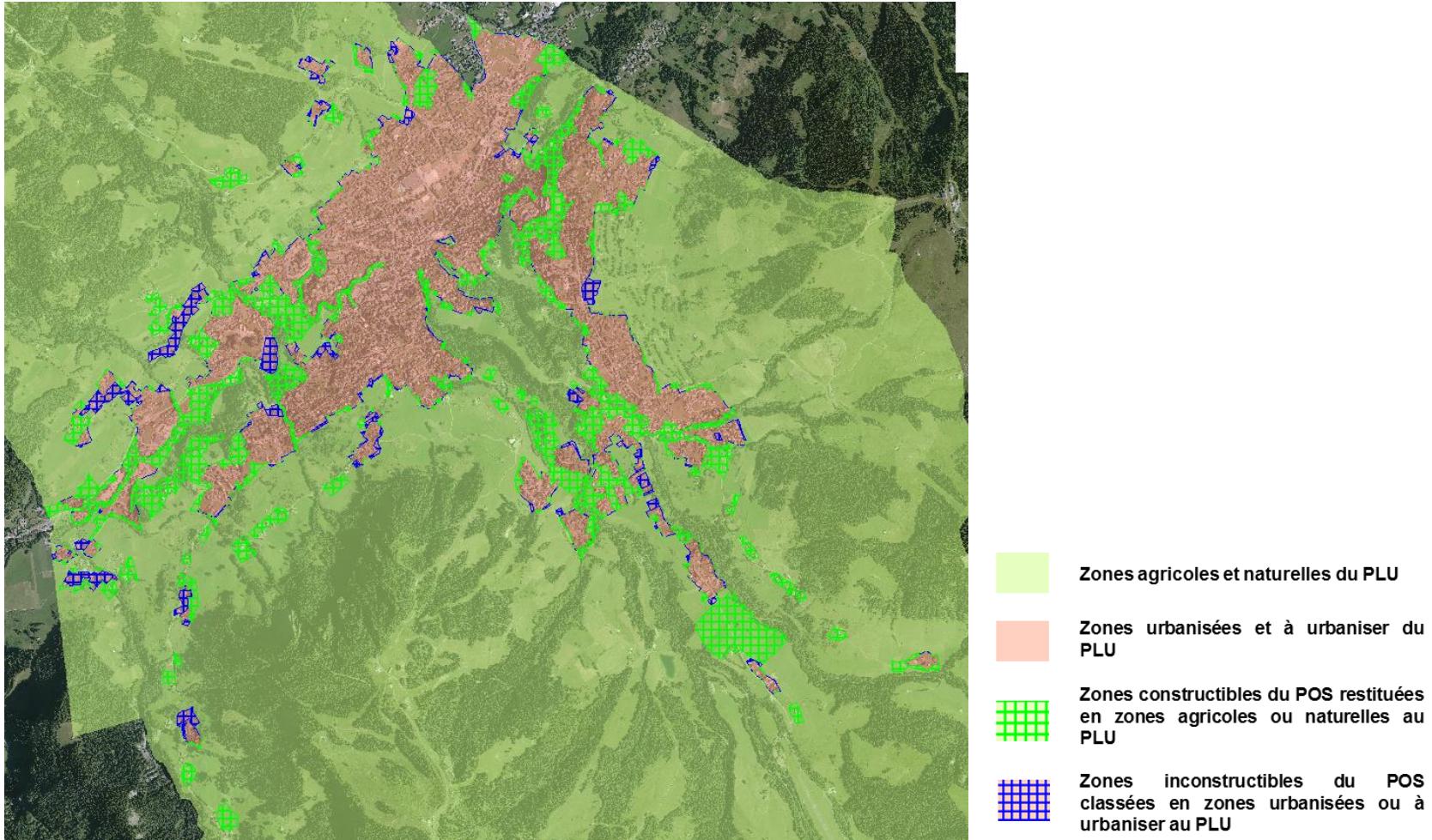
A noter que la réduction de la zone naturelle (moins 948 ha) se fait majoritairement au bénéfice de la zone agricole, et révèle une prise en compte renforcée de cette activité.

En ce qui concerne la vocation des zones urbanisées et à urbaniser : plus de 90% d'entre elles ont une vocation mixte ou d'habitat dominant, tandis que le solde est réservé à des activités ou occupations spécifiques (zones d'activités économiques, touristiques, zones d'équipements).

Evolutions majeures du zonage du PLU par rapport au POS

Ces évolutions reflètent la volonté de :

- modérer la consommation des espaces agricoles et naturels,
- recentrer le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante,
- protéger les sensibilités agricoles, naturelles et paysagères.



2.2. Les dispositions graphiques particulières

2.2.1. LES PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

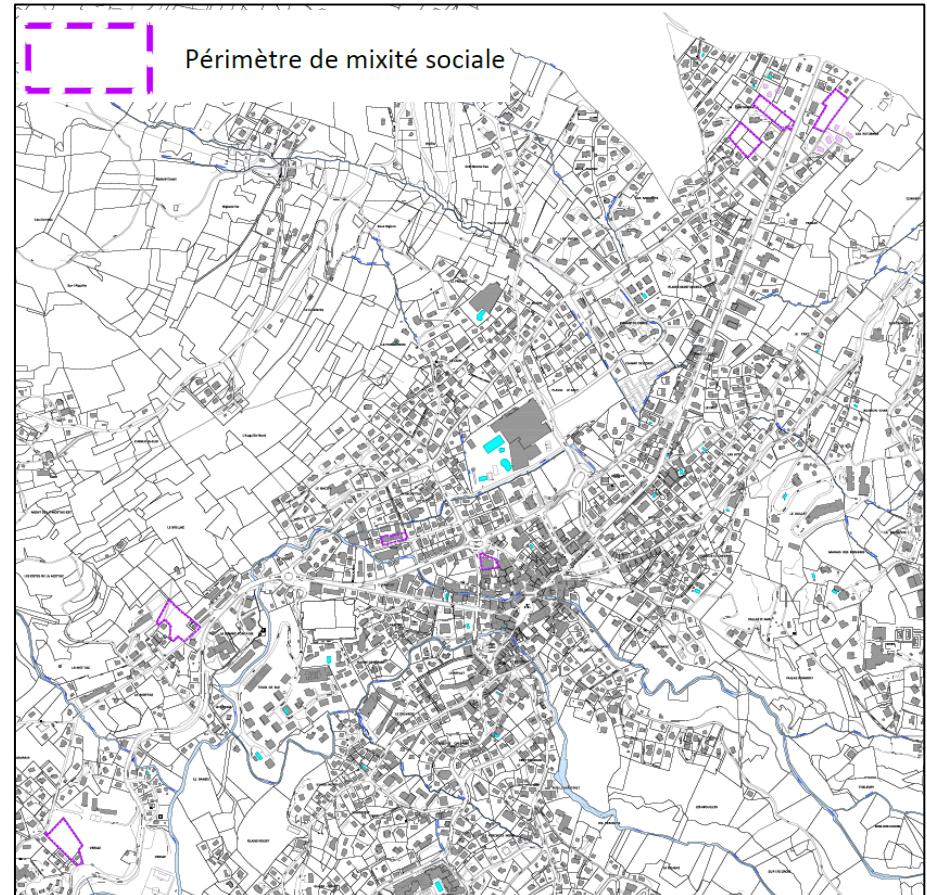
Les périmètres de mixité sociale (au titre de l'article L151.15 du CU) :

Ils répondent à l'objectif de renforcement de la mixité sociale, affiché à l'objectif induit III.1 du PADD "Favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station", et notamment le moyen mis en œuvre suivant : "Poursuivre le développement du logement socialement aidé, en accession et en locatif. Notamment répondre à court terme à l'objectif de réalisation de logements locatifs aidés porté par le PLH de la CCPMB (70 logements locatifs aidés à créer entre 2013 et 2018)", et anticiper le PLH à venir sur la période suivante.

La mise en œuvre de ces périmètres doit permettre la production d'un offre en logements plus accessible aux ménages locaux, afin de permettre le maintien de la population permanente sur la commune, et de faciliter leur parcours résidentiel, et notamment l'installation des jeunes et le maintien des aînés.

Ces périmètres sont institués sur deux types de sites :

- Au niveau des secteurs à urbaniser de la commune, à vocation d'habitat, à savoir les secteurs AUH-oap2, AUH-oap3, AUH-oap4, AUH-oap5 et AUH-oap6, pour lesquels toute opération nouvelle d'habitat doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.
- Au niveau de deux sites qui pourront faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain, dans les secteurs UH1c et UH2 de la commune, aux lieudits "Arly" et "Megève", pour lesquels, également, toute opération nouvelle d'habitat doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.



Les périmètres de mixité sociale.

2.2.2. LES LINEAIRES POUR LA DIVERSITE COMMERCIALE

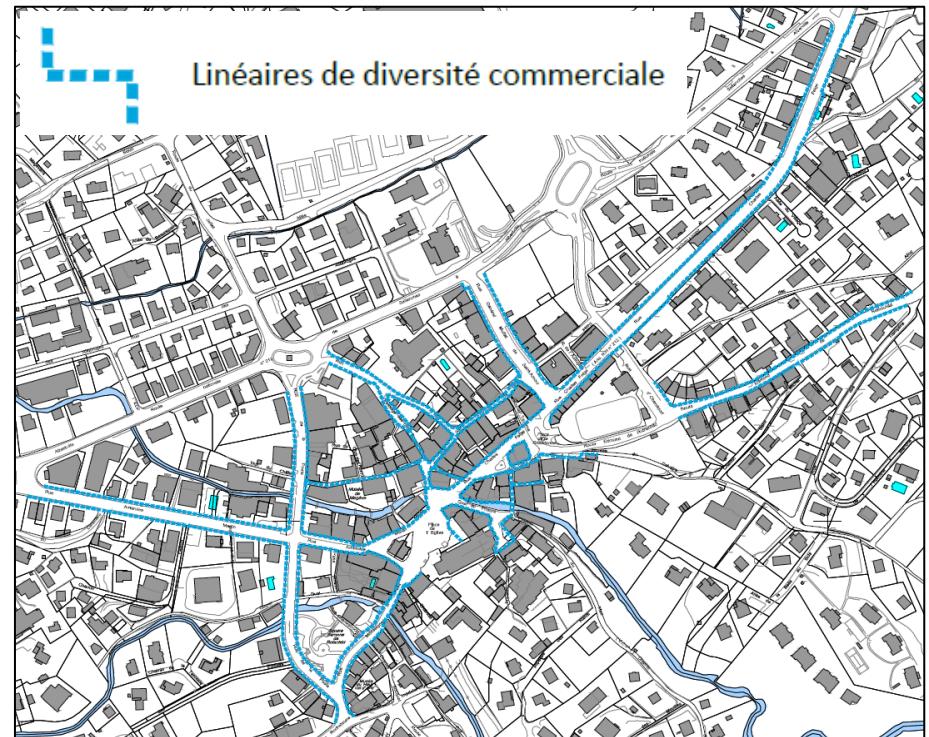
Les linéaires pour la diversité commerciale (au titre de l'article L151.16 du CU) :

Sont délimités au PLU des linéaires, où est préservée ou développée l'activité commerciale, et notamment à travers les commerces de proximité.

Ils répondent à l'objectif développement économique de la station, et de maintien de l'animation du centre-ville, affiché à l'objectif induit II.5 du PADD "Soutenir le commerce, les services et l'artisanat, et toute activité de nature à dynamiser l'économie présente et touristique de Megève", et notamment le moyen mis en œuvre suivant : "Concernant le commerce et les services de proximité : permettre leur installation en mixité avec l'habitat, en priorité au centre-ville et ses abords".

La mise en œuvre de ces périmètres doit permettre le maintien des commerces existants au centre-ville et ses abords, afin de soutenir l'emploi, le dynamisme touristique de la station, et l'animation du centre-ville tout au long de l'année.

Ces linéaires sont institués sur l'ensemble des rues commerçantes du centre-ville et ses abords (voir carte ci-dessous). Le long de ces linéaires, au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une autre destination que commerciale de détail et/ou de proximité, est interdite.



Les linéaires pour la diversité commerciale.

2.2.3. LES ESPACES BOISES CLASSES (article L113-1 du CU)

La plus grande partie des boisements recensés et reconnus pour leur valeur paysagère particulière et/ou pour leur rôle de stabilisation des pentes contribuant à la lutte envers les risques naturels, à la fois en bordure des cours d'eau principaux, ainsi qu'au niveau des versants des massifs le nécessitant, fait l'objet d'une délimitation en Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Le classement proposé répond aux objectifs du PADD suivants :

- I.1 : "Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continus écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces",
- I.2 : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes", dont l'une est la forêt,
- I.3 : "Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques".

Les effets du classement des boisements sont importants :

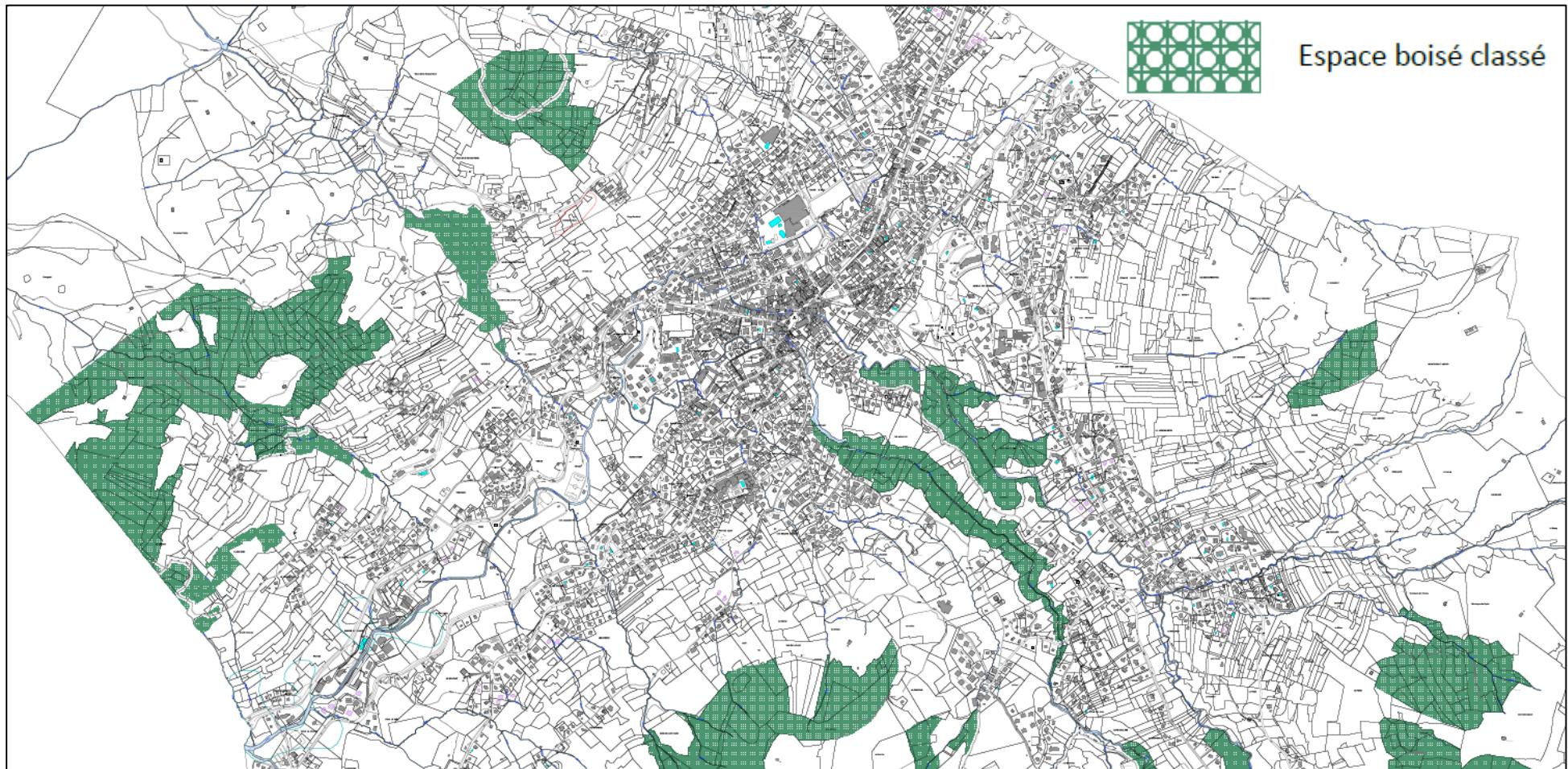
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements : tout défrichement volontaire de l'état boisé est donc exclu d'office (sauf exceptions prévues par l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme),
- les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.
- le déclassement d'espaces boisés au PLU nécessite une révision de celui-ci.

C'est en connaissance de ces contraintes, et après avoir considéré les autres outils à disposition du PLU, que la délimitation des Espaces Boisés Classés a été réexaminée par rapport à ceux délimités au POS, pour être conservée, étendue ou réduite, après une analyse plus fine des réalités et des qualités boisées du terrain, et en veillant à ce que ce classement ne compromette pas :

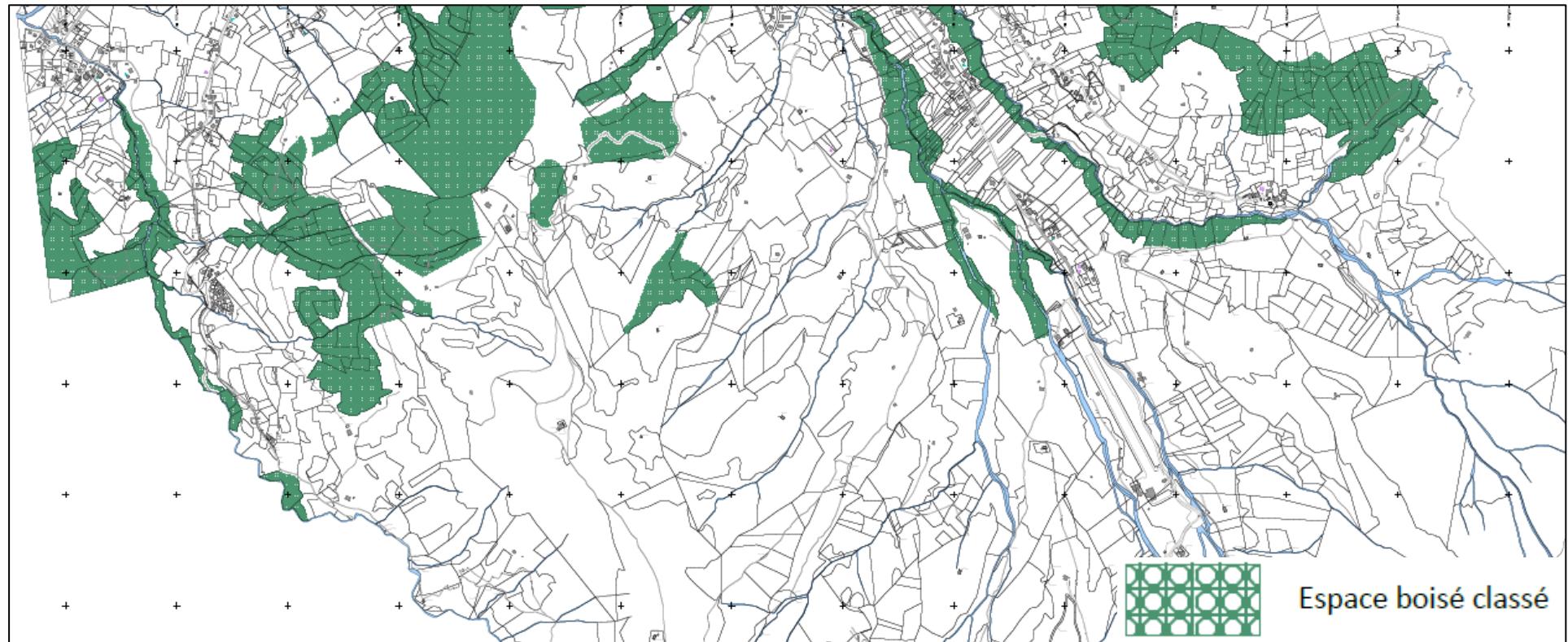
- ni la gestion des espaces urbanisés (zones « U »),

- ni la bonne exploitation du domaine agricole et l'ouverture des paysages. En effet, le classement des boisements a veillé à ne pas pérenniser des situations d'enrichissement, afin de ne pas induire de phénomène de « fermeture » des paysages lié à la déprise agricole. Ceci a conduit au déclassement de boisements moins significatifs situés au sein de zones agricoles,
- ni un entretien adapté des zones humides. Il convient néanmoins de souligner que les diverses protections mises en œuvres par le PLU sur les zones humides et autres espaces protégés en raison de leurs sensibilités paysagères ou environnementales sont de nature à préserver le caractère naturel et boisé des lieux (lorsqu'il existe),
- ni les travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau et à la prévention contre les risques naturels,
- ni éventuellement l'entretien et l'aménagement des routes, voies, pistes de ski, sentiers et équipements, aux abords immédiats desquels le PLU n'inscrit pas d'EBC.

Les EBC représentent une superficie totale de 405 ha, soit 9,3% du territoire communal.



Représentation graphique des EBC au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)



Représentation graphique des EBC au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)

2.2.4. LES ELEMENTS PATRIMONIAUX (QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL) (article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Sont identifiés à ce titre, par le PLU :

- **Les bâtiments et groupements bâties d'intérêt patrimonial ou architectural, dont les chalets d'alpage et bâtiments d'estive**

Ces éléments sont identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, et font l'objet d'orientations du PADD relatives à la protection et valorisation du patrimoine bâti.

Des règles particulières sont définies, relatives à ces périmètres, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités. Cependant, et globalement, l'évolution de ces constructions n'est pas souhaitable.

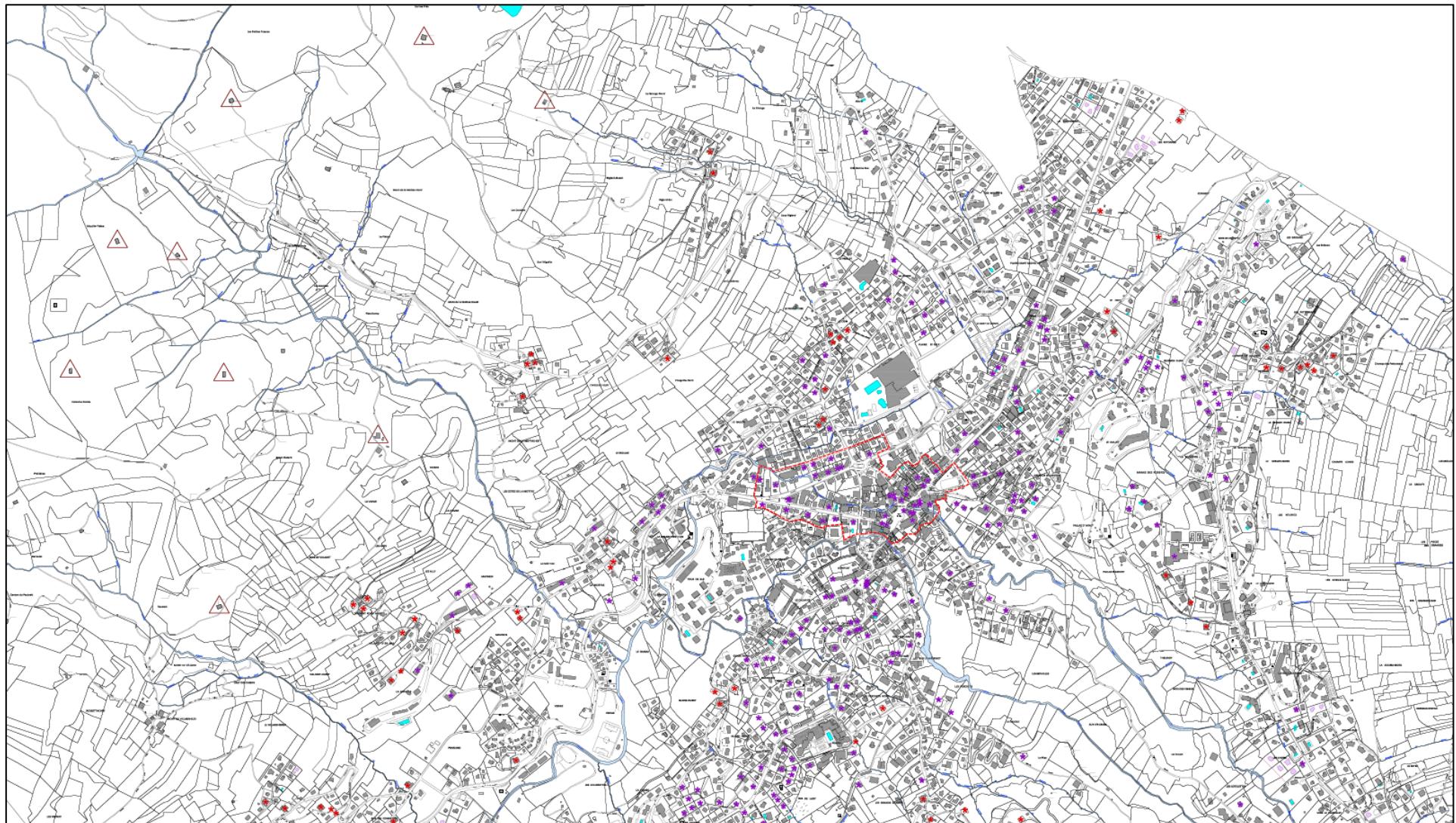
Sont ainsi distingués :

- les bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral, tels que les fermes typiques mégevannes,
- les bâtiments ayant un intérêt patrimonial ou architectural de villégiature,
- le groupement de constructions, et leurs abords, ainsi que les espaces publics, inclus dans le secteur historique du centre de Megève,
- les chalets d'alpage et bâtiments d'estive.

Ces éléments constituent autant de témoins historiques et culturels de la Megève, qui, outre leurs caractéristiques architecturales propres, jouent souvent un rôle de repère visuel et identitaire dans le paysage.

Les dispositions particulières du règlement sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant le bâti traditionnel et/ou patrimonial existant.

NB : les chalets d'alpage et bâtiments d'estive sont également identifiés au titre de l'art. L122-11-3° du CU (voir ci-après).



Emprise des bâtiments et groupements bâties d'intérêt patrimonial ou architectural chalets d'alpage et bâtiments d'estive, représentation au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).



Ensemble bâti d' intérêt patrimonial ou architectural du centre-ville



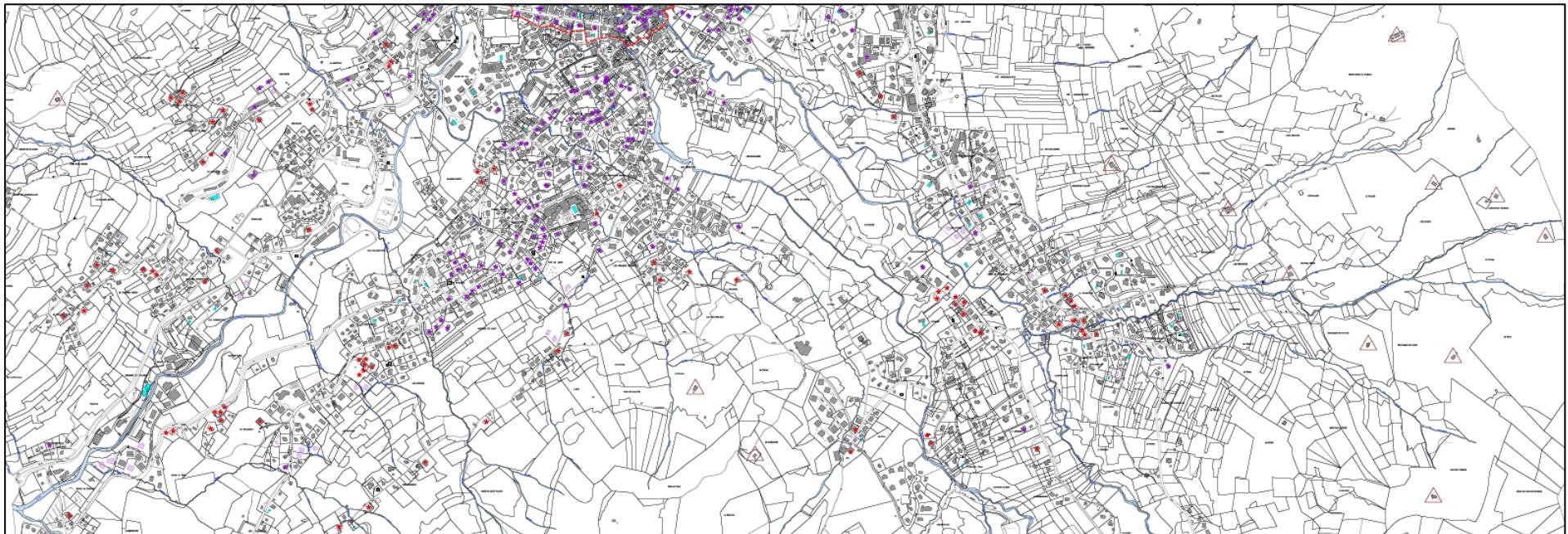
Construction d' intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral



Construction d' intérêt patrimonial ou architectural de villégiature



Chalet d'alpage et bâtiment d'estive



Ensemble bâti d' intérêt patrimonial ou architectural du centre-ville



Construction d' intérêt patrimonial ou architectural agro-pastoral

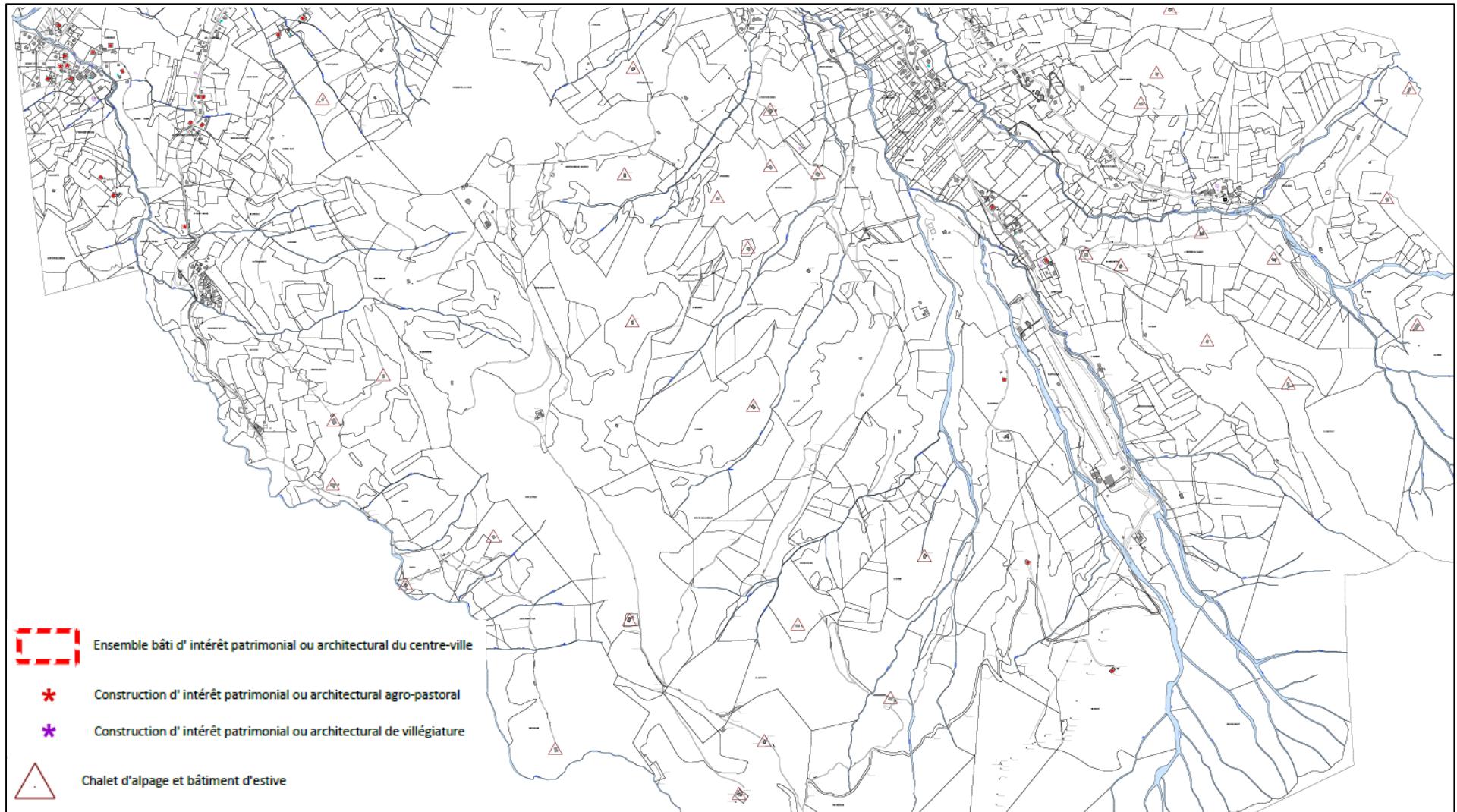


Construction d' intérêt patrimonial ou architectural de villégiature



Chalet d'alpage et bâtiment d'estive

Emprise des bâtiments et groupements bâties d'intérêt patrimonial ou architectural chalets d'alpage et bâtiments d'estive, représentation au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).



Emprise des bâtiments et groupements bâties d'intérêt patrimonial ou architectural chalets d'alpage et bâtiments d'estive, représentation au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).

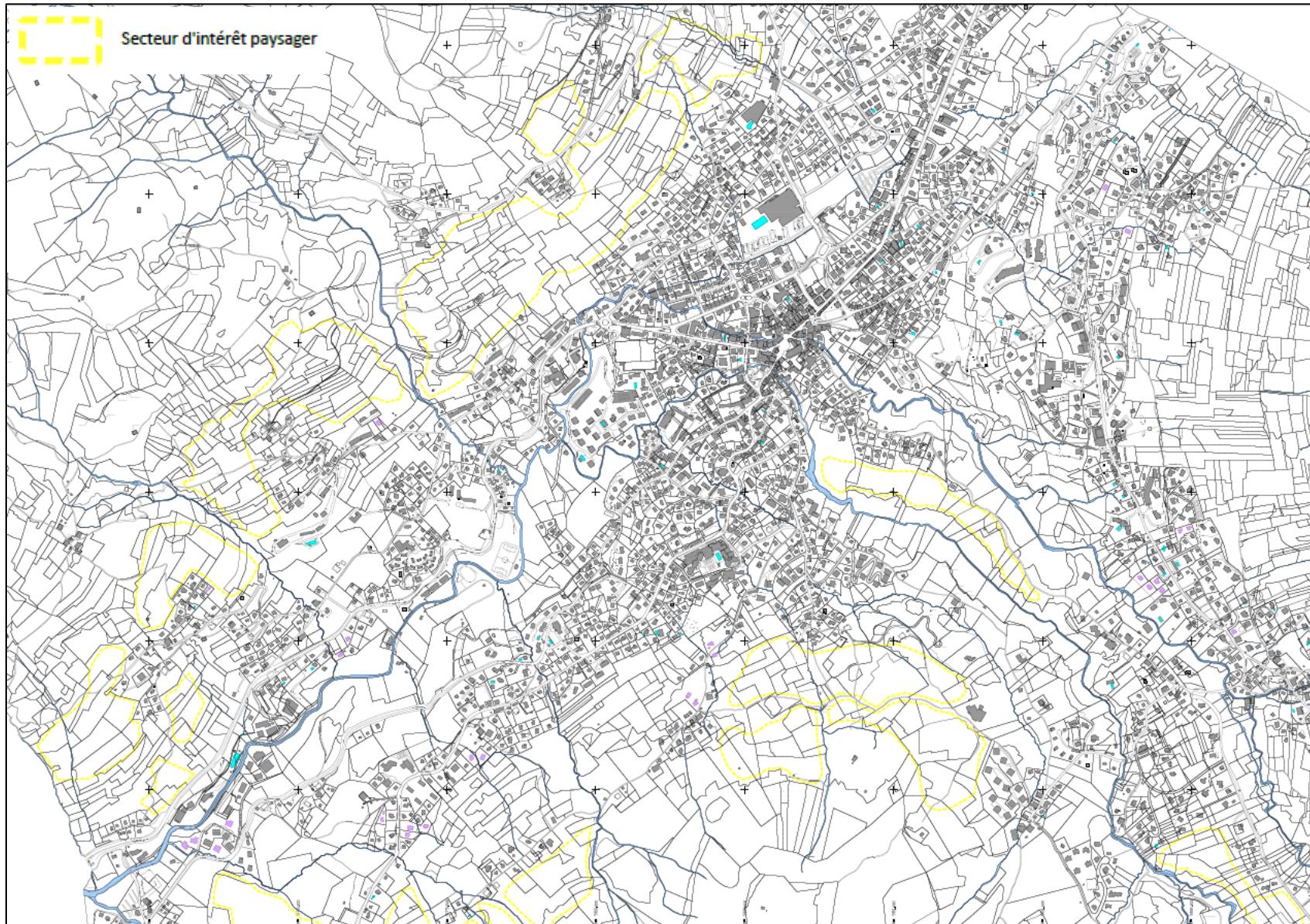
- **Les secteurs d'intérêt paysager**

Ces périmètres recouvrent des secteurs à forte valeur ou sensibilité paysagère, situés en zone agricole, qui justifient des dispositions particulières destinées à la protection de leurs qualités, en application de diverses orientations du PADD relatives à la protection du paysage, et notamment l'objectif induit I.2 : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes".

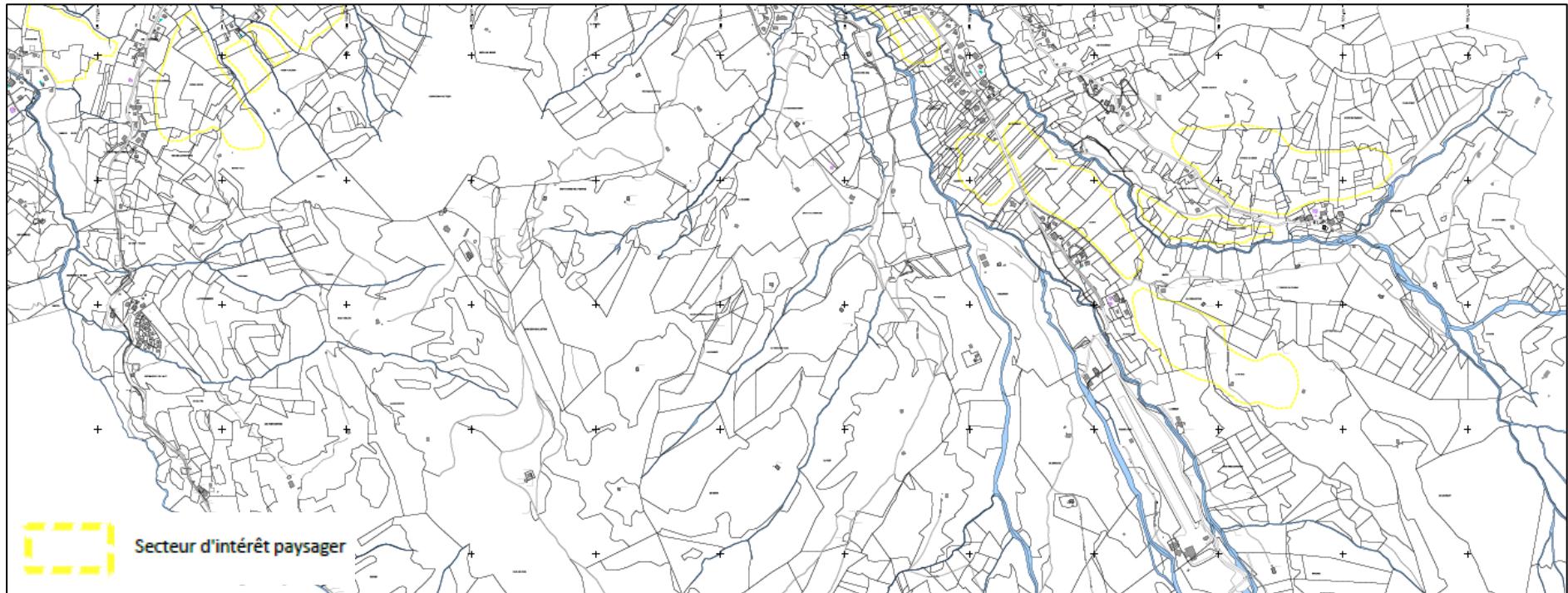
Il s'agit des « plages » ou glacis agricoles de grande valeur paysagère, et sensibles du point de vue du paysage, en particulier les versants du Jaillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois, très visibles depuis les axes de communication, et les principaux sites touristiques et d'habitat, et participant de la valeur émotionnelle du paysage de la commune.

Au sein de ces espaces, les nouvelles constructions sont interdites, y compris agricoles, à l'exception des travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...) et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (sous réserves).

Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant les plages agricoles sensibles du point de vue du paysage.



Emprise des secteurs d'intérêt paysager, représentation au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).



Emprise des secteurs d'intérêt paysager, représentation au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).

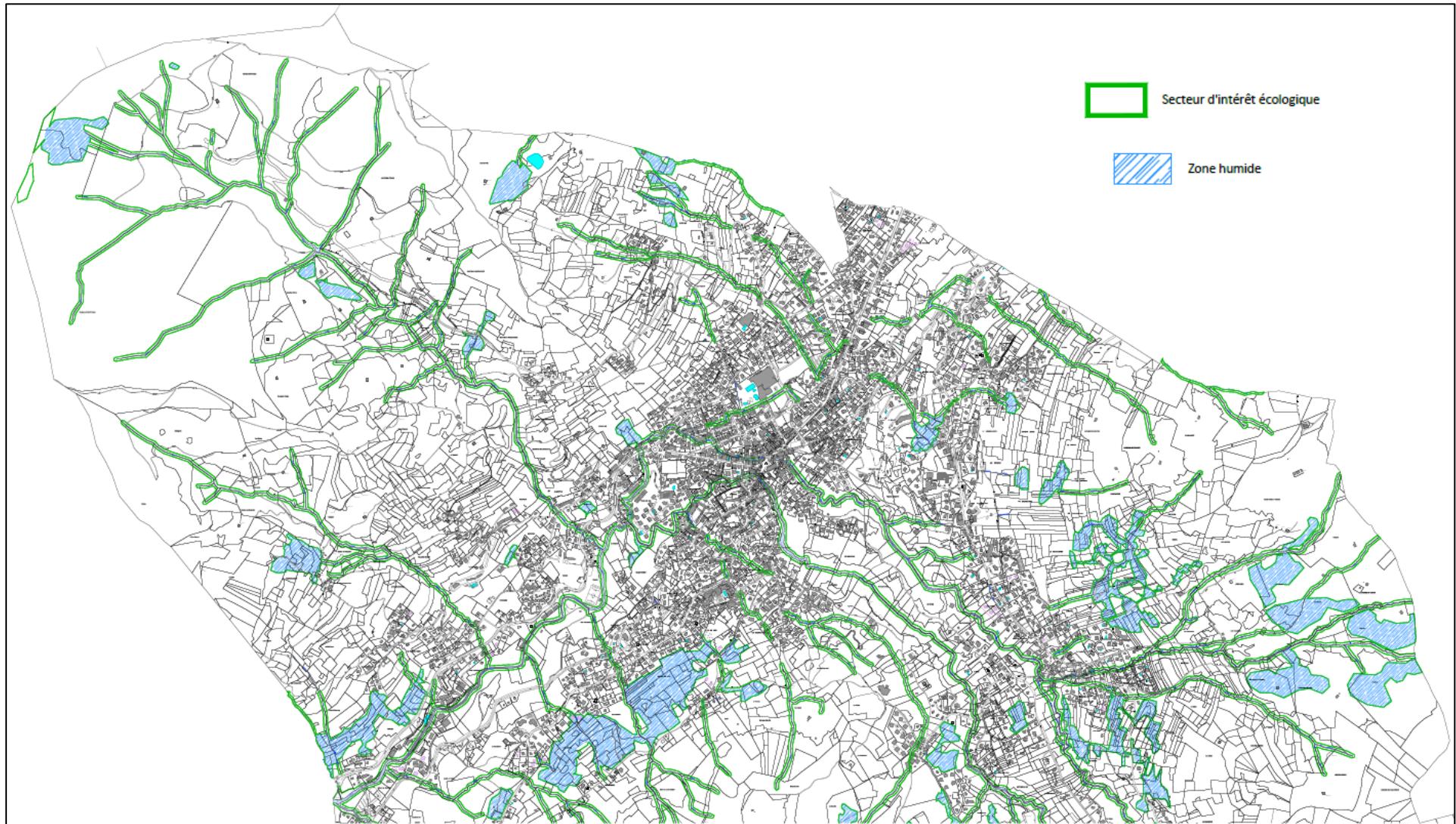
2.2.5. LES ELEMENTS PATRIMONIAUX (DE PAYSAGE, SITE ET SECTEUR A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE) (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

▪ Les secteurs d'intérêt écologique

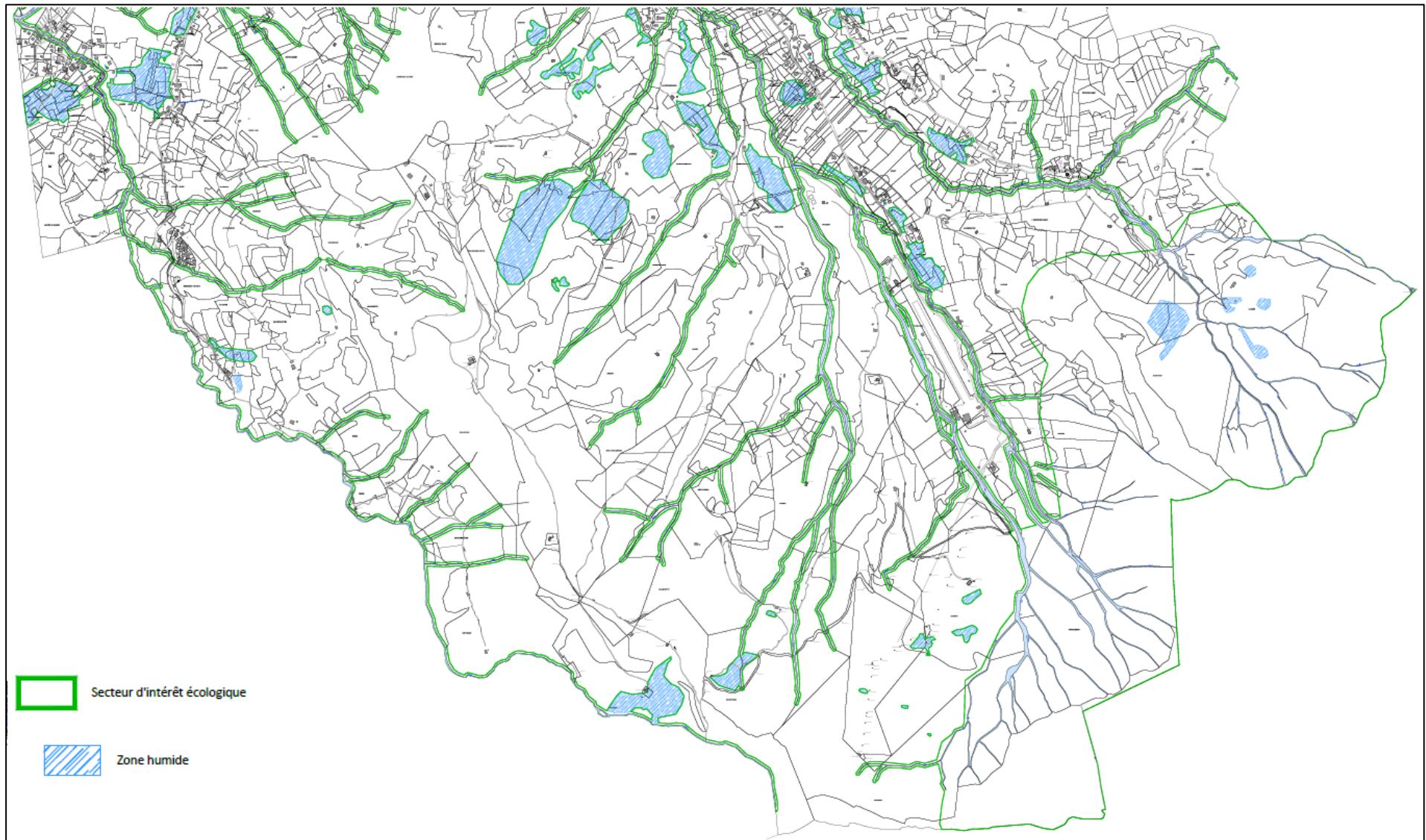
Ces périmètres recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité présents sur le territoire communal (ripiSYLVEs, zones humides, ZNIEFF de type I, abords immédiats des cours d'eau), qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique destiné à les protéger et permettre leur gestion au sein de la zone naturelle, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité.

Ils distinguent les zones humides, qui font l'objet d'un repérage particulier, et de dispositions particulières adaptées à leurs caractéristiques.

Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant les réservoirs de biodiversité, dont les zones humides.



Représentation graphique des SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE, dont les ZONES HUMIDES au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).



Représentation graphique des SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE, dont les ZONES HUMIDES au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).

▪ Les corridors écologiques

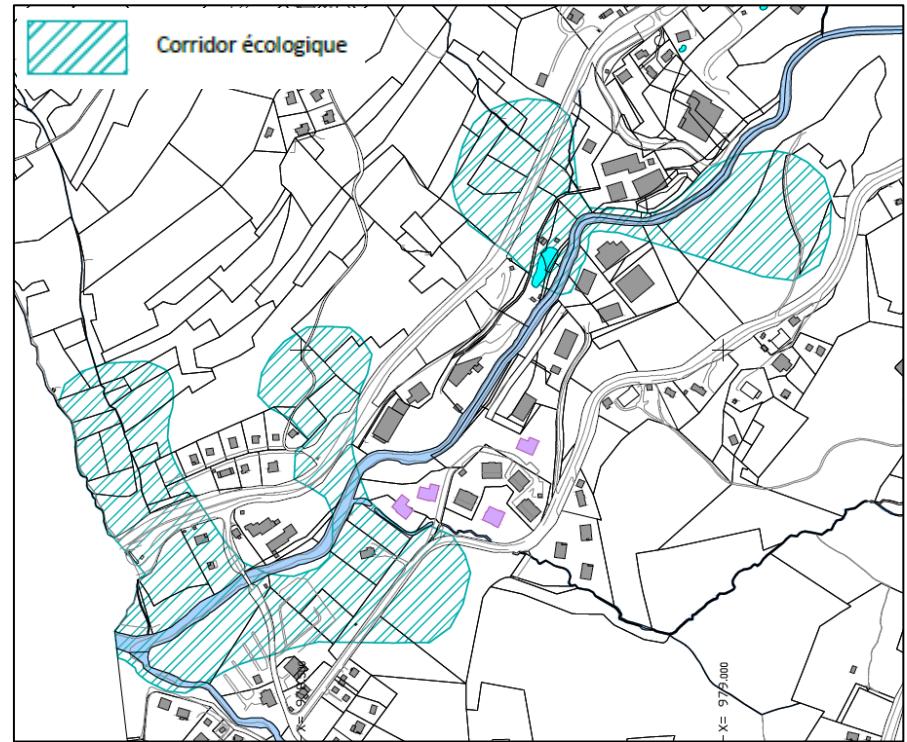
Ces périmètres recouvrent les corridors écologiques identifiés sur la carte de l'état initial de l'environnement relative à la dynamique écologique, qui font l'objet d'un repérage spécifique, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la biodiversité, notamment l'orientation I.1 du PADD : "Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continuums écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces".

Nouveauté introduite par le PLU, les secteurs concernés présentent un caractère et un « statut » particuliers :

S'agissant « d'axes » (terrestres ou aériens) de circulation de la faune et non de « périmètres » reconnus et protégés « institutionnellement », le report de ces corridors au règlement graphique du PLU s'est affranchi des limites parcellaires.

Trois corridors écologiques (dont deux se rejoignent) sont repérés sur le territoire communal (identifiées sur la carte de l'état initial de l'environnement, et reportés au règlement graphique), qui liaisonnent les réservoirs de biodiversité.

Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" à éviter que les occupations ou utilisations du sol (construction, installation de clôture ou autre) n'entrave la circulation de la faune. Elles sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP patrimoniale concernant les « corridors écologiques ».



Représentation graphique des CORRIDORS ECOLOGIQUES au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU)

Une disposition réglementaire est commune à tous les périmètres délimités au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifié doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-17d et R421-23h du CU.

2.2.6. LE SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL / article L151-13 du Code de l'Urbanisme)

On se réfèrera ci-avant à la présentation du STECAL dans le paragraphe concernant la zone naturelle.

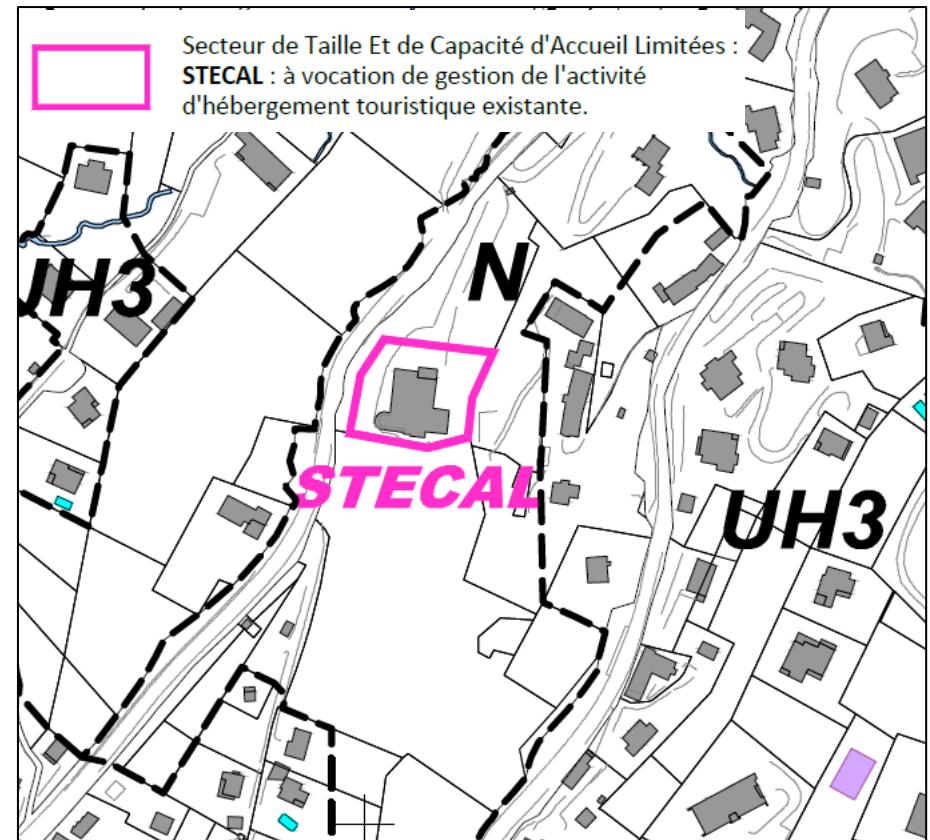
Le PLU délimite 1 STECAL, permettant la gestion de l'activité d'hébergement touristique existante.

Ce STECAL revêtent un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général. Ainsi n'a été retenus comme STECAL qu'un secteur d'activité économique touristique, pouvant générer des emplois et contribuant à l'attractivité touristique de la station, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Les nouvelles constructions sont limitées, adaptées et encadrées par le règlement en termes de densité, d'implantation et de hauteur, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel dominant.

Ils revêtent également un caractère limité, en termes :

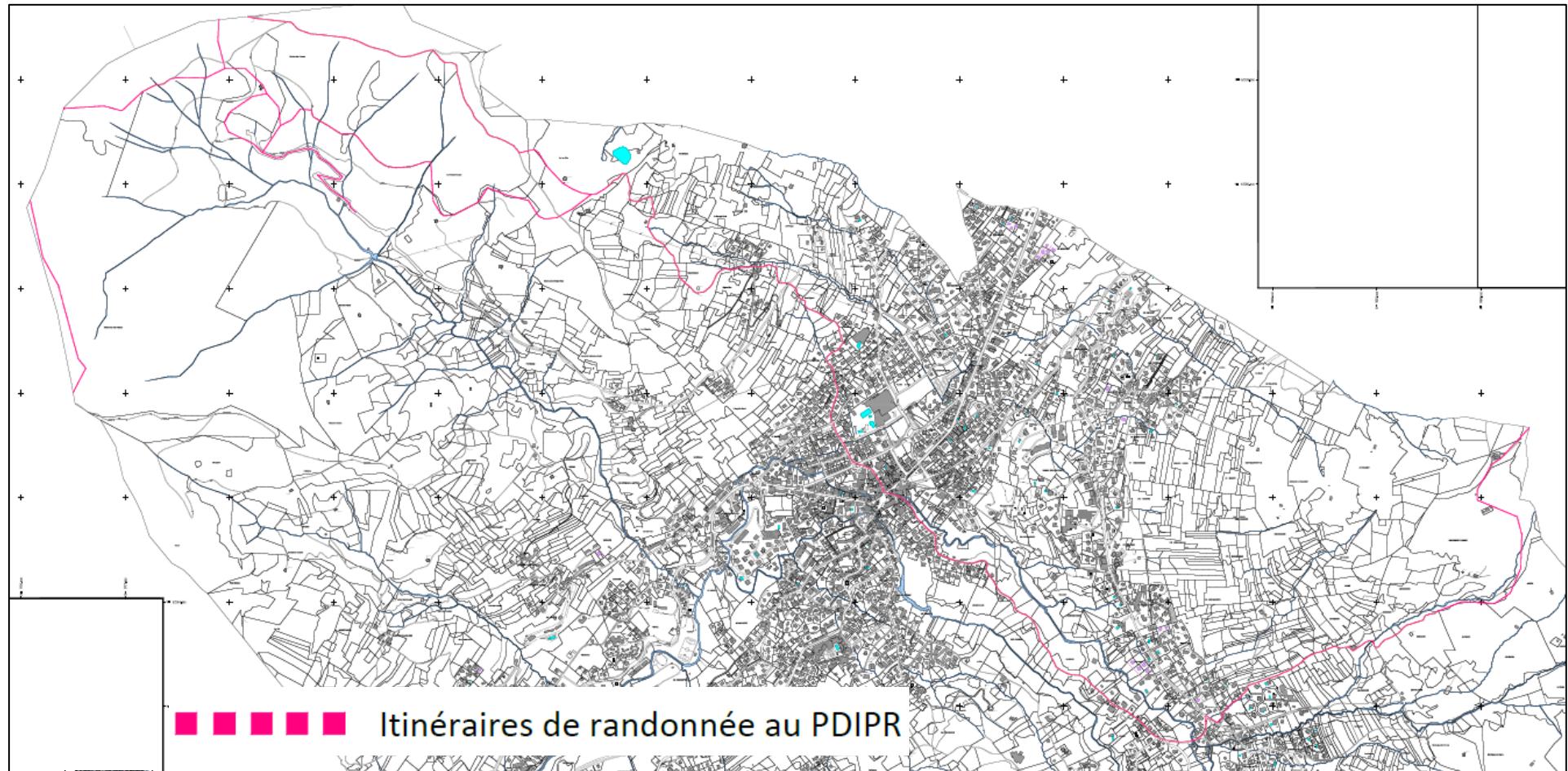
- de « capacité d'accueil » : il n'est autorisé que les constructions dans la limite de 300m² de surface de plancher totale.
- de taille : ils représentent moins de 0,2 ha, soit 0,005% de la surface du territoire communal.



Représentation graphique du STECAL au règlement graphique (Pièce 3.1 du PLU).

2.2.7. LES SENTIERS PIETONNIERS IDENTIFIES AU PDIPR (article L151-38 du Code de l'Urbanisme)

Le PLU identifie les sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée, au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer leur pérennité. Cette identification fait écho à l'objectif induit II.4 du PADD "Poursuivre la diversification et le développement de l'offre hors ski et sportive", et plus particulièrement le moyen mis en œuvre "Conforter le maillage des itinéraires piétons, cycles, VTT, équestres, et l'accessibilité maîtrisée aux espaces naturels".



Les sentiers inscrits au PDIPR.

2.2.8. LE DOMAINE SKIABLE (article L151-38 du Code de l'Urbanisme)

Sont délimités au PLU, et conformément à l'article L151-38 du Code de l'urbanisme :

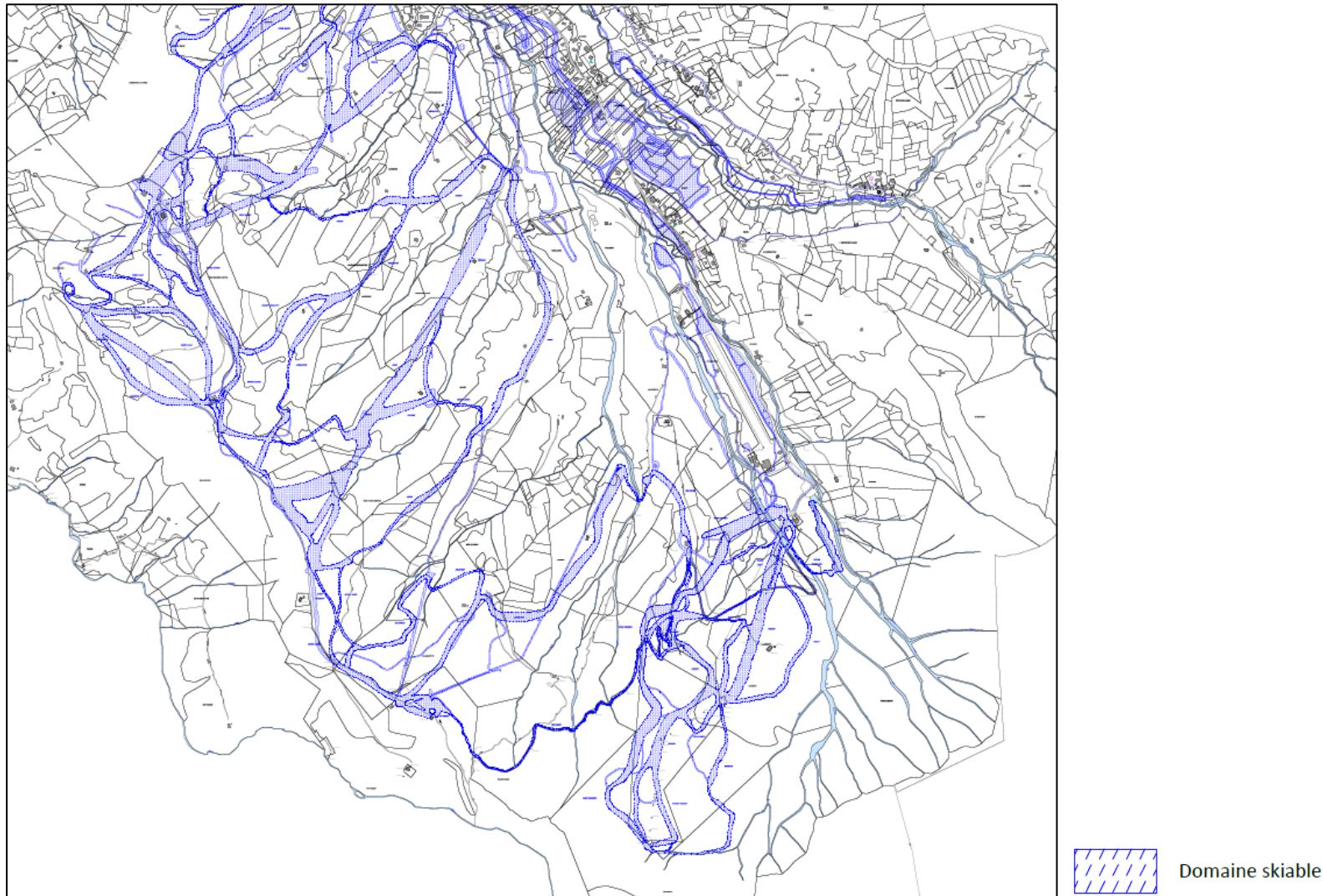
« Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le PLU délimite le domaine skiable alpin et nordique, comprenant les pistes de ski et de jonction ainsi que les aménagements et équipements liés (gares de remontées mécaniques notamment...) existants et en projet. Cette délimitation résulte de l'objectif II.3 du PADD : "Permettre une gestion et un confortement raisonnés des infrastructures liées aux sports d'hiver".

Le règlement relatif au domaine skiable vise à préserver la fonctionnalité de ce dernier. Ainsi au sein des périmètres de domaine skiable, ne sont autorisés que les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski : installations de production de neige de culture, installations techniques légères..., ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable.



Représentation graphique du DOMAINE SKIABLE au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).



2.2.9. LES CHALETS D'ALPAGE OU BATIMENTS D'ESTIVE (au titre de l'article L122-11-3° du Code de l'urbanisme)

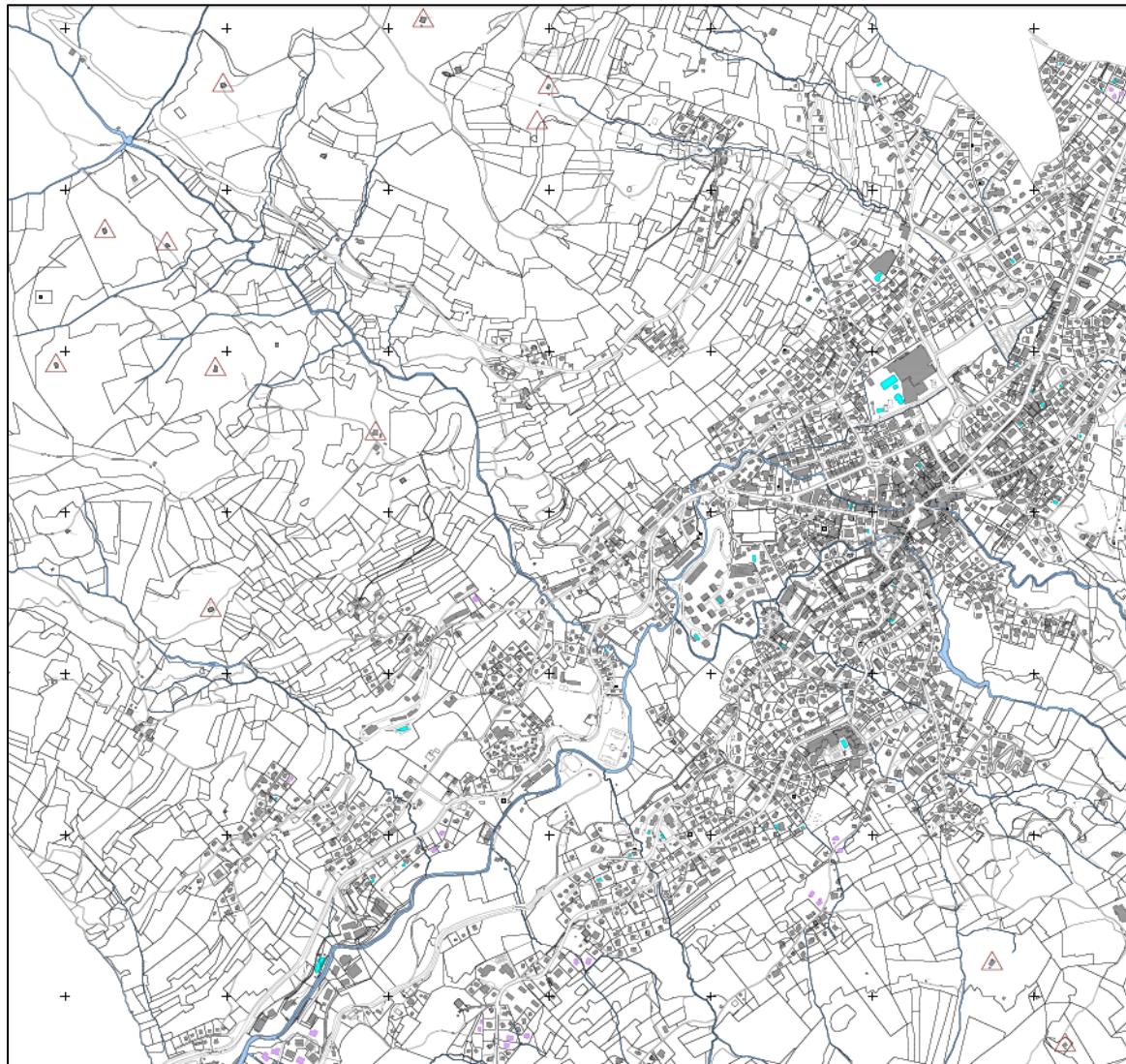
Les chalets d'alpage et bâtiments d'estive sont délimités au PLU, conformément à l'article L122-11-3° du Code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :

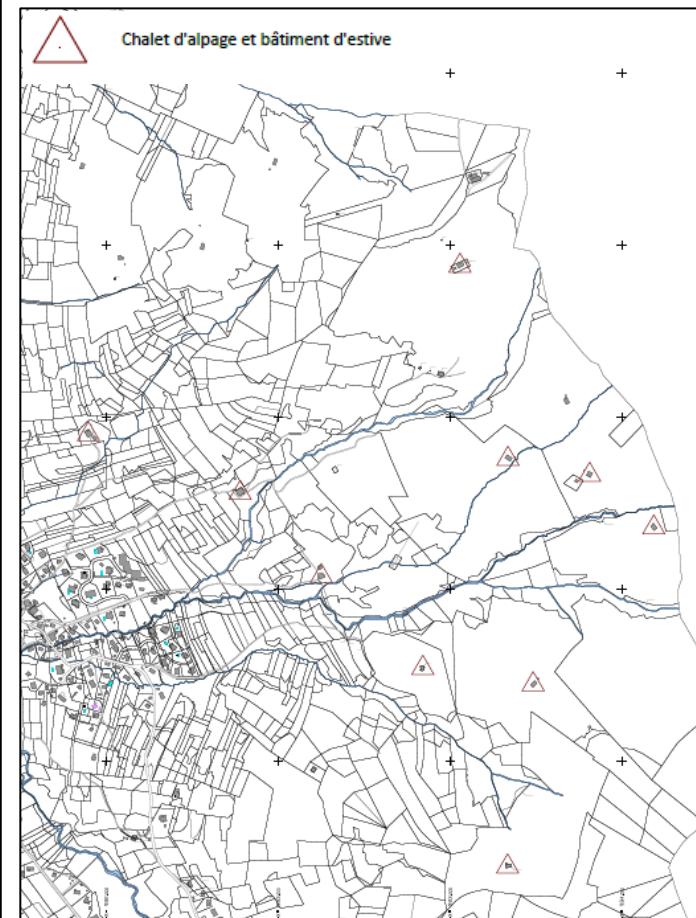
(...) 3° *La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (...).* ».

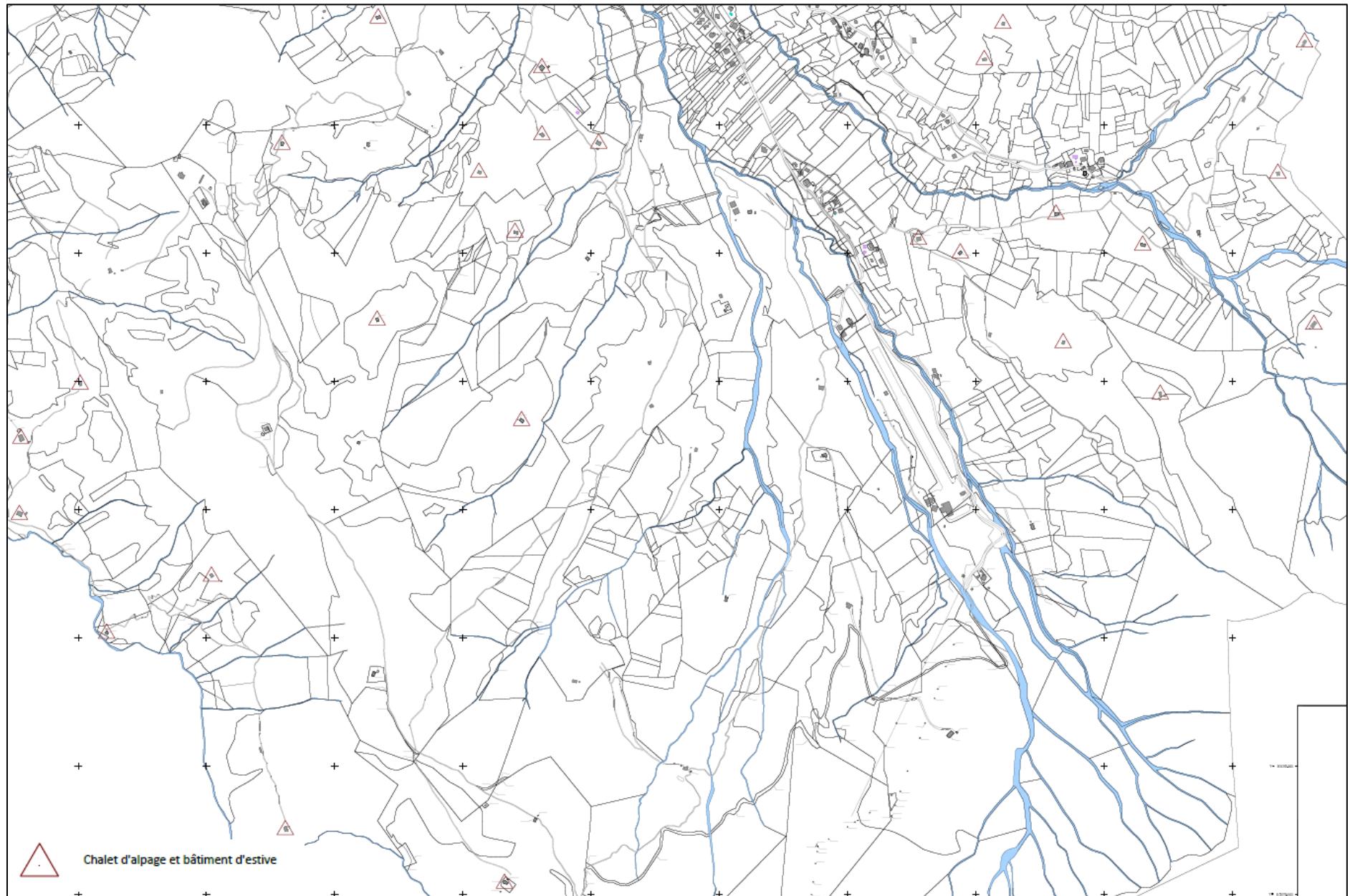
Ce repérage, qui n'existe pas au POS, résulte de l'objectif I.2 du PADD : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes". Il permet la gestion et l'extension d'anciens chalets d'alpages dans l'objectif de la préservation du patrimoine agro-pastoral, dans les conditions prévues par la loi montagne. Ces constructions sont en outre repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui encadre leurs conditions de restauration.

Le règlement relatif à ces constructions permet leurs restauration, reconstruction, ainsi que leur extension limitée lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, à conditions notamment qu'elle n'excède pas 15% de la surface de plancher existante avec une surface maximum de 30m². Les interventions sont soumises à autorisation par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.



Représentation graphique des CHALETS D'ALPAGE OU BATIMENTS D'ESTIVE (au titre de l'article L122-11-3° du CU au règlement graphique (Pièce 3.1 du PLU).





2.2.10. LES SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT (au titre de l'article R123.11.b du Code de l'urbanisme)

Sont délimités au PLU, et conformément à l'article R123.11.b¹ du Code de l'urbanisme :

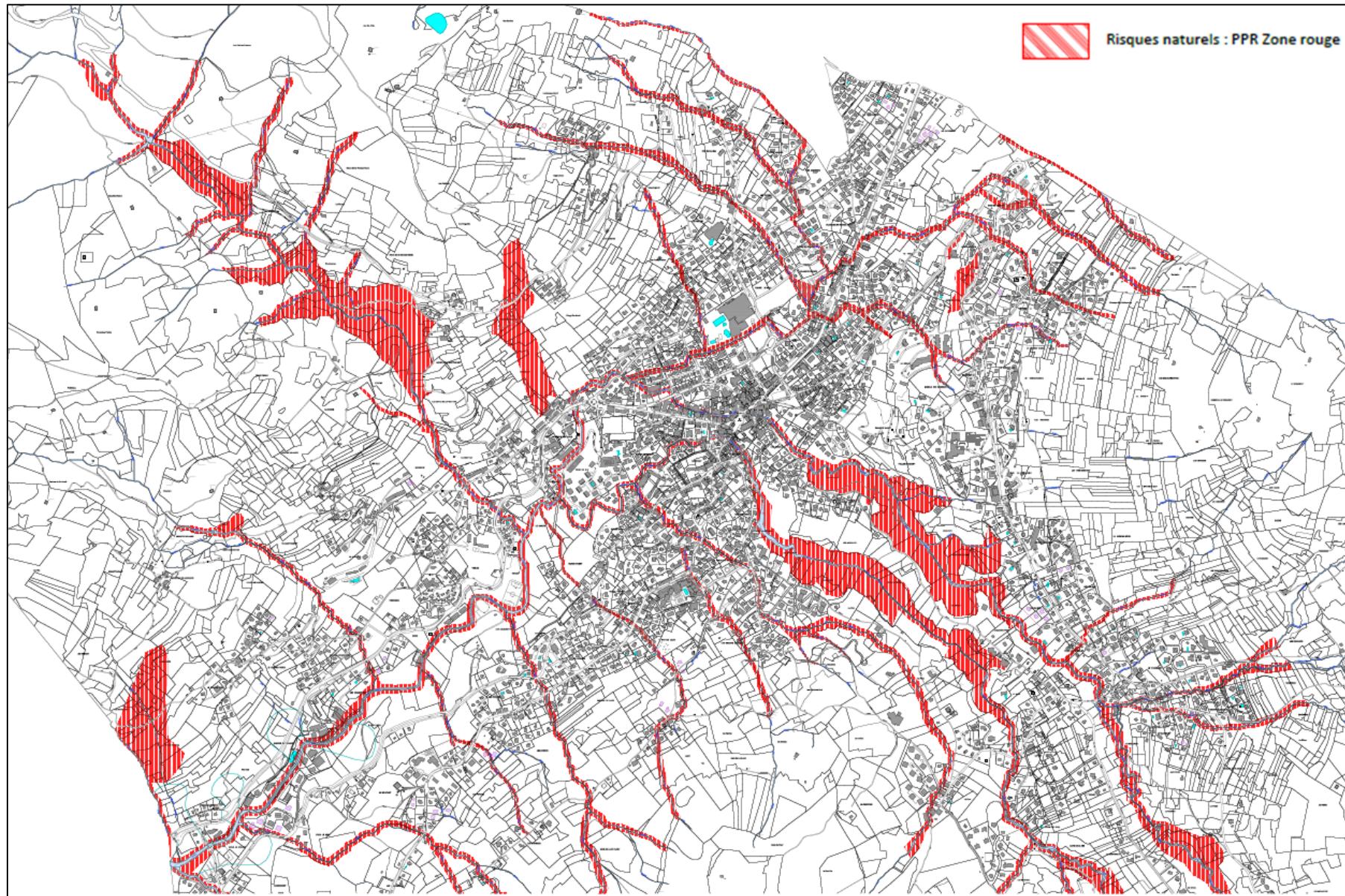
« Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, [...], ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Cette délimitation, qui n'existe pas au POS, résulte du report au plan de zonage les zones de risque fort du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn). Elle est destinée à faciliter l'appréhension par le pétitionnaire des contraintes liées à la présence d'aléas forts sur certains secteurs du territoire communal, qui s'imposent par ailleurs au travers des dispositions réglementaires du PPRn. Lui sont associées des dispositions réglementaires visant la protection des personnes et des biens.

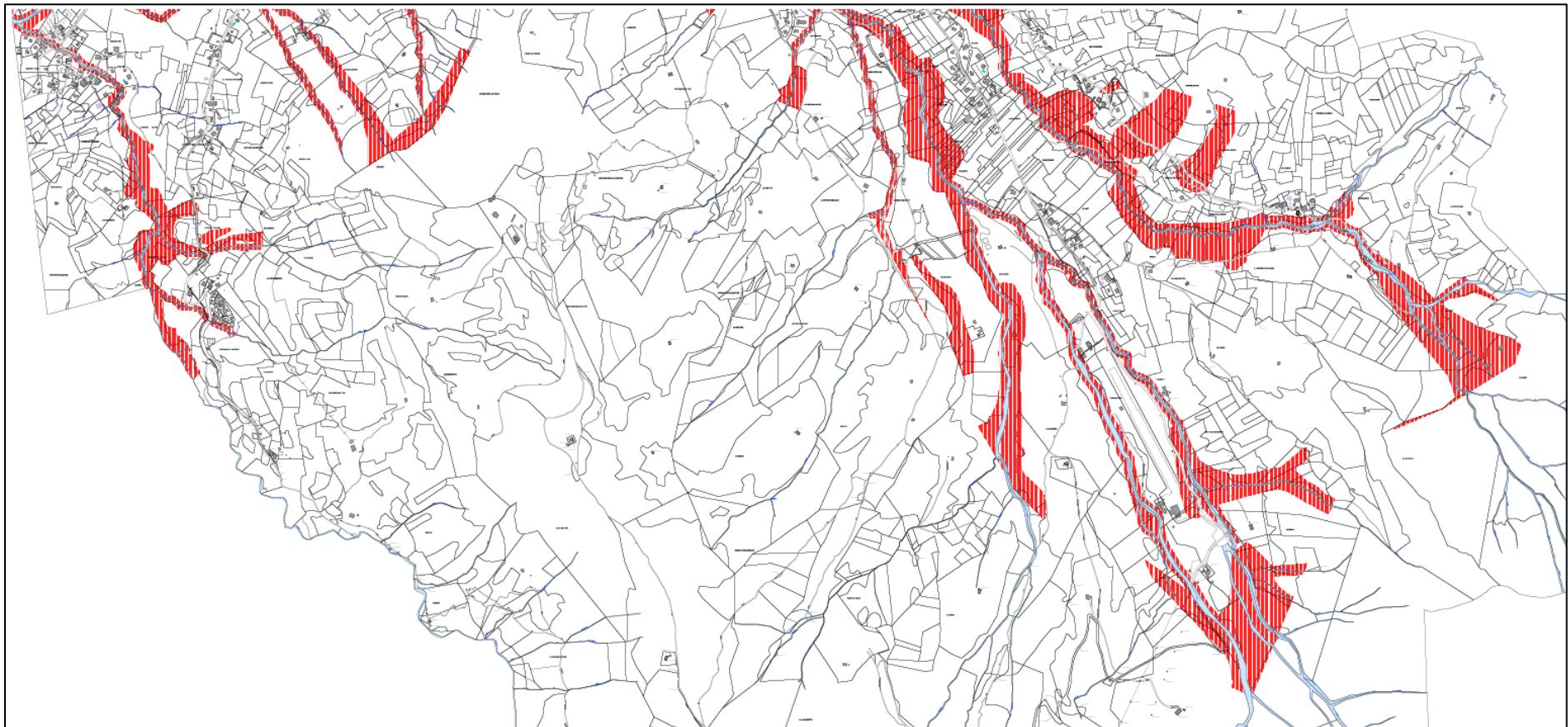
La protection envers les risques naturels est en outre traduite dans le PLU notamment par :

- les dispositions de l'article 4 du règlement en toutes zones,
- l'annexion au dossier de PLU du volet eaux pluviales des annexes sanitaires (pièce n°4-3 du PLU) et du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) en vigueur (dans les Servitudes d'Utilité Publique - pièce n°4-2 du PLU).

¹ Dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016



Représentation graphique des SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT désignés au titre de l'article R.123.11.b° du CU au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).



 Risques naturels : PPR Zone rouge
Représentation graphique des SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT désignés au titre de l'article R.123.11.b° du CU au règlement graphique (Pièce 3.2 du PLU).

2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.3.0. PREAMBULE

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des orientations définies par le PADD, « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». « Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Il s'agit, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles », de préciser et de maîtriser le développement de secteurs jugés stratégiques pour le développement de la commune. Des perspectives d'évolution ont donc été élaborées, permettant d'évaluer une base de programmation du développement de l'urbanisation, des équipements et des espaces publics, qui font l'objet de dispositions réglementaires particulières au sein du PLU. En effet, chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est identifiée au règlement graphique par un secteur particulier, qui fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques au sein du règlement.

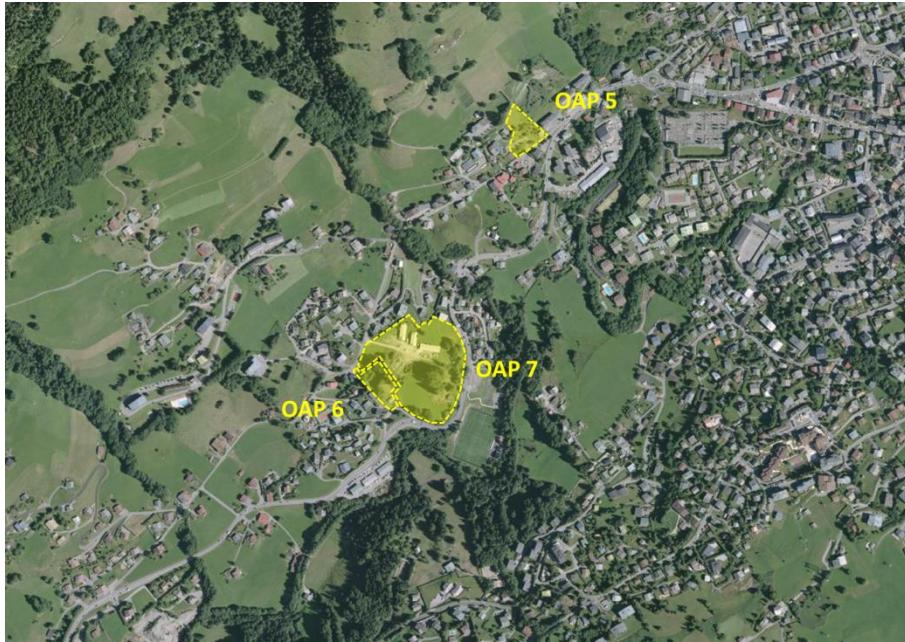
Sept Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies au sein du PLU de Megève (pièce n°5-1 du PLU). Elles concernent :

1. Les abords du Palais des Sports (secteur AUT-oap1)
2. Les Retornes (secteur AUH-oap2)
3. La Contamine (secteur AUH-oap3)
5. La Mottaz (secteur AUH-oap5)
6. Les Vériaz Ouest (secteur AUH-oap6)
7. Les Vériaz Est (secteur AUT-oap7)
8. Dessous le Calvaire (secteur UT-oap8)

Les OAP sectorielles définissent les principes d'aménagement et le programme attendus sur ces secteurs particuliers.



Localisation des OAP sectorielles sur le territoire communal



Localisation des OAP sectorielles sur le territoire communal

Ces OAP sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

2.3.1. L'OAP PATRIMONIALE

Le PLU de Megève comporte une OAP patrimoniale (pièce 5-2 du PLU), sur les questions relatives à la préservation et la mise en valeur de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

Au sein de cette OAP, 3 fiches-action sont déclinées :

- **fiche action 1** : "Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune", comportant des préconisations concernant la gestion des abords des cours d'eau, les espaces où sont identifiées des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité, ainsi que les haies et clôtures.

Cette fiche-action répond aux objectifs induits du PADD suivants :

- I.1 : "Agir pour la préservation de la biodiversité et la mosaïque de milieux naturels en maintenant les continuum écologiques, nécessaires à la pérennité des espèces",
 - I.2 : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes",
 - I.5 : "Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques",
 - I.6 : "Œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie".
- **fiche action 2** : "Protéger et mettre en valeur le grand paysage", avec des dispositions concernant les "plages" ou "glacis" agricoles visuellement sensibles, identifiés sur les coteaux.

Cette fiche-action répond à l'objectif induit du PADD I.2 : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes".

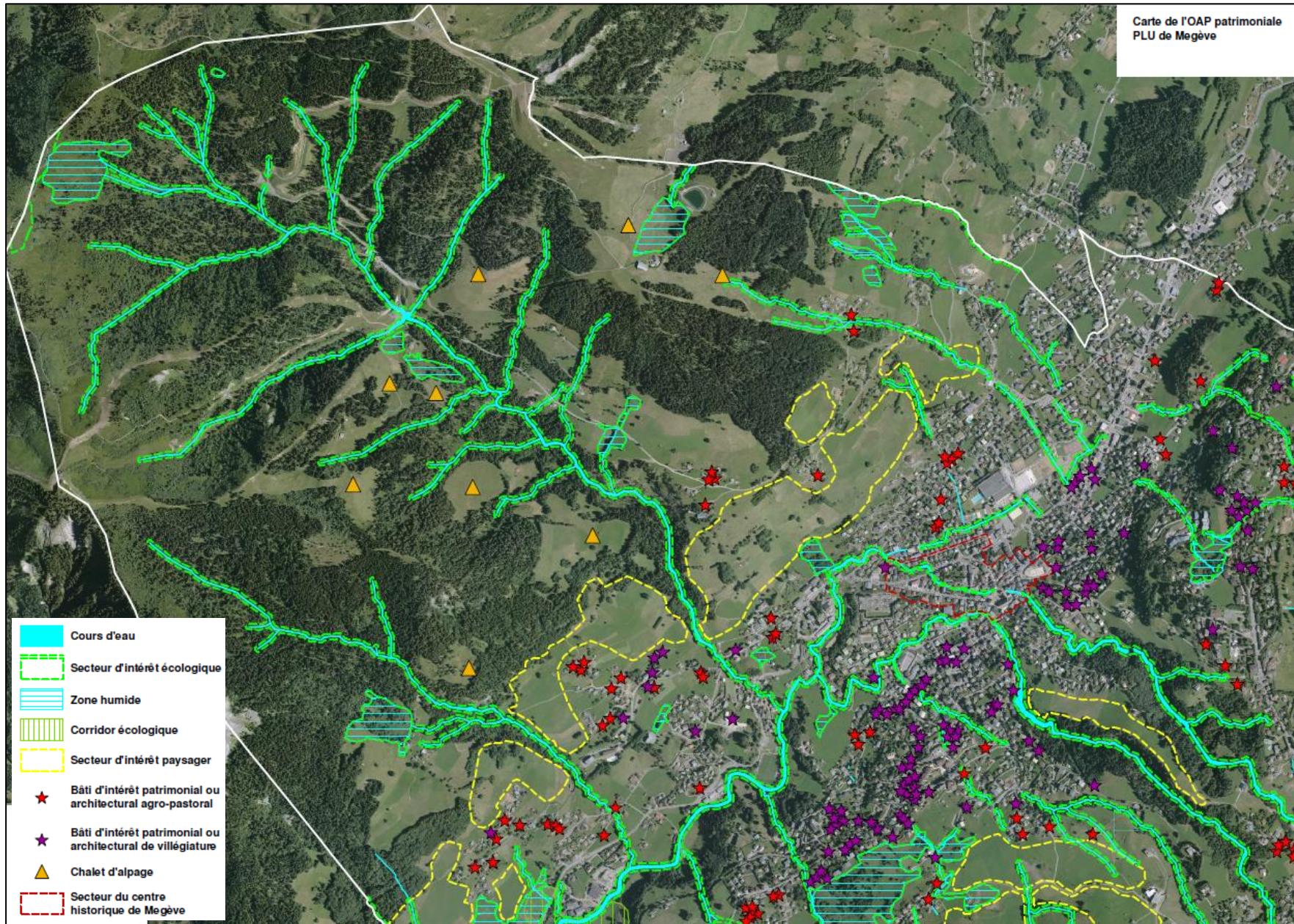
- **fiche action 3** : "Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords", avec des dispositions concernant la prise en compte de la nature en milieu urbain et le patrimoine bâti traditionnel et/ou remarquable.

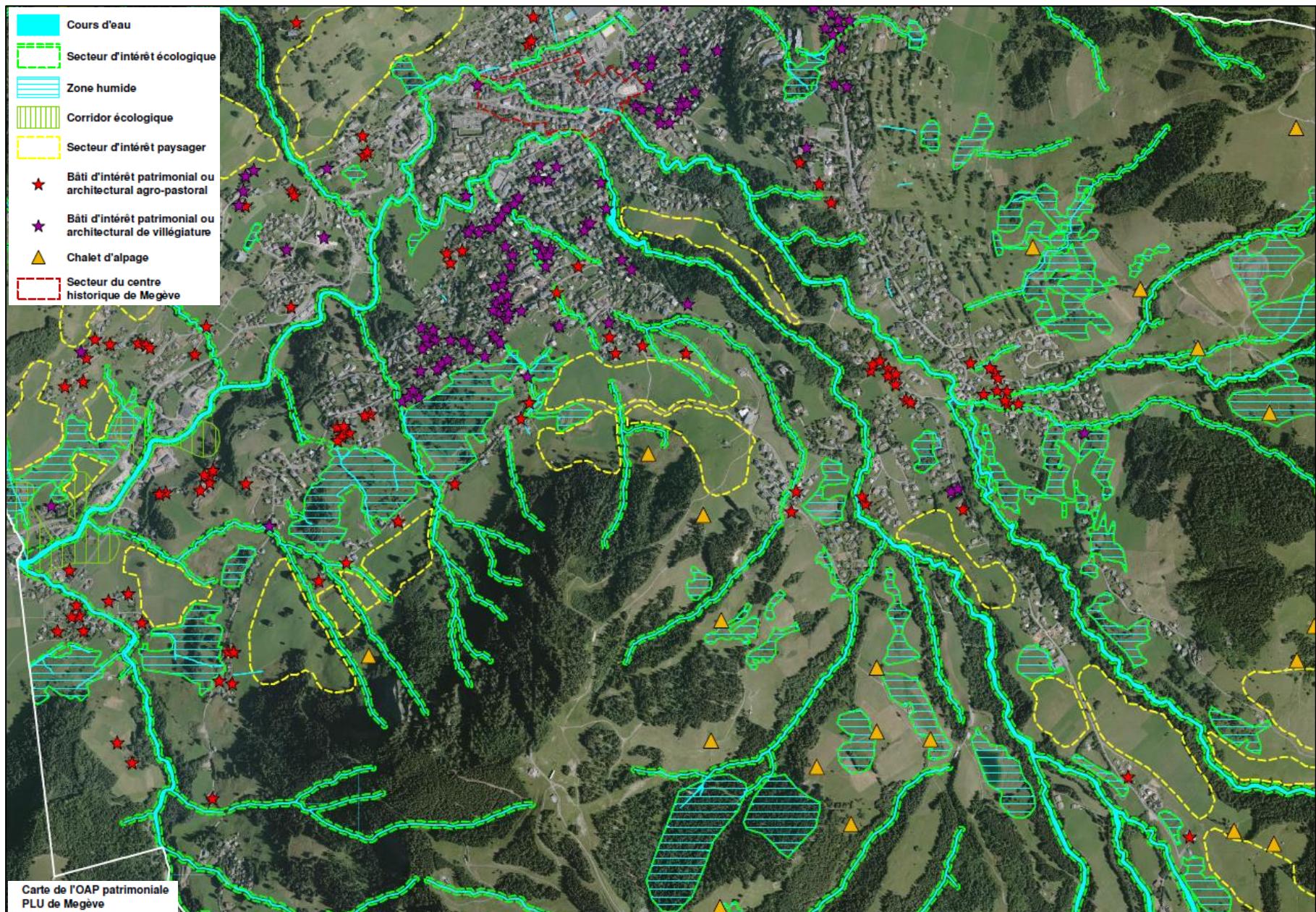
Cette fiche-action répond aux objectifs induits du PADD suivants :

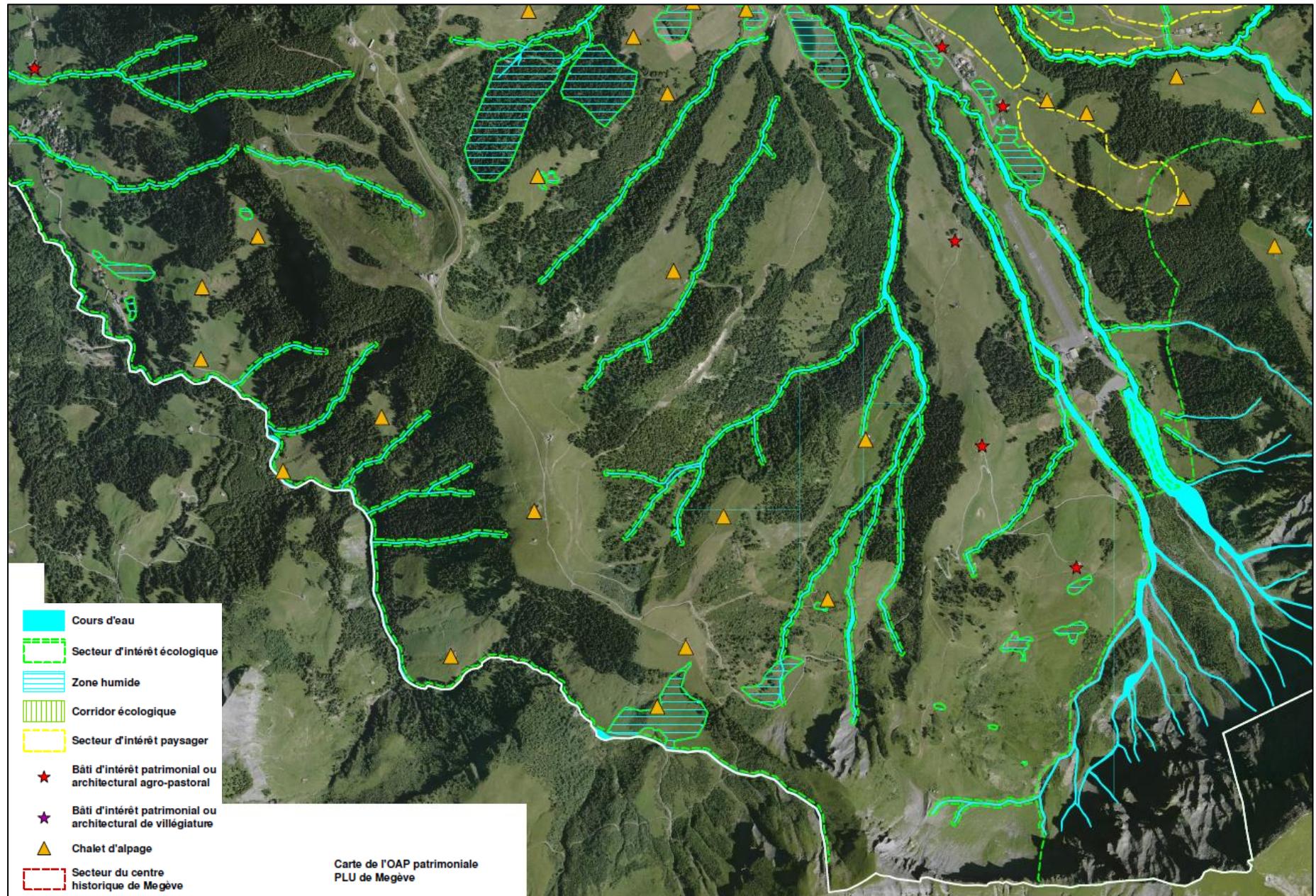
- I.2 : "Maintenir les caractéristiques de notre paysage agro-pastoral dans toutes ses composantes",
- I.3 : " Maintenir, voire conforter, les caractéristiques historiques et urbaines du centre-ville et résidentielles du Plateau du Mont d'Arbois".

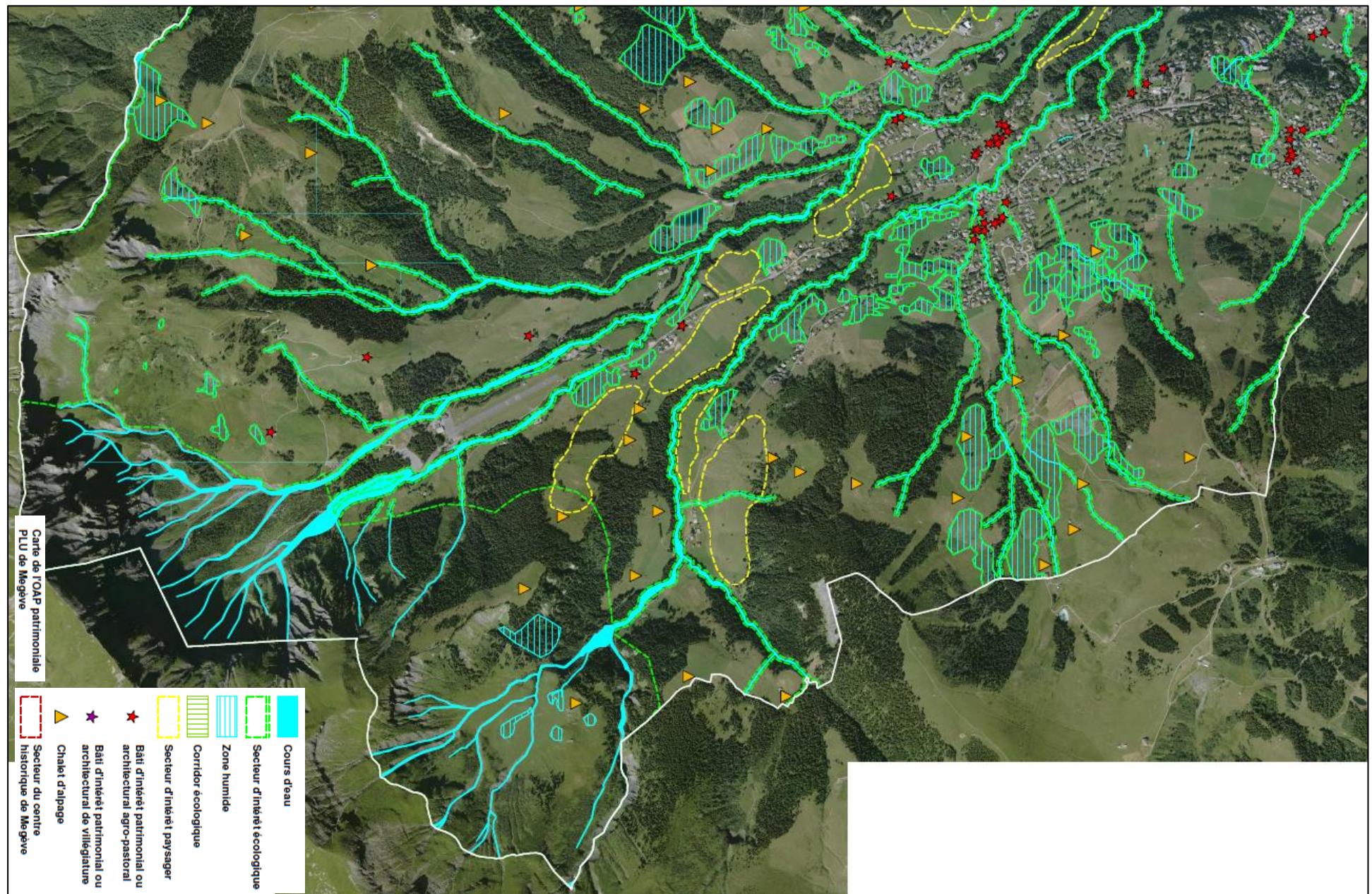
Les dispositions de cette OAP renvoient aux éléments ponctuels, aux linéaires et aux périmètres identifiés sur le document graphique de l'OAP.

Cette OAP constitue un "encouragement à bien faire", dont les fiches action n'en sont pas moins opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ces recommandations complètent les dispositions réglementaires associées à certains éléments identifiés au règlement (graphique n° 3.2 et écrit).









2.3.2. OAP SECTORIELLE N°1 : LES ABORDS DU PALAIS DES SPORTS

L'OAP n°1 concerne un secteur situé au centre-ville, à la charnière entre le centre historique et le centre sportif et culturel que constitue le Palais des Sports et des Congrès.

Il est bordé :

- au Sud par la RD 1212 et le rond-point du Palais des Sports,
- à l'Ouest par la gendarmerie et l'autogare,
- au Nord par l'allée cavalière et le torrent du Petit Arly,
- et à l'Est par la route du Palais des Sports et Meg'Accueil.

Historiquement à vocation de prairie de pâturage, il est actuellement utilisé en tant qu'espace d'appoint pour certaines manifestations, espace vert public et aire de stationnement.

Il offre des vues à 360° sur le centre-ville et les massifs montagneux environnants.

Le tènement foncier présente une déclivité d'environ 3 mètres depuis le rond-point du Palais des Sports en direction du torrent du Petit Arly. Il est concerné en limite Nord par une zone rouge du PPR.

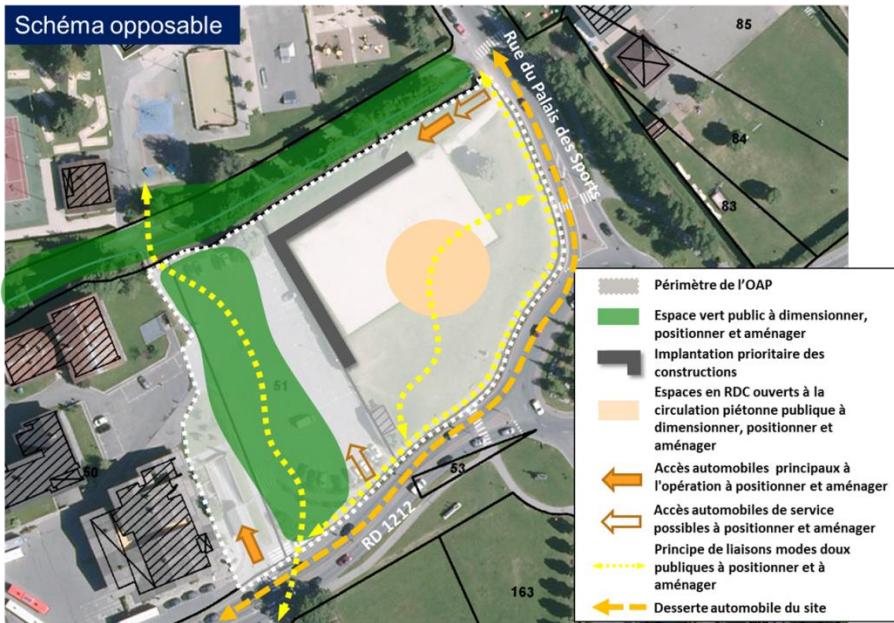


Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement hôtelier au centre-ville, ouverte à l'année, accompagnée de commerces et services.

- Mettre en œuvre une armature d'espaces publics permettant de conforter la liaison entre le centre historique et le centre culturel et sportif que constitue le Palais des Sports :

- maintenir et favoriser les circulations modes "doux" publiques au travers du site,
- repenser le franchissement de la RD1212 afin de prioriser les modes doux entre le projet et le centre-historique,
- créer en partie Ouest du site un large mail public au sein d'une ambiance verte,
- aménager et valoriser la Rue Muffat de St Amour (trame verte).
- Permettre la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, valorisant et marquant l'entrée Est du centre-ville.
- Développer une offre commerciale et de bars/restaurants : animation à l'appui de la circulation vers le Palais des Sports.
- Intégrer au projet des logements destinés au personnel.
- Renforcer la capacité en stationnement public souterrain dans le secteur.



Les principes d'aménagement de l'OAP 1.

2.3.3. OAP SECTORIELLE N°2 : LES RETORNES

L'OAP n°2 concerne un secteur localisé en entrée de commune depuis Demi-Quartier, et positionné en "deuxième rideau" bâti par rapport à la RD1212.

Les commerces et services présents le long de la RD sont donc à proximité du site.

Il s'étend sur 4000 m² environ, et sa topographie présente une très légère déclivité en direction de la RD.

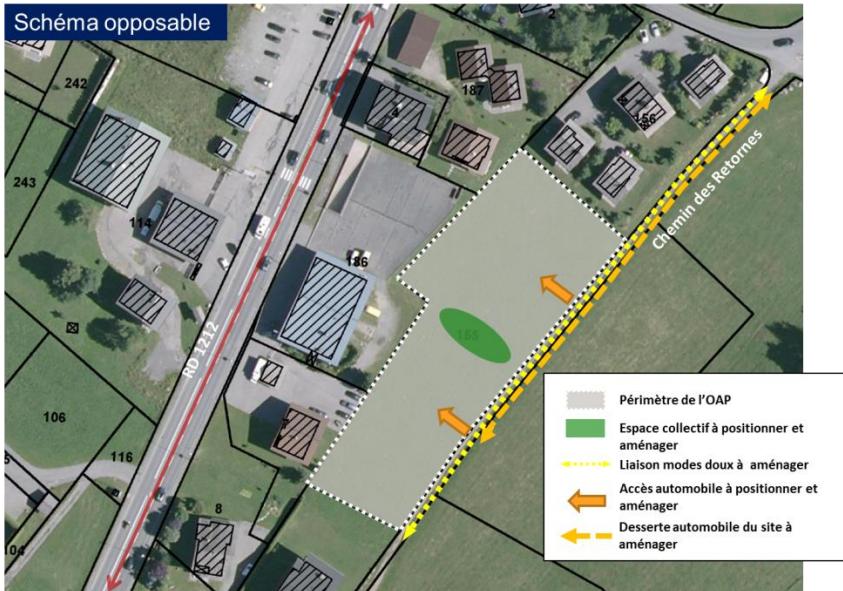
Il est délimité : au Nord et au Sud par des constructions à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique, dont une partie en habitat collectif, à l'Ouest par des constructions à vocation d'activité économique et d'habitat, et à l'Est par un espace agricole.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche.



Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
 - Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité.
 - Assurer une desserte automobile sécurisée de l'opération, et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.
 - Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal, et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et la voie publique.

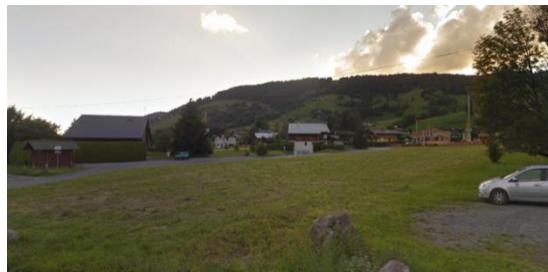


Les principes d'aménagement de l'OAP 2.

2.3.4. OAP SECTORIELLE N°3 : LA CONTAMINE

Elle est localisée en entrée de commune depuis Demi-Quartier, et positionnée en "deuxième rideau" bâti par rapport à la RD1212.

Les commerces et services présents le long de la RD sont donc à proximité du site.



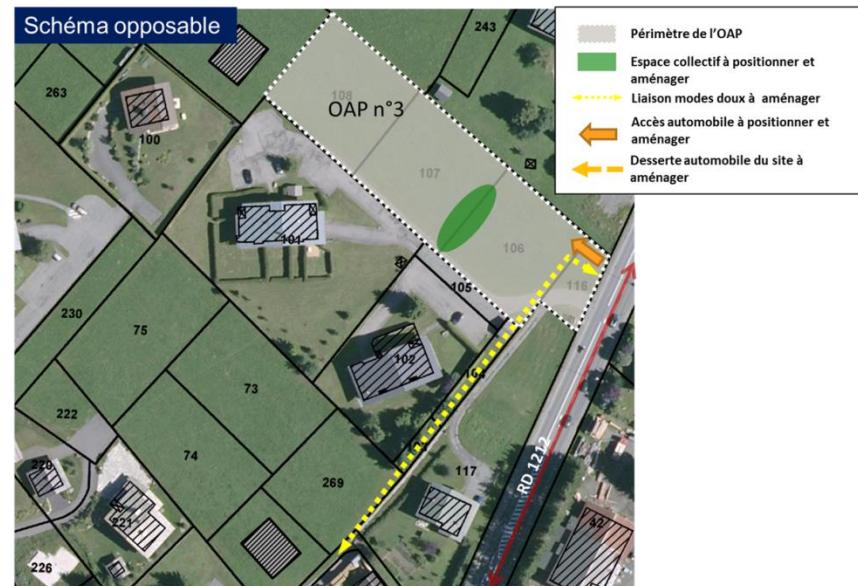
Elle s'étend sur 4000 m² environ, et sa topographie présente une très légère déclivité en direction de la RD.

Elle est délimitée : au Nord, à l'Ouest et au Sud par des constructions à vocation d'habitat de faible et moyenne densité.

Elle est actuellement constituée de prés de fauche.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Développer au sein de ce projet une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité.
- Assurer une desserte automobile sécurisée des opérations, et le lien "modes doux" avec leur environnement de proximité.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal, et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques.



Les principes d'aménagement de l'OAP 3.

2.3.5. OAP SECTORIELLE N°5 : LA MOTTAZ

Le site de l'OAP 5 est localisé à la sortie du centre-ville, en direction de Praz-sur-Arly, et positionné en "deuxième rideau" bâti par rapport à la RD1212, au lieu-dit "La Mottaz", derrière la maison de santé.

Il est accessible depuis la RD 1212 par la Route du Villaret.

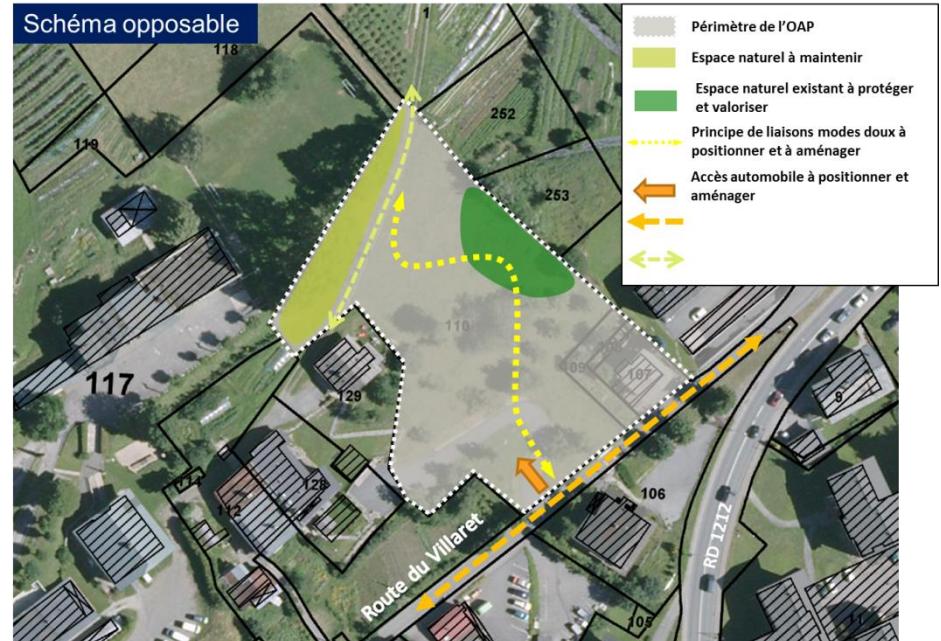
Il s'étend sur environ 5700 m², et sa topographie présente une forte déclivité en direction de la RD.

Il est délimité : au Sud, à l'Ouest et à l'Est par des constructions à vocation d'habitat, d'hébergement touristique ainsi que le pôle santé, et au Nord par un espace agricole, dont une partie à vocation de maraîchage.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, d'une voie d'accès à l'opération d'habitat située à l'Ouest, et d'une construction à usage d'habitation, aujourd'hui vacante.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat de haute qualité environnementale, notamment en matière d'éco-construction, d'éco-aménagement et d'utilisation des énergies renouvelables.
- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée, et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.
- Œuvrer pour la limitation de la place donnée aux véhicules automobiles au sein du projet.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal, et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques.
- Préserver l'espace naturel à caractère écologique situé au Nord-Est du site.



2.3.6. OAP SECTORIELLE N°6 : LES VERIAZ OUEST

Le site de l'OAP 6 est localisé à la sortie du centre-ville, en direction de Praz-sur-Arly, et positionné en retrait par rapport à la RD1212.

Il est desservi en partie amont par la Route du Prariand.

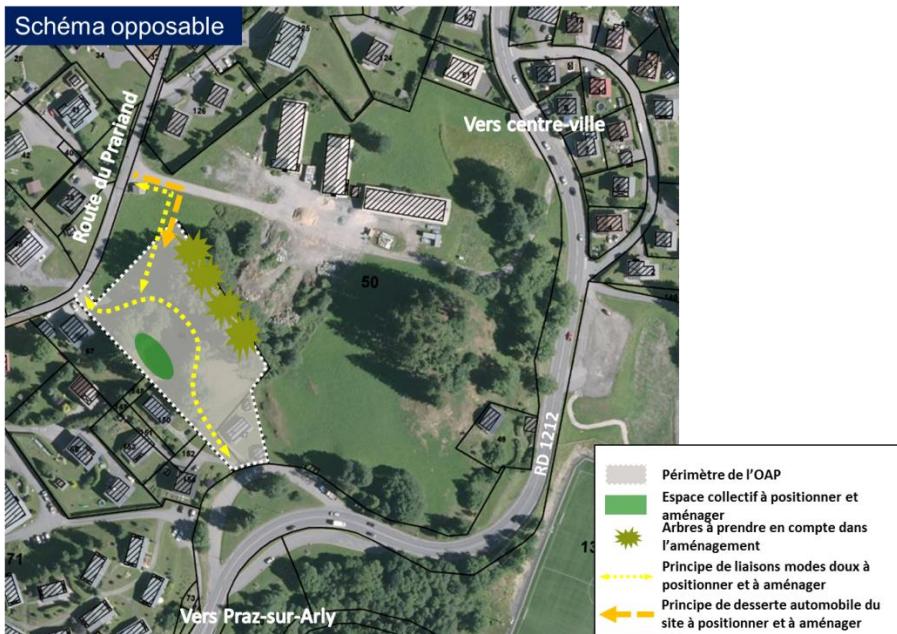
Il s'étend sur environ 5100 m², et sa topographie présente une forte déclivité en direction de la RD.

Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud, par des constructions à vocation d'habitat, de faible densité, et à l'Est par un cordon boisé qu'il serait souhaitable de valoriser, dans le cadre de l'aménagement.

Il est actuellement constitué d'arbres de moyenne futaie au sein d'un pré de fauche, ainsi que d'une construction individuelle en partie Sud, qui sera conservée dans le cadre de l'opération.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, notamment en matière d'éco-construction, d'éco-aménagement et d'utilisation des énergies renouvelables.
- Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec des formes urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et demeurant compatibles avec l'environnement bâti.
- Permettre l'implantation d'un centre d'hébergement médico-social.
- Assurer une desserte automobile du projet sécurisée, et le lien "modes doux" avec son environnement de proximité.
- Conforter l'armature des espaces publics et collectifs pour l'agrément du cadre communal, et œuvrer notamment pour un traitement de qualité de l'interface entre les constructions et les voies publiques.
- Permettre la gestion de la construction à usage d'habitat existante en partie Sud du site.



Les principes d'aménagement de l'OAP6

2.3.7. OAP SECTORIELLE N°7 : LES VERIAZ EST

Le site de l'OAP 7 est localisé à la sortie du centre-ville, en direction de Praz-sur-Arly, en bordure Ouest de la RD1212.

Il est desservi en partie amont par la route du Prariand.

Il s'étend sur environ 3,3 ha.

Sa topographie peut être assimilée à un plateau circulaire surélevé d'une dizaine de mètres par rapport à la RD et en contrebas de quelques mètres par rapport à la Route de Prariand.

Au sein du plateau, on distingue une butte arborée qu'il doit être préservée et valorisée dans le cadre de l'opération.

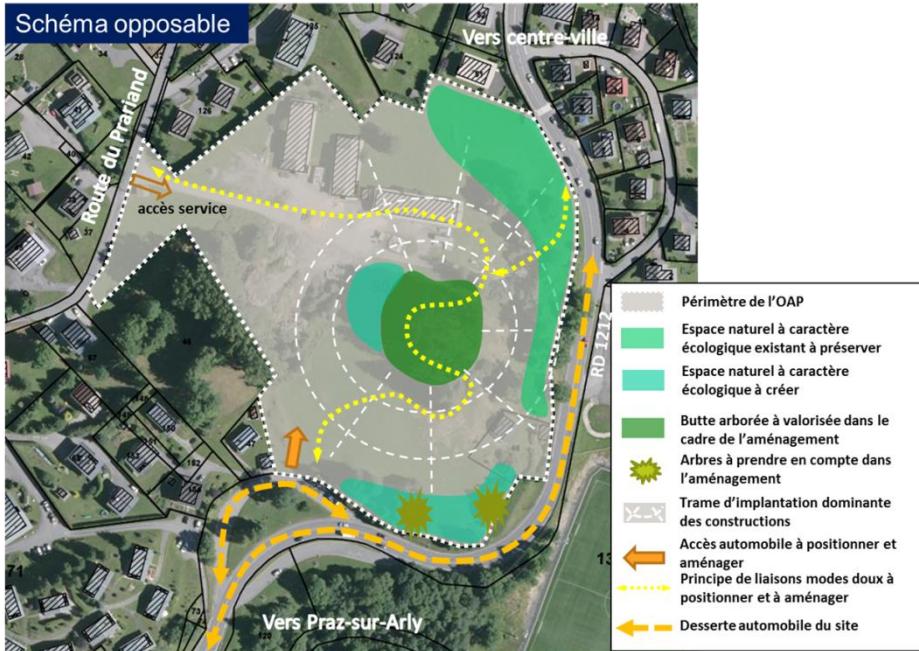
Il est délimité au Nord, à l'Ouest et au Sud, par des constructions à vocation d'habitat, de faible densité, et à l'Est par la RD 1212.

Il comporte actuellement cinq constructions qui doivent être démolies dans le cadre de l'opération.

Les espaces libres sont constitués, outre la butte arborée, de prés au sein desquels on trouve quelques arbres de moyenne futaie.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Promouvoir une offre d'hébergement touristique de moyenne gamme afin de compléter et diversifier l'offre touristique de la station.
- Sécuriser l'accessibilité tous modes au site.
- Permettre la réalisation d'un projet architectural de qualité, s'appuyant et valorisant les caractéristiques topographiques et paysagères du site.
- Intégrer au projet les logements destinés au personnel.
- Préserver et conforter les espaces naturels à caractère écologique présents sur le site.



Les principes d'aménagement de l'OAP7

2.3.8. OAP SECTORIELLE N°8 : DESSOUS LE CALVAIRE

Le secteur de l'OAP 8, d'une surface d'environ 6500 m², est situé à la sortie du centre-ville en direction du Mont d'Arbois.

Il est bordé :

- au Nord par la Route Edmond de Rothschild,
- au Sud par la Rue des Tremplins,
- À l'Ouest par un bâti de moyenne à forte densité.



Cet espace est actuellement constitué de quelques stationnements en surface, et de constructions qui sont destinées à être démolies à l'occasion du projet.

Il offre des vues sur le massif du Jaijet.

Le tènement foncier présente une forte déclivité Nord-Est depuis la Rue des Tremplins en direction de la Route Edmond de Rothschild.

Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement hôtelier au centre-ville, ouverte à l'année, accompagnée de ses services.
- Sécuriser et valoriser les espaces publics aux abords du projet.
- Permettre la réalisation d'un projet urbain et architectural de qualité, valorisant et marquant cette entrée Est du centre-ville.
- Intégrer au projet des logements destinés au personnel.
- Renforcer la capacité en stationnement public souterrain dans le secteur.



Les principes d'aménagement de l'OAP8

2.4. Le périmètre d'études

En marge du PLU, la commune de Megève a instauré un périmètre d'études pré-opérationnelles, au titre de l'article L 424-1 du Code de l'urbanisme. Ce périmètre a été reporté (à titre indicatif) au Document Graphique Annexe (DGA : pièce n°4-2).

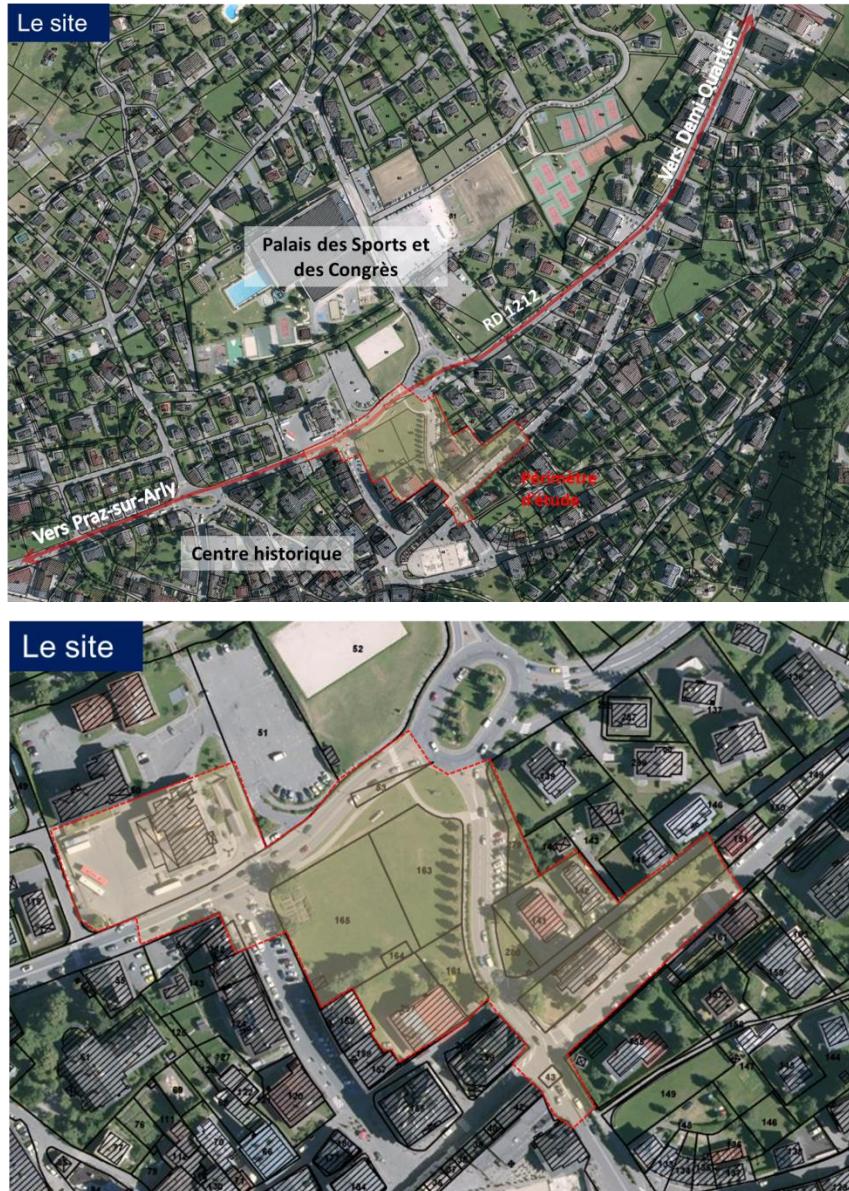
Il se justifie par la nécessité pour la commune, de mettre le secteur concerné à l'abri des demandes d'utilisation du sol susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'aménagement futur du secteur concerné, pour lequel les réflexions se poursuivent.

Il est situé en entrée Nord-Est du centre-ville historique et ses commerces, aisément accessible depuis la RD 1212. Il s'étend sur environ 1,7 ha.

Il est constitué de :

- deux secteurs bâtis séparés par la Rue Saint-François et bordés par les Rues d'Oberstorf et Charles Feige,
 - l'ancienne ferme de Saint-Amour et son espace vert, propriété communale,
 - des voiries et leurs abords, compris dans le périmètre.

L'ensemble présente une déclivité en direction du rond-point du Palais des Sports.



Les objectifs d'aménagement poursuivis seront les suivants :

- Poursuivre la réflexion sur le réaménagement de l'armature des espaces publics permettant de revaloriser et renforcer les liaisons modes doux entre le centre historique, le centre culturel et sportif que constitue le Palais des Sports et des Congrès, et les abords du casino.
- Sur ce point, repenser :
 - le franchissement de la RD1212 afin de mieux relier le Palais des Sports au centre-historique, notamment en lien avec le projet porté par l'OAP n°1,
 - la circulation piétonne et automobile aux abords du casino et des rues adjacentes au regard du potentiel de renouvellement urbain du secteur qui poserait problème notamment en termes d'accessibilité et de desserte automobile.
 - Concernant le potentiel de renouvellement urbain, poursuivre la réflexion en termes de programmation urbaine sur ce site jugé stratégique pour la structuration de cette entrée du centre-ville historique de Megève.

A travers une délibération spécifique du Conseil Municipal, la commune de Megève a donc confirmé :

- Les vocations et fonctions urbaines actuelles de cette entrée du centre-ville, telles que prévues dans le cadre de la présente élaboration du PLU;
- Et le caractère stratégique de ce secteur.

Les études doivent se poursuivre et, dès leur aboutissement, seront traduites dans le PLU de la commune, par une procédure de modification ou de déclaration de projet sur le secteur concerné.

Article L 424.1 du Code de l'urbanisme :

"Il peut également être sursis à statuer : [...]

2° *Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*

3° *Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en*

considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

2.5. Les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

Traduisant les orientations du PADD à différents niveaux, et en particulier sur la question des déplacements et des réseaux, l'inscription d'emplacements réservés au PLU (dont la liste et l'emprise figurent au règlement graphique, pièce 3.1 du PLU) exprime bien une politique foncière volontariste de la commune.

Cette politique fait bénéficier la collectivité concernée d'une sorte d'option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir dans l'avenir, pour un usage d'intérêt général ; elle gèle ainsi l'utilisation des terrains par leurs propriétaires actuels.

Le propriétaire d'un terrain réservé bénéficie d'un droit de délaissement et peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition.

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables.

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

Lorsqu'un terrain est compris partiellement dans un emplacement réservé, le propriétaire a la possibilité :

- de demander l'acquisition totale, en cas de partie restante inutilisable,
- s'il cède gratuitement la partie de terrain réservé, de reporter les droits à bâtir de la partie réservée sur la partie restante de son terrain.

Par rapport au POS, la liste des emplacements réservée a été remaniée (y compris dans sa numérotation) et diminuée.

Tous sont inscrits au bénéfice et à la charge de la commune de Megève.

Par rapport au POS qui comprenait 37 ER, certains ont été supprimés, car réalisés ou abandonnés, et d'autres ont été modifiés. De nouveaux ont été instaurés ; ceci, pour mieux contribuer à la mise en œuvre du PADD.

La nouvelle liste compte 29 emplacements réservés (ER), dont certains ont des objets multiples. Leurs objets principaux concernent :

Participant notamment à l'objectif I.5 du PADD : "Œuvrer pour limiter les pollutions et les nuisances, et prendre en compte les risques naturels et technologiques" :

- 1 ER vise la réalisation d'accès aux véhicules de secours et travaux pour conforter les berges de l'Arly (n°1).
- 9 ER visent l'aménagement de points de collecte des déchets (16, et 17 à 24).
- 2 ER visent la réalisation d'aménagements en faveur de la gestion des eaux pluviales (n° 28 et 29)

Participant notamment à l'objectif II.3 du PADD : "Permettre une gestion et un confortement raisonnés des infrastructures liées aux sports d'hiver".

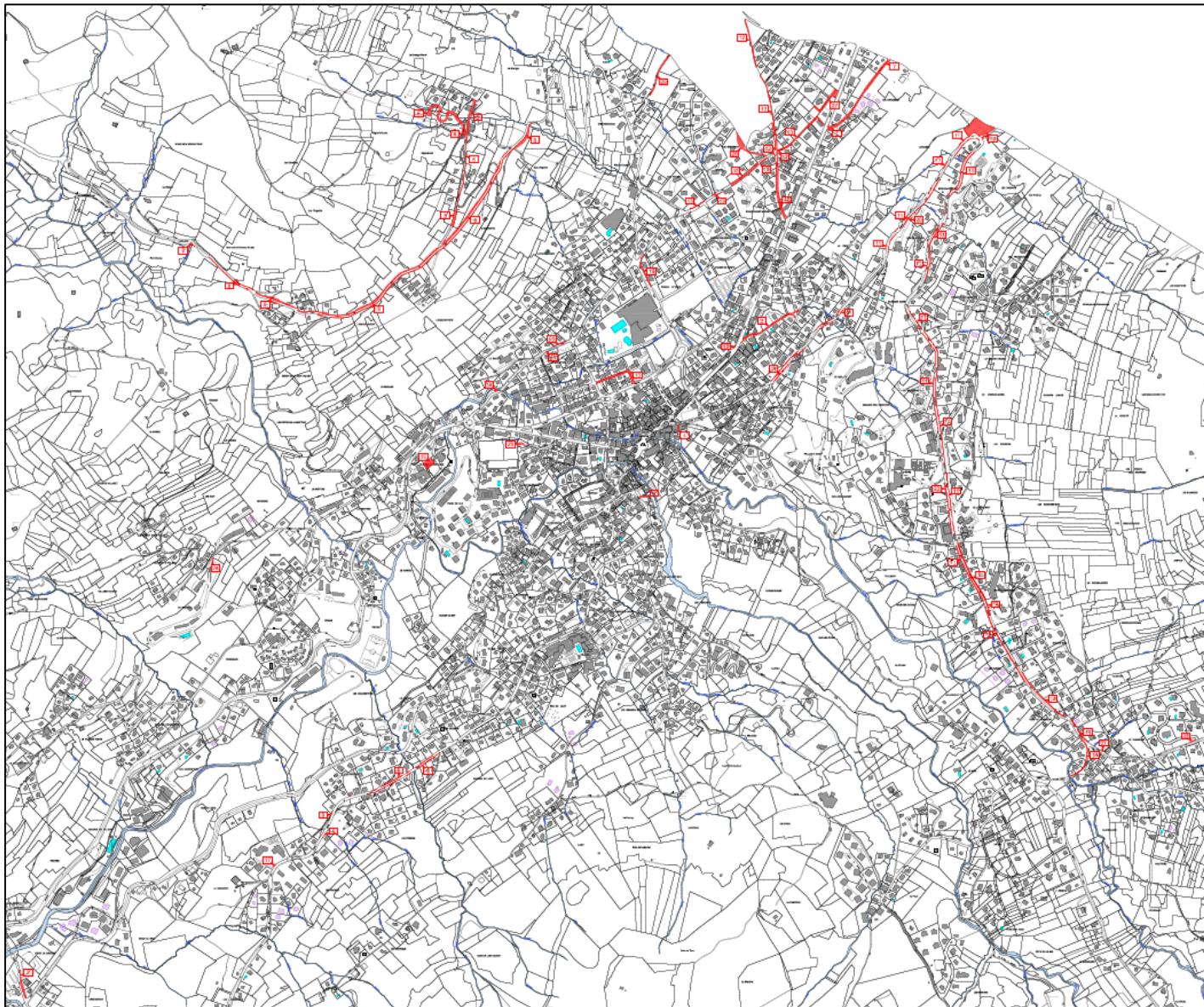
- 1 ER vise l'acquisition et l'aménagement du bas de piste débouchant vers le parking souterrain (n°4).

Participant notamment à l'objectif III.2 du PADD : "Répondre aux besoins de proximité en termes d'équipements et d'infrastructures" :

- 1 ER vise le renforcement des équipements publics (n°15).

Participant notamment à l'objectif III.3 du PADD : "Poursuivre l'amélioration des conditions d'accessibilité et de déplacement dans la station" :

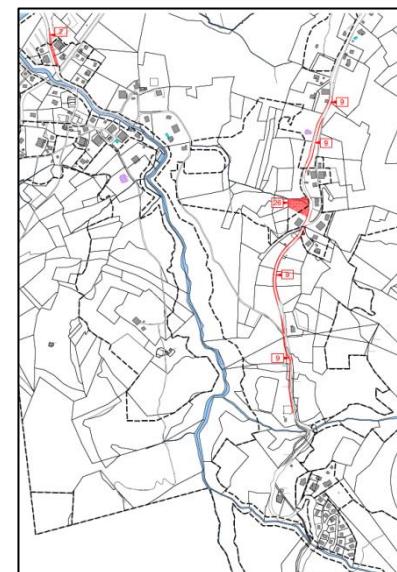
- 12 ER visent la réalisation, l'aménagement et la sécurisation de voies et carrefours (n°2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 27).
- 2 ER visent l'intégration dans le domaine public de voiries existantes (n°5 et 6).
- 1 ER vise la réalisation de chemin piéton (n°14).
- 1 ER vise la réalisation d'une aire de manœuvre (n°26).
- 1 ER vise la réalisation d'une décharge à neige (n°16).
- 1 ER vise la réalisation d'un arrêt de bus (n°16).
- 1 ER vise la réalisation de stationnements (n°25).



EMPLACEMENTS RESERVES

Emprise de l'emplacement réservé

N° de l'emplacement réservé
(voir liste)



Représentation graphique des emplacements réservés au règlement graphique (Pièce 3.1 du PLU).

2.6. Les annexes informatives

3.3.1 LE DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Comme le prévoit l'article R123-13¹ du Code de l'urbanisme, **le document graphique annexe** (pièce n°4.1 du dossier de PLU) répertorie, à titre informatif :

- au titre de l'article L.211-1 et suivants du CU, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain renforcé (DPUr),
- en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU, le périmètre à l'intérieur duquel s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir,
- les Zones d'Aménagement Concerté,
- en application de l'article L424-1-2° du CU, le périmètre d'études, sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement,
- en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime, les périmètres des bois et forêts soumis au régime forestier,
- en application du L.571-10 du Code de l'Environnement :
 - les périmètres situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, selon l'arrêté Préfectoral du 11/07/2011,
 - les voies classées bruyantes de catégorie 3 et 4,
- le périmètre de la zone à risque d'exposition au plomb, couvrant l'ensemble du territoire communal, en application du décret du 25 avril 2006 (pris en application de la Loi de Santé Publique du 9 août 2004), qui informe la population du risque d'exposition au plomb pesant sur l'ensemble du territoire communal (comme sur l'ensemble du département). L'obligation de publicité concernant ce risque impose par ailleurs d'annexer un état des risques d'accessibilité au plomb aux actes

de vente des immeubles d'habitation construits avant 1948 (article L 32-5 du Code de la Santé publique).

3.3.2 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES ANNEXES

Comme le prévoit l'article R*123-14¹ du Code de l'urbanisme, d'autres annexes figurent, à titre informatif au PLU, à savoir :

- **Les servitudes d'utilité publique** (pièce n°4.2 du dossier de PLU), transmises par les services du Préfet de Haute-Savoie (plan, liste et annexes techniques, dont le Plan de Prévention des Risques naturels).
- **Les « annexes sanitaires »** (pièce n°4.3 du dossier de PLU) : **schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets.**
- **Les autres pièces annexes :**
 - les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (pièce n°4-4),
 - l'acte instituant une zone de publicité restreinte sur l'ensemble du territoire communal (arrêté préfectoral du 07/07/1995), en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement (pièce n°4-5).

¹ Dans sa rédaction antérieure au 1^{er} janvier 2016

2.7. Les dispositions réglementaires

L'article R.123-9 du CU² définit la structure du règlement écrit, qui peut comporter 16 articles. Seuls les articles 6 et 7 doivent obligatoirement être réglementés, tous les autres articles présentent un caractère facultatif.

Ainsi, le règlement écrit peut fixer :

- à l'article 1, les occupations et utilisations du sol interdites,
 - à l'article 2, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, qui sont dans le PLU de Megève, fondées sur des critères objectifs : préservation du patrimoine, urbanisme, risques, nuisances.
- Ainsi, dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux précédents articles, elle est admise dans la zone concernée, contrairement aux règlements de POS au sein desquels tout ce qui n'était pas explicitement autorisé était interdit.
- aux articles 3 et 4, les conditions de desserte des terrains : accès, et dessertes (pour l'article 3), réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (pour l'article 4),
 - l'article 5, concernant la superficie minimale des terrains constructibles, est abrogé par la loi ALUR,
 - aux articles 6, 7 et 8, les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 6), par rapport aux limites séparatives (article 7), et les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8),
 - à l'article 9, l'emprise au sol des constructions,
 - à l'article 10, la hauteur maximale des constructions,
 - à l'article 11, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, et l'aménagement de leurs abords,
 - à l'article 12, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

- à l'article 13, les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations,
- l'article 14, concernant le coefficient d'occupation des sols est abrogé par la loi ALUR,
- à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- à l'article 16, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans son règlement écrit (pièce n°3-3 du PLU), le PLU de Megève opte pour une réglementation de la majorité de ces articles, afin de mieux répondre aux orientations du PADD, et de s'articuler avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui les ont motivées.

Le règlement de chaque zone proprement dit est précédé par un préambule, qui définit le caractère général de la zone et précise les secteurs qu'elle comporte.

Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L.151.41 du CU :**
 - les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. *L'EMPLACEMENT RESERVE* est délimité sur le Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1), et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1).
- **Au titre de l'article L.151.15 du CU :**
 - les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces secteurs sont désignés ci-après **PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE**.

² Dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016

- **Au titre de l'article L.151.16 du CU :**

- les linaires le long desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *LINEAIRES POUR LA DIVERSITE COMMERCIALE*.

- **Au titre de l'article L.151.13 du CU :**

- le Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées, au sein de la zone naturelle, désigné ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *STECAL*, et repérés par numéro.

- **Au titre de l'article L.151.19 du CU :**

Les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au diagnostic, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- les bâtiments et groupements bâties identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial à préserver et à valoriser, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL*.

- En outre, ces constructions et ensembles bâties sont soumis au permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du CU.

- les espaces agricoles, naturels ou urbanisés sensibles du point de vue du paysage, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET PAYSAGER*.

- **Au titre de l'article L.151.23 du CU :**

- les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE*.

Au sein de ces secteurs :

- les zones humides, qui font l'objet de prescriptions adaptées à la protection de ce milieu naturel particulier, sont désignées ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *ZONES HUMIDES*.

- les espaces urbanisés, agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *CORRIDORS ECOLOGIQUES*.

Ces éléments peuvent faire l'objet de fiches actions dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale du PLU (pièce n°5-2 du PLU), auxquelles il convient de se reporter en complément du règlement.

- **Au titre de l'article L.113.1 du CU :**

- les espaces boisés à conserver, protéger ou créer, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n° n°3-2) : *ESPACES BOISES CLASSES*.

- **Au titre de l'article L.122.11.3 du CU :**

- Les chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive qui peuvent faire l'objet d'une restauration, reconstruction, et extension limitée, lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2) : *CHALETS D'ALPAGE ET BATIMENTS D'ESTIVE*.

- En outre, ces chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive sont soumis au permis de démolir en application des articles L.123.1.5.III.2 et R.421-26 à R.421-29 du CU.

- **Au titre de l'article L.151.38 du CU :**

- Les espaces qui sont ou peuvent être aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques, faisant l'objet de dispositions réglementaires permettant leur gestion et leur développement, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-1) : *DOMAINE SKIABLE*.

- **Au titre de l'article R.123.11.b du CU :**

- les secteurs auxquels correspondent des risques forts liés aux phénomènes naturels, induisant des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens, désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièces n°3-2 à titre d'information et n°4 pour le PPR approuvé à titre réglementaire) : *SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT*.

En présence de périmètres, et dans le cas de superposition de deux périmètres, ce sont les règles les plus restrictives qui doivent être respectées.

Les principales dispositions applicables dans le PLU de Megève sont motivées et synthétisées dans les tableaux ci-après (en précisant qu'il n'y a pas lieu de motiver les articles non réglementés, s'ils ne sont pas obligatoires).

ARTICLE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Eviter toute occupation ou utilisation incompatible avec le caractère et la vocation dominante de la zone ou du secteur considéré, et/ou susceptibles de générer des risques ou des nuisances vis-à-vis de l'habitat, de l'environnement, ou du paysage.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Interdictions particulières relatives à certains périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- dans les secteurs D'INTERET ECOLOGIQUE : les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites, en vue de la protection des zones humides, des ZNIEFF, des rives immédiates des cours d'eaux, pour leur potentiel écologique, mais également afin de ne pas aggraver, en particulier en milieu urbanisé, les conditions d'écoulement des eaux pluviales, voire de permettre leur amélioration.
- dans les secteurs de RISQUE NATUREL FORT : les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites, en vue de la protection des personnes et des biens.
- dans les secteurs de DOMAINE SKIABLE : les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites, en vue de la préservation des emprises existantes ou en projet, et de fait des activités de ski alpin et nordique.
- le long des LINEAIRES POUR LA DIVERSITE COMMERCIALE, le changement de destination des locaux existants affectés au commerces, et situés en rez-de-chaussée, vers une destination autre que commerciale de détail et de proximité est interdit, et ce afin de préserver le dynamisme commercial du centre-ville.
- pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, toute extension des constructions existantes ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 est interdite, afin de préserver les qualités initiales de ces bâtiments et groupements bâties.

Interdictions en zones UH, AUH et dans l'ensemble de leurs secteurs et périmètres, afin de limiter les risques et nuisances envers l'habitat, qui même dans les secteurs de mixité urbaine reste l'affectation dominante de la zone, et de préserver la qualité du paysage urbain :

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- Les constructions et installations agricoles nouvelles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage.
- Les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- L'installation de caravanes hors garage, supérieur à trois mois.
- Les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Interdictions en secteurs UH3, UH3p et le secteur UH2 uniquement pour les tènements fonciers non limitrophes à la section Nord de la RD 1212 :

- les constructions et installations à usage commercial, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 (à savoir les restaurants, hôtels et résidences hôtelières), et ce afin de recentrer l'activité commerciale au centre de la commune et au niveau des secteurs de front de neige, en vue de leur attractivité.

Interdictions en zones UE, UT, UX, AUT, A et N, en raison de la vocation spécifique de ces zones :

- tout ce qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 2, et en particulier les habitations et commerces en zone UX, réservée à l'artisanat et aux bureaux.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Conditionner certaines occupations ou utilisations du sol, ne correspondant pas au caractère ou à la vocation dominante de la zone, ou aux sensibilités présentes (paysagères, environnementales, vis-à-vis des risques et des nuisances).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Conditions particulières attachées à certains secteurs et périmètres, lorsqu'ils existent dans la zone concernée :

- pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour préserver les caractéristiques des noyaux anciens de la commune et des éléments historiques du patrimoine bâti, toute intervention dans ces périmètres, susceptible de détruire un élément patrimonial, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. L'extension des constructions existantes est uniquement permise pour les constructions relevant du patrimoine de villégiature et celles relevant du patrimoine historique de Megève. Les constructions neuves sont autorisées uniquement en cas de démolition des constructions existantes relevant du patrimoine agro-pastoral et de villégiature.
- pour les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE, conformément à l'article L133-11-3 du code de l'urbanisme (loi montagne), la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes est autorisée, sous conditions, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, ceci afin de permettre la préservation de ce patrimoine bâti montagnard. Toute intervention doit également faire l'objet d'une déclaration préalable.
- aux SECTEURS DE RISQUE NATUREL FORT pour garantir la sécurité des personnes et des biens, conformément aux dispositions du PPRn.
- dans les périmètres DE DOMAINE SKIABLE où, afin de préserver sa fonctionnalité, seuls sont autorisés 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, les installations techniques légères..., ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (sous réserve).
- dans les SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE (en toutes zones) et CORRIDORS ECOLOGIQUES (en zones A et N), afin de préserver leurs qualités environnementales ou de ne pas compromettre la circulation de la faune, sont autorisés uniquement, et sous conditions, les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En zones A et N sont autorisés en outre les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole, la restauration ou la reconstruction de chalets d'alpage. Les constructions nouvelles et extensions des constructions existantes sont interdites, à l'exception de l'extension des exploitations agricoles existantes en continuité des bâtiments existants, dans la limite de 10% du volume existant. Les zones humides font l'objet de dispositions spécifiques et adaptées à la protection de ce milieu naturel riche et fragile.
- dans les périmètres de MIXITE SOCIALE au sein des secteurs UH1c et UH2, afin de mettre en œuvre la politique du logement inscrite dans le PADD, toute opération de réhabilitation, extension ou construction nouvelle à usage d'habitat doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Conditions particulières attachées, notamment :

- aux exhaussements et affouillements de sol, autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- aux constructions annexes non accolées (limitées en nombre et en surface selon le caractère de la zone et dont la typologie est réglementée).
- aux constructions et installations à usage commercial, autorisées en mixité avec l'habitat sous condition au regard de la nature de l'activité (les hôtels, restaurants et résidences hôtelières sont autorisés dans l'ensemble de la zone UH et AUH, et autres commerces le sont le long de la partie Nord de la RD1212, ainsi qu'en secteurs UH1c et UH1t, pour préserver le dynamisme commercial du centre-ville et des fronts de neige).
- aux constructions et installations à usage artisanal, autorisées en mixité avec l'habitat en zone UH dans la mesure où elles ne nuisent pas à la sécurité et la salubrité publiques, et dans la limite de 400m² de SDP.
- aux coupes, abattages d'arbres et défrichements (en zones A et N).
- aux conditions d'ouverture à l'urbanisation dans tous les secteurs des zones AUH et AUT, qui doit porter soit sur l'ensemble de secteurs, soit sur des tranches fonctionnelles, en faveur de la cohérence des projets d'aménagement et de l'optimisation de l'espace.
- à la réalisation de logements sociaux au titre de l'article L151-15 du CU (PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE) en zones UH et AUH, les opérations d'habitat doivent comporter une part minimum de logements locatifs aidés correspondant à une part de la Surface De Plancher (SDP) des logements réalisés variable selon les zones et secteurs (cette règle s'applique dans les trois secteurs AUH, ainsi que pour les opérations de 4 logements ou plus dans tous les secteurs de la zone UH).
- aux constructions et installations à usage d'activités et d'équipement public ou d'intérêt collectif, conditionnées selon leur nature et la vocation dominante de la zone :
 - dans les zones à vocation spécifique (UE, UT, UX, AUT, A et N), afin de garantir le maintien de la destination de la zone et sa bonne gestion. Dans les zones UT, A et N, les occupations à usage d'habitat sont limitées aux logements de fonction (et du personnel saisonnier en zone UT), lesquels sont conditionnés, afin de préserver la vocation spécifique de la zone. Dans ces zones, les logements préexistants disposent de mesures spécifiques pour permettre leur gestion, en compatibilité avec la vocation de la zone.
 - aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones agricoles et naturelles afin de permettre leur utilisation prioritaire par les activités agricoles, pastorales et forestières. Ainsi :
 - en zones agricole et naturelle : les constructions à usage d'habitation existantes ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou réfection, et une extension limitée (à 20% de la SDP existante sans pouvoir excéder 40 m² de SDP).
 - en zone agricole : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir l'usage agricole et pastoral de la zone et de ne pas porter atteinte à cette activité : constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à la prévention contre les risques naturels, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, exhaussements et les affouillements de sol, coupes et abattage d'arbre, clôtures, annexes touristiques, abris à chevaux, locaux de surveillance des exploitations agricoles.

ARTICLE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Conditions particulières attachées, notamment :

- aux occupations et utilisations du sol admises dans les zones agricoles et naturelles afin de permettre leur utilisation prioritaire par les activités agricoles, pastorales et forestières. Ainsi :
 - en zone naturelle : les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et conditionnées afin de garantir le maintien du caractère naturel, de permettre son usage récréatif et son exploitation par l'activité agricole, pastorale et forestière, à savoir les constructions et installations nécessaires à la prévention contre les risques naturels, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière, exhaussements et les affouillements de sol, aires naturelles de stationnement, installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, coupes et abattage d'arbre, clôtures,... Dans le secteur Nls, et le STECAL, les conditions imposées aux occupations et autorisations admises visent la gestion des installations, aménagements et du bâti existant et de leur vocation spécifique (espaces et équipements publics, structure touristique...). Le STECAL permet la réalisation de constructions nouvelles (limitées en SDP), destinées à la gestion de l'activité touristique existante. Les extensions et constructions autorisées dans le STECAL le sont toutes sous réserves de s'intégrer dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.

ARTICLE 3. ACCES ET VOIRIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Sécurité publique : assurer une accessibilité adaptée et sécurisée aux voies ouvertes à la circulation publique.

Prévoir une voirie de caractéristiques suffisantes pour desservir les occupations du sol admises, par les véhicules motorisés, mais aussi par les modes "doux".

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- raccordements, accès et voirie adaptés aux usages, à l'opération et au caractère des secteurs considérés.
- le cas échéant, les opérations sont tenues de respecter les indications graphiques figurant dans les OAP.

Les raccordements :

- leur nombre sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque plusieurs options de raccordements sont possibles pour l'accès à une opération, celle présentant une gêne ou un risque peut être interdit.
- le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique ainsi qu'un tracé facilitant la giration des véhicules.

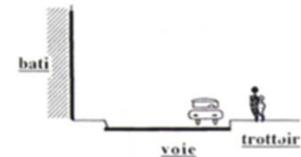
Les accès et la voirie :

- l'insuffisance de desserte dans des conditions satisfaisantes pour la sécurité publique peut être un motif de refus d'une opération.
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère urbain des quartiers considérés. Leur pente ne doit pas excéder 14% (zones UH, UT, AUH et AUT),
- les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse, sont à aménager de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (zones UH, UT, AUH, et AUT).

NB : ces dispositions sont allégées dans les zones agricoles et naturelles, compte tenu de la moindre importance des opérations autorisées du point de vue de l'impact sur la circulation, et/ou de leur nature.

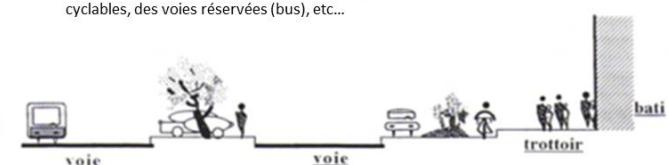
On entend par largeur de plateforme :

- La bande de roulement,
- Les accotements ou trottoirs.



La plateforme peut comporter également :

- des aires de stationnement, des terre-pleins, des pistes cyclables, des voies réservées (bus), etc...



ARTICLE 4. RESEAUX

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Salubrité publique, égalité d'accès aux réseaux : Eau potable / Assainissement / Eaux pluviales / Electricité, téléphone, et télédistribution / Collecte des déchets. Limiter la pollution (eaux usées, eaux pluviales et gestion des déchets), les risques incendie (volet eau potable) et naturels (en particulier pour la protection contre les risques liés aux eaux pluviales et de ruissellement).

Gérer le paysage urbain (électricité, téléphone, et télédistribution) et le fonctionnement des services publics (collecte des déchets).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement : renvoi aux annexes sanitaires du PLU (pièce 4-3), qui déterminent et localisent les réseaux existants, en projet, et les dispositifs à mettre en œuvre.

Alimentation en eau potable :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public de distribution d'eau potable pour l'alimentation humaine. Utilisation de ressources en eau non conforme aux normes de salubrité publique admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.
- si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- raccordement conforme et obligatoire au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, par un dispositif de type séparatif (afin de ne pas mélanger les eaux pluviales et usées). En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de sa création, obligation de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme.
- évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales interdite.
- interdiction de rejet dans le réseau public pour : les effluents agricoles (zones A et N) et obligation de rejet dans le réseau public pour : les eaux de filtre des piscines et celles provenant des siphons de sol de garage et de buanderie.

Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement : afin de ne pas aggraver les désordres liés à l'évacuation des eaux pluviales :

- toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement, avec selon les cas, rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou gestion sur le terrain d'assiette de l'opération.
- les opérations ne doivent pas faire obstacle au ruissellement de surface des eaux pluviales existant préalablement.
- en zone UH, UE, UT, UX, AUH et AUT, les terrains d'assiette des opérations doivent comporter une part minimum d'espaces perméables en pleine terre, afin de garantir de bonnes conditions d'infiltration dans les sols. Cette part est réglementée et variable selon les secteurs de la zone UH, AUH et AUT (de 30 à 60%).

Électricité, téléphone et télédistribution : sauf impossibilité technique, raccordements en souterrain sur les propriétés, en faveur de la sécurité et de la qualité du paysage.

L'article 5 (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014) du PLU de Megève n'est pas réglementé

ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Sécurité et salubrité publique : organiser l'implantation des constructions, surtout par rapport aux voies, pour des motifs de sécurité routière et de limitation des nuisances sonores.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...).

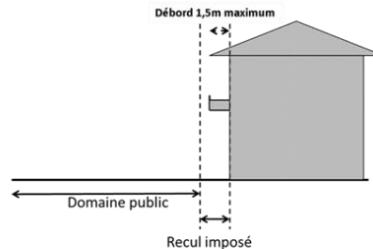
DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

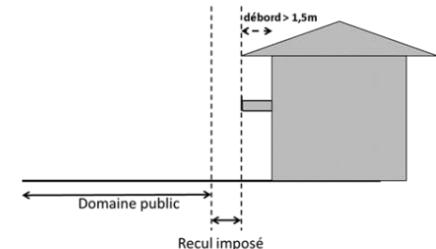
- les règles s'appliquent le long des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, chemins ruraux, voies privées ouvertes à la circulation publique,
- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Un schéma figurant en annexe du règlement (voir ci-contre) illustre la prise en compte des éléments de débords,
- dans le cas de retraits particulier indiqués au règlement graphique ou aux OAP, ils doivent être respectés,
- ne sont pas concernés par les reculs imposés : les constructions autorisées sur le domaine public ainsi les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes d'une largeur maximum de 0,30m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques (afin de ne pas faire obstacle aux adaptations des constructions existantes), à condition de ne pas empiéter sur le domaine public.

Prise en compte des éléments de débords éventuels :

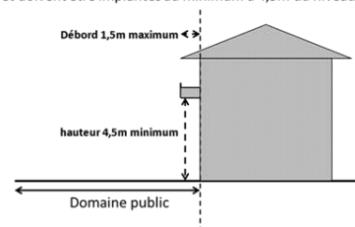
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, ne sont pas pris en compte les éléments de débords inférieurs à 1,5m



Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, sont pris en compte les éléments de débords supérieurs à 1,5m



Dans le cas d'implantation en limite du domaine public, Les débords éventuels ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50m, et doivent être implantés au minimum à 4,5m du niveau DP



ARTICLE 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Implantations jusqu'en limite du domaine public autorisées, selon les zones, pour :

- le secteur UT-oap8, au regard de la configuration du site, et de l'existence d'un projet d'ensemble transcrit dans l'OAP,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les rampes d'accès des stationnements enterrés,
- les ouvrages de soutènement des terres issues d'un affouillement, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite, afin de ne pas faire obstacle aux adaptations des constructions existantes,
- l'extension des CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE en zones A et N.

Les reculs imposés vis à vis du domaine public sont adaptés en fonction des caractéristiques des zones (densité, implantations du bâti...) et des occupations dominantes admises :

- tout ou partie d'au moins une des constructions et installations, y compris les constructions annexes, doit être implantée entre 0 et 5 m dans le secteur UH1c,
- 3 m dans les secteurs UH1t, UH2, UH3 et UH3p, et en zones UE, UT, UX, AUH, AUT où une optimisation de l'espace est recherchée,
- 5 m dans zones A et N.

Cas particuliers :

- le long des routes départementales : afin de limiter les risques et nuisances et de permettre l'évolution ultérieure des voies : reculs minimum, hors agglomération par rapport à l'axe de la RD1212 : 25 m, de la RD309A : 18 m.

ARTICLE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Organiser l'implantation des constructions entre propriétés voisines, limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse induits par une trop grande promiscuité des constructions.

Modeler la forme urbaine vue de l'espace public (rue, ...).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Globalement :

- le calcul se fait au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine. Un schéma figurant en annexe du règlement (voir article 6 ci-dessus) illustre la prise en compte des éléments de débords.
- les règles de recul s'expriment en distance métrique. Cette règle, qui fixe la distance à respecter vis-à-vis des propriétés voisines, est adaptée pour limiter les troubles de voisinage et les limitations aux vues et à l'exposition lumineuse.
- dans le cas de principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis aux OAP, ils doivent être respectés,
- ne sont pas concernés par les reculs imposés : les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes d'une largeur maximum de 0,30m par rapport à la façade existante et quel que soit la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques (afin de ne pas faire obstacle aux adaptations des constructions existantes), à condition de ne pas empiéter sur les propriétés voisines.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- rampes d'accès aux stationnements enterrés, (sauf en zones A et N, non concernées),
- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne, (sauf en zones A et N, non concernées),
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect, (sauf en zones A et N, non concernées),
- constructions annexes au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 4 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m, et ce en zone UH, UE, UT, UX, AUH, AUT, (sauf en zones A et N, non concernées),
- ouvrage de soutènement des terres issues d'un affouillement (sauf en zones A et N, non concernées),
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

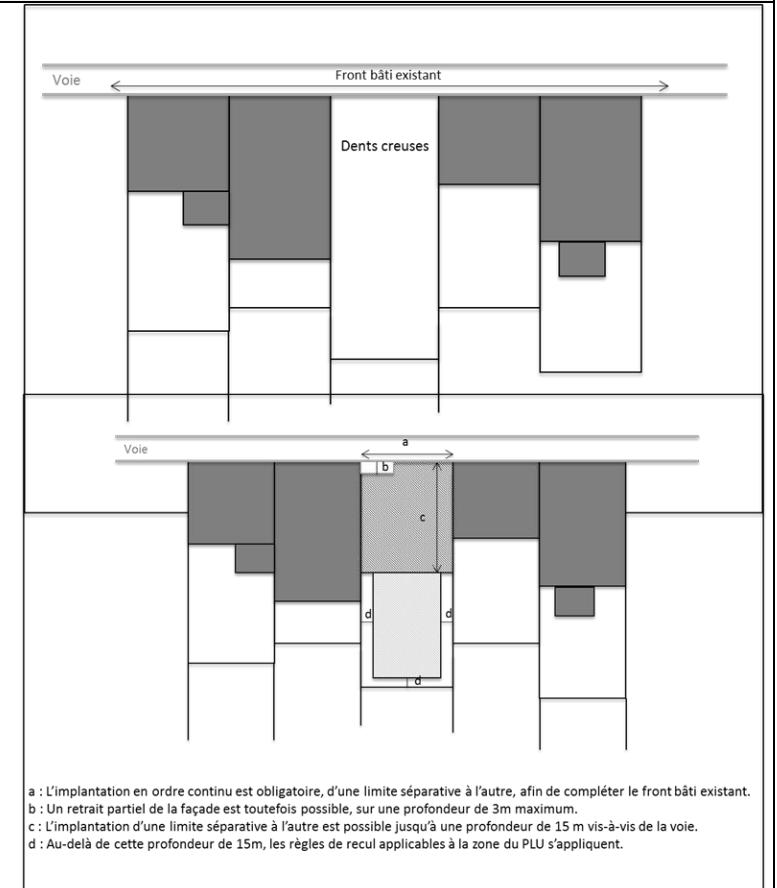
DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant :

- en zone UH : dans le cas de construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen, les constructions doivent être édifiées dans l'alignement de celles existantes en ordre continu, ceci afin de conserver les alignements sur rue, contribuant à la structuration de l'espace urbain (des retraits partiels sont toutefois autorisés). Cette règle est illustrée par un schéma figurant en annexe du règlement (voir ci-contre).

La distance minimum imposée vis à vis des limites séparatives est adaptée selon les secteurs, zones, les usages qu'ils supportent et les caractéristiques du tissu urbain :

- intermédiaire dans les secteurs UH2, UH3 et UH3p, résultant d'un compromis entre la recherche d'une optimisation de l'espace et la nécessité de limiter les nuisances vis-à-vis du voisinage, à savoir 4 m.
- généralement plus faible dans le secteur UH1c, UH1t, les zones UE, UT, UX, AUH, et AUT pour les CONSTRUCTIONS ET ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL (de la zone U), où une optimisation de l'espace est recherchée, à savoir 3 m, ainsi qu'en zone A et N, où la problématique de gestion du voisinage est moins sensible, et compte tenu de la nature des constructions admises.



ARTICLE 8. IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Organiser l'implantation des constructions entre elles sur une même propriété, en faveur de la cohérence et de la qualité de l'aménagement urbain de ces secteurs, et afin de ne pas porter atteinte au fonctionnement des constructions très basse consommation, lequel est dépendant notamment des conditions d'ensoleillement.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Disposition commune à toutes les zones :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré.

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre dans les secteurs UH1c, UH1t, UH2, AUH, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

L'implantation des constructions est libre en zone UE, UT, UX, AUT, A et N.

Afin de gérer l'implantation des constructions dans les secteurs les moins denses, et pour une bonne intégration des constructions dans le paysage, la distance mesurée horizontalement entre nus de façade de deux constructions, doit être au minimum de :

- dans le secteur UH2 : 4 m,
- dans les secteurs UH3 et UH3p : 8 m.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les constructions annexes.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Gérer de façon adaptée et différentiée la densité d'occupation des sols, en définissant la consommation (maximale) de terrain par la construction.

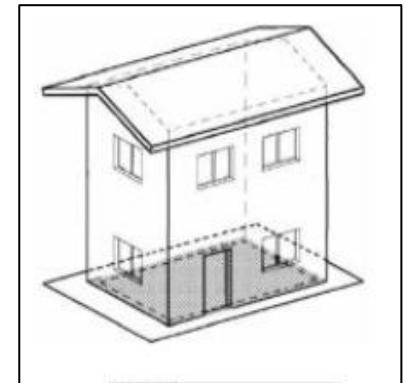
Un élément important (chiffré) de régulation, qui est différentié selon les zones ou les secteurs considérés, permettant de garantir un fonctionnement cohérent et des aménagements extérieurs de qualité.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Définition du CES : il s'agit du rapport entre la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la surface totale du terrain d'assiette du projet. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015).

Dans certaines zones un CES maximum est imposé, décliné selon la densité existante et recherchée, et la nature des occupations du sol autorisées :

- dans le secteur UH2 et le secteur AUT-oap7: 0,40;
- dans le secteur UH3 : 0,25;
- dans le secteur UH3p : 0,15;
- dans la zone AUH : 0,30.



Dans certaines zones ou cas particuliers le CES n'est pas réglementé :

- secteurs où la densification est encouragée : secteurs UH1c et UH1t,
- zones où la nature des occupations autorisées ne justifie pas de limitation de la densité : UE, A et N,
- zones où la régulation de la densité est souhaitée, mais gérée par d'autres outils :
 - dans les secteurs et zones UT, UX, et AUT-oap1: règles de gabarits (à l'article 10) et de reculs (aux articles 6 et 7),
 - STECAL en zone N : limitation des constructions en surface de plancher (à l'article 2), règles de gabarits et de reculs,
 - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Modeler la forme urbaine de façon adaptée et différentiée, selon les secteurs et les intentions de densification.

Un élément important (chiffré) de régulation, s'exprimant en terme métrique par rapport à un point considéré de la construction (ex. : hauteur au faîtage ou à l'acrotère).

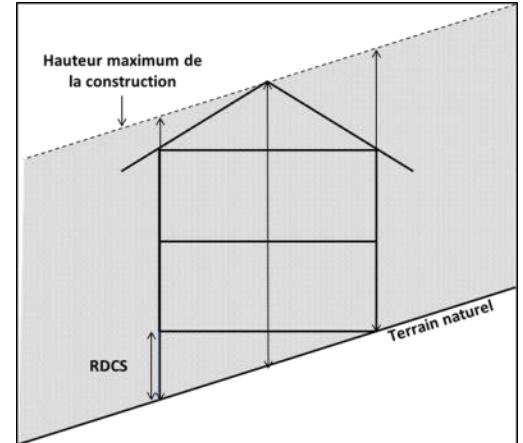
DISPOSITIONS PRINCIPALES

Définition de la hauteur :

La hauteur maximum des constructions et installations est mesurée à partir du terrain fini après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage ou à l'acrotère hors tout. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les rampes d'accès aux stationnements souterrains, ainsi que les accès aux sous-sols des constructions.

La limitation de la hauteur maximum est adaptée selon les zones et secteurs, pour répondre aux objectifs d'optimisation de l'espace et d'insertion des constructions dans leur environnement bâti ou paysager. Ainsi, selon les zones et secteurs, la hauteur ne doit pas dépasser :

- 4 m pour les constructions annexes autorisées en zone UH, UT, UX, AUH, et AUT,
- 16 m dans les secteurs UH1t et AUT-oap1, et dans la zone UT,
- 13 m dans les secteurs UH2 et AUT-oap7, dans la zone AUH, et dans le STECAL,
- 9 m dans les secteurs UH3 et UH3p, et pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante en zone A et N (ou peut s'en tenir à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur),
- 12 m dans la zone UX, et pour les bâtiments agricoles professionnels en zone A,
- et doit s'en tenir à la volumétrie de l'existant dans le secteur Nls.



Pour les CONSTRUCTIONS et ENSEMBLES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les CHALETS D'ALPAGES ET BATIMENTS D'ESTIVE, la hauteur existante doit être conservée, sauf en cas de réfection de toiture pour isolation thermique.

Par ailleurs, afin de permettre la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en toiture, en faveur de la performance énergétique des constructions, un dépassement de 0,30 m de la hauteur de la construction est toléré cette dernière dépasse la hauteur maximum autorisée après réfection de la toiture.

Dans certaines zones ou cas particuliers la hauteur maximum n'est pas définie :

- dans le secteur UH1c, pour lequel la hauteur des constructions doit être adaptée à l'environnement bâti,
- dans la zone UE, compte tenu des contraintes spécifiques de fonctionnement des constructions et équipements autorisés dans la zone,
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Maintenir ou générer des paysages urbains de qualité (constructions et abords), et homogènes (sans ruptures typologiques trop marquées). Contenir la tendance à l'éclectisme des constructions, sans contrôler l'esthétisme architectural (qui n'est pas du ressort du PLU), mais en intégrant les nouveaux impératifs de performance environnementale des constructions (économies d'énergie, gestion des eaux pluviales, ...). Valoriser le patrimoine bâti identifié.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés pour l'aspect des façades et des toitures. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Le cas échéant, toute opération doit prendre en compte les dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures définies aux OAP.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, des règles sont introduites afin de préserver les qualités de ce patrimoine remarquable. Ainsi, il est demandé, pour toute construction neuve, réhabilitation ou reconstruction après démolition (selon qu'il s'agit du secteur du centre-ville ou du reste de la commune), de respecter les caractéristiques de la construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Compte tenu de leurs contraintes de fonctionnement, les dispositions relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, qui doivent s'intégrer dans l'environnement bâti.

Concernant l'implantation et le volume des constructions (article 11.1) :

Des règles sont introduites afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage et leur environnement bâti et d'assurer la sécurité des ouvrages. Elles visent notamment à limiter les mouvements de terrains, qui peuvent avoir un impact important dans le paysage, en particulier sur les secteurs en pente. Ainsi, notamment en zone UH où ces règles sont plus détaillées :

- l'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes,
- par leur composition et leur accès, elles doivent s'adapter au terrain naturel ou existant,
- le traitement des blocages des pentes est réglementé (ils doivent être réalisés soit par des plantations, soit par un mur de soutènement, et les enrochements sont interdits),

ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Concernant l'implantation et le volume des constructions :

Des règles sont introduites afin de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage et leur environnement bâti (suite) :

- dans les secteurs UH1t et UH2, toute construction nouvelle qui comprendrait une façade de plus de 250 m² doit être composé de plusieurs volumes apparents. Ces derniers doivent être distingués par des différences de gabarit, d'alignement des éléments de façades, complétés éventuellement par une diversification dans la répartition des matériaux.,
- et dans les secteurs UH2, UH3 et UH3p, dans le cas d'une construction nouvelle ou d'extensions d'une construction existante, le rapport entre la hauteur maximum telle que définie à l'article 10 et la longueur de la façade pignon (hors éléments de débord) des constructions principales doit être au maximum de 0,65.

Concernant l'aspect des façades (article 11.2) :

Sont réglementés, en zones UH et AUH : l'aspect des matériaux utilisés (aspect fini des matériaux en façade, harmonie des autres murs apparents, utilisation de teintes monochromatiques pour les enduits, les bois et parements en façades interdite, vérandas en excroissance du nu de la façade interdites).

En zone UH et AUH, selon les secteurs, des dispositions particulières sont introduites selon le paysage urbain dominant : équilibre entre minéralité et utilisation du bois en fonction de la situation géographique de la construction, autres matériaux utilisés...

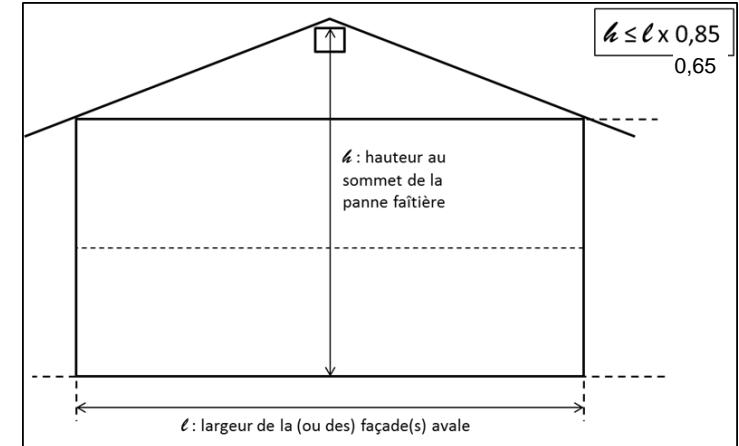
En zones UE, UX, UT; et AUT compte tenu des occupations admises et de leurs contraintes de fonctionnement, le règlement stipule que l'aspect extérieur des façades n'est pas réglementé mais qu'elles doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant et le site.

Concernant l'aspect des toitures (article 11.3) :

Les règles relatives aux toitures ne s'appliquent pas dans certains cas : pour les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, ainsi que les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, l'insertion de ces derniers étant toutefois encadrée afin de limiter leur impact paysager.

L'aspect des toitures est un élément important de composition du paysage, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes, ce qui justifie des règles relativement détaillées dans la plupart des zones. Ainsi en zone UH, et AUH :

- les toitures doivent comporter deux pans principaux (excepté dans le secteur UH1c, compte tenu des caractéristiques du bâti du centre-ville), dont les pentes minimales sont réglementées, et les toitures « terrasse » ou plates sont admises dans le cas d'éléments de jonction entre deux constructions à pans,
- les toitures à un seul pan ou multipans sont interdites (excepté dans le secteur UH1c, compte tenu des caractéristiques du bâti du centre-ville),



ARTICLE 11. ASPECT EXTÉRIEUR

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Concernant l'aspect des toitures (suite) :

- et dans les secteurs UH1t et UH2, dans le cas de l'extension significative d'une construction existante (d'une profondeur supérieure ou égale à 3 m par rapport au nu de la façade existante considérée), si le projet impose que la toiture de la partie de la construction en extension se raccorde perpendiculairement sur un des pans de la toiture principale existante, la hauteur au faîte de cette extension ne pourra excéder 9 m. Il n'est admis qu'une extension de cette forme par construction.
- les ouvertures en toiture sont réglementées : les fenêtres de toit, les verrières et les lucarnes sont autorisées en toiture à condition que leur positionnement et leur nature soient traités en cohérence avec la modénature de la façade située à l'aplomb du pan de toiture considéré (dans le secteur UH1c), et les fenêtres de toit sont limitées en taille et en surface...
- l'aspect des matériaux utilisés en toitures est également encadré : en référence aux ardoises grises de la région et aux tavaillons de bois, la couleur des matériaux doit être de teinte brune à gris moyen, les toitures « terrasse », plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées, et l'emploi du zinc patiné ou du bac acier est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

Ces dispositions sont allégées dans les cas et secteurs suivants, en raison des contraintes de fonctionnement des constructions admises :

- en zones A et N pour les agricoles professionnels, où la forme des toitures n'est pas réglementée,
- en zones UE, UX, UT, et AUT où le règlement stipule que les toitures ne sont pas réglementées mais qu'elles doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant et le site.

Concernant les clôtures (article 11.4) :

Les clôtures sont un élément important du paysage et peuvent avoir un impact fort sur ce dernier. Des règles sont définies afin de garantir la préservation des qualités et caractéristiques du paysage d'origine agro-pastoral, d'éviter sa « fermeture » visuelle aux abords des voies par des systèmes trop hauts ou étanches et de ne pas créer une gêne pour la circulation publique. Ainsi, elles sont admises mais doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Dans la zone UH, UT, AUH et AUT, Les clôtures doivent être constituées d'éléments à clairevoie comportant 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 1,60 m. Pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif en toutes zones, compte tenu des occupations admises et de leurs contraintes de fonctionnement, la hauteur et le type de clôtures peuvent être adaptés.

En zone A et N, elles doivent être de type agricole (piquets bois avec ou sans fil métal) et d'une hauteur maximale de 1 m.

Pour les CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, les règles sont adaptées pour la préservation des murs et murets, qui constituent des éléments caractéristiques traditionnels de l'habitat ancien.

Concernant le traitement des façades, des toitures et des abords des constructions pour les CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, ainsi que concernant les haies, les dispositions du règlement sont complétées par des prescriptions figurant à l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2 du dossier de PLU).

ARTICLE 12. STATIONNEMENT

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Assurer le stationnement des véhicules généré par une opération immobilière hors des voies publiques.

Mieux prévoir le stationnement des deux roues.

Differentier la règle selon la destination des constructions, sauf cas particuliers prévus par la loi (ex. : 1 seule place par logement social).

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Généralités :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités, et ce à l'exception du secteur UH1c, compte tenu de la configuration du bâti et de sa densité actuelle.

Les règles de stationnement pour les véhicules automobiles sont distinguées selon la nature de l'opération (vocation d'habitat ou autres) et leur importance, afin de garantir que les opérations génèrent suffisamment de places de stationnement (pour éviter le report du stationnement sur les voies publiques), tout en n'apportant pas de contraintes trop importantes, susceptibles de grever l'économie des opérations et d'être excessivement consommatrices d'espace.

Ainsi en zone UH et AUH, un nombre minimum de places de stationnement est réglementé :

- pour toute opération de 1 à 2 logements : 2 places de stationnement par logement, dans l'ensemble de la zone UH,
- pour toute opération de plus de 2 logements :
 - dans le secteur UH1c : 1 place de stationnement par logement + 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher, dont au moins 75 % intégrées dans le volume de la construction. Il n'est accepté plus de 2 portes de garage en RDC par construction, et les places extérieures de stationnement devant ces portes sont interdites

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la surface de plancher totale des constructions existantes au sein de l'ENSEMBLE BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL du centre historique de Megève, y compris en cas de changement de destination, s'il est démontré que ces dispositions sont de nature à porter atteinte à l'intégrité architecturale, urbaine et paysagère du centre-ville historique, ou en cas d'impossibilité d'accès automobile.

- dans le secteur UH2 et la zone AUH : 2 places de stationnement par logement dont 75 % intégrées dans le volume de la construction,
- dans les secteurs UH3 et UH3p : 2 places de stationnement par logement, dont 50 % couvertes ou intégrées dans le volume de la construction.
- dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus : 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou 4 lots, sauf dans le secteur UH1c.
- pour le logement collectif : les places extérieures ne doivent pas être privatisées.

- pour les constructions à usage d'hébergement touristique : 1 place minimum par chambre ou unité d'hébergement.
- pour les constructions à usage de commerce : non règlementé dans le secteur UH1c, et dans le secteur UH1t et le secteur UH2 uniquement pour les ténements fonciers limitrophes à la section Nord de la RD 1212, il est exigé une aire de stationnement au moins égale à 50% surface de plancher de vente du commerce considéré.

En zones UT et AUT, il est exigé au minimum : 1 place par chambre ou unité d'hébergement, 1 place pour 15 m² de surface de salle de restaurant, 1 place pour 15 m² de surface de vente pour les commerces. Le stationnement des deux roues doit être adapté aux besoins de l'opération.

Dans les autres zones et pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et d'activités économiques, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Des règles de stationnement sont imposées pour les deux-roues, ceci afin de faciliter leur usage :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement. Pour toute autre construction ou opération, il doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se et doit être fonctionnel.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

MOTIFS GENERAUX DE LA REGLEMENTATION :

Préserver l'équilibre entre espaces bâti et végétalisés caractéristique du tissu urbanisé de la commune, et ainsi contribuer à la qualité du cadre de vie.
 Préserver ou générer des paysages non construits de qualité, notamment aux abords des constructions (contribuant à façonner les formes urbaines).
 Développer "la nature en ville" et préserver ou restaurer des continuités écologiques.

DISPOSITIONS PRINCIPALES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le règlement introduit pour toutes les zones urbanisées et à urbaniser, et pour toute opération, l'obligation de comporter une part espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction.

Dans les secteurs UH2, UH3, UH3p la part minimum d'espaces verts est quantifiée. Cette règle est importante pour le maintien des qualités et caractéristiques et la préservation de l'équilibre du rapport entre espace bâti et végétalisé dans ces secteurs de la zone UH. Plus le tissu urbanisé est aéré, caractérisé par des espaces végétalisés importants par rapport aux volumes bâties, plus le site est sensible du point de vue du paysage, et plus la part d'espaces verts exigée est importante. Ainsi, elle est de :

- 30% dans le secteur UH2, et dans la zone AUH,
- 40% dans le secteur UH3,
- 60% dans le secteur UH3p.

Dans les cas et secteurs suivants, une part d'espaces verts est exigée pour toute opération, mais elle n'est pas quantifiée :

- dans les secteurs les plus denses (UH1c et UH1t),
- dans les zones UE, UT, UX, et AUT, compte-tenu de la nature des occupations du sol admises, de leurs contraintes de fonctionnement, et où une optimisation de l'espace est recherchée.

Par ailleurs, en zone UH, pour toute construction ou opération de plus de 12 logements, un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS PRINCIPALES (suite)

Généralités :

D'autres outils réglementaires œuvrent en faveur de la qualité des aménagements paysagers dans les zones UH, UE, UT :

- leur qualité et leur importance doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants,
- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés,
- les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables (sauf contraintes techniques),
- les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et les plantations de hautes tiges (supérieures à 2 m) disposées en murs rideaux, sont interdites. Les plantations de hautes tiges ne pourront être plantées à moins de 5 m des limites séparatives.
- l'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres est interdit,

Dans les zones A et N, l'article 13 est adapté en fonction des occupations du sol admises, leurs caractéristiques et leurs contraintes.

Dans toutes les zones, une règle est introduite afin d'interdire l'artificialisation des rives des cours d'eau, pour des motifs écologiques et de limitation des risques de débordements torrentiels.

Espaces Boisés Classés (en zone N uniquement).

L'article L113-2 du CU garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes. Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume.).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable.

L'article 14 (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014) et les articles 15 et 16 du PLU de Megève ne sont pas réglementés.

3. BILAN GENERAL SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU

S'attachant à la fois à la cohérence avec le PADD, ainsi qu'au respect des principes d'équilibre définis sous l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Megève tend vers une utilisation [plus] économe et [plus] équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux.

Compte-tenu de l'histoire propre de la commune et de son développement, marqué par un certain mitage, mais également localement des opérations d'hébergements touristiques denses, il convient d'apprécier de façon pragmatique et réaliste les dispositions du PLU en matière de gestion économe des sols, compte-tenu par ailleurs du caractère théorique des prévisions quantifiées en la matière.

3.1. La construction du projet communal en termes de consommation d'espace : l'étude de l'enveloppe urbaine

Suite au diagnostic de territoire, et préalablement à l'élaboration du PADD, une analyse de l'enveloppe urbaine et de la consommation spatiale a été réalisée, et ce pour :

- apporter aux réflexions du PLU, un éclairage particulier sur la notion de consommation d'espaces (éclairage d'ordre méthodologique, pour l'essentiel),
- satisfaire aux nouvelles obligations du « Grenelle 2 » (loi ENE du 12 juillet 2010) et de la Loi ALUR (du 24 mars 2014), qui imposent au PLU :
 - une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédent l'approbation du PLU.
 - une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
 - des orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers (PADD).
 - des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (PADD).

- et mettre en évidence les capacités d'accueil induites par le PLU :
 - afin d'éclairer les choix en matière de développement, notamment au regard de la capacité des équipements et réseaux ...
 - mais également de la loi "montagne" qui impose sur le territoire communal, une extension limitée de l'urbanisation, ainsi que des capacités globales d'accueil compatibles avec les sensibilités des espaces montagnards.

Afin d'analyser l'enveloppe urbaine, la méthodologie suivante a été rigoureusement mise en œuvre, selon trois grandes étapes.

L'étape 1 consiste à délimiter l'enveloppe urbaine, à partir de l'orthophotoplan récent, du plan cadastral à jour des nouvelles constructions, et d'observations de terrain.

Les limites extérieures de l'enveloppe urbaine sont alors déterminées, au plus près du parcellaire artificialisé existant, qu'il soit bâti ou non bâti. Cette délimitation s'appuie par ailleurs, après analyse, sur des éléments physiques ou visuels, naturels ou artificiels, tels qu'un cours d'eau et sa ripisylve, une route, un boisement significatif, une coupure paysagère, etc.

De fait, peuvent être exclus de l'enveloppe urbaine les espaces bâties ou artificialisés situés en discontinuité manifeste de l'urbanisation existante, à savoir :

- le bâti diffus isolé au sein des espaces naturels ou agricoles,
 - les groupements de constructions peu significatifs, non constitutifs d'un hameau, situés au sein d'espaces agricoles ou naturels dominants, ou constitués pour partie d'exploitations agricoles, et pour lesquels seule une gestion de l'existant est envisageable,
 - d'autres espaces artificialisés isolés au sein d'espaces agricoles ou naturels dominants,
- ... mais aussi les espaces non bâties, situés en interstice de l'urbanisation, et dont la surface représente plus de 5000 m².

Sont également recensés l'ensemble des éléments bâties situés en dehors de l'enveloppe urbaine, et identifiés en tant que bâties isolées.

L'étape 2 consiste à analyser la composition de cette enveloppe urbaine, afin de connaître le potentiel disponible en matière de densification et de mutation des espaces bâties.

Il est nécessaire dans un premier temps de caractériser les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, afin de dégager les différentes potentialités en termes d'usage du sol. Sont ainsi distingués :

- les espaces à vocation dominante d'habitat,
- les espaces à vocation dominante d'activités économiques,
- les espaces à vocation dominante d'équipements,
- les principaux espaces "verts", exploités, aménagés ou non.

Dans un second temps, sont identifiés les espaces de dits de réception, c'est-à-dire les espaces porteurs de potentialités pour optimiser et conforter l'enveloppe urbaine à l'intérieur de ses limites. Trois catégories d'espaces de réception peuvent être identifiés : les dents creuses, les espaces interstitiels et les espaces de renouvellement urbain, et selon :

- la superficie du tènement foncier considéré,
- la situation par rapport à l'enveloppe urbaine (en interne, ou en bordure),
- et les configurations parcellaires.

L'étape 3 consiste à distinguer, et évaluer le potentiel des espaces de réception de l'enveloppe urbaine.

- Les dents creuses : elles peuvent correspondre à

- une parcelle seule,
- plusieurs parcelles contigües totalisant une surface inférieure à 2000m², et peu optimisables" globalement,
- ou à la partie "optimisable" d'au moins 700 m² sur un tènement foncier déjà bâti.

Une fois les dents creuses repérées, leur potentiel d'urbanisation est évalué au regard des critères ci-dessous, et un taux de rétention foncière leur est appliquée.

	Potentiel d'urbanisation	Critères retenus	Taux de rétention foncière appliqué
	FORT	Parcelle sans usage apparent Découpage parcellaire favorable	0%
	MOYEN	Présence de jardin, verger ou potager entretenus Découpage parcellaire favorable	25%
	FAIBLE	Présence de jardin, verger ou potager entretenus Découpage parcellaire peu favorable Parcelles enclavées	50%
	NUL	Parcelles support de voies de desserte Topographie défavorables	100%

- Les espaces interstitiels significatifs : ils représentent des "poches vides" au sein de l'urbanisation, et sont constitués d'une ou d'un ensemble de parcelles contigües, totalisant une surface comprise entre 2000 m² et 5000 m², et "optimisables" globalement.
- Les espaces de mutation du tissu urbain existant : ils correspondent aux secteurs identifiés comme porteurs d'un potentiel de renouvellement urbain significatif, en cohérence avec les nouvelles dispositions de la loi Alur.

Les résultats de l'étude sont les suivants (voir également cartographie ci-après).

➤ **Surface totale de l'enveloppe urbaine en 2016 : environ 414 ha**

- dont équipements publics : environ 21 ha;
- dont activités économiques : environ 7 ha;
- dont espaces verts : environ 2 ha.

➤ **Surface du bâti isolé : environ 21 ha.**

- environ 306 éléments de bâti isolés ont été recensés, d'une surface moyenne estimée de 700 m².

De fait, à titre d'information, la surface totale urbanisée de la commune, constituée de l'enveloppe urbaine et du bâti isolé, s'élève à environ 435 ha.

L'étude des autorisations d'urbanisme délivrées sur la commune, avant ou en tout début de procédure d'élaboration du PLU, fait état des données suivantes :

- Les permis de construire qui ont été délivrés, dont les travaux correspondants n'ont pas débuté, mais dont la validité est encore en cours à la date d'approbation du PLU, et qui sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine représentent une surface d'environ 2,8 ha;

- Les permis d'aménager, et autorisations concernant des divisions parcellaires, qui ont également été délivrés, et dont la validité est encore en cours à la date d'approbation du PLU, représentent :
 - Pour ceux compris au sein de l'enveloppe urbaine : 2,2 ha,
 - Pour ceux situés en dehors de l'enveloppe urbaine : 6,3 ha.

La prise en compte de ces autorisations d'urbanisme dans l'étude de l'enveloppe urbaine, au regard de leur futur caractère urbanisé, amène à la définition d'une **enveloppe urbaine théorique de 423 ha** (correspondant à la somme suivante : 414 (enveloppe urbaine physique) + 2,8 (prise en compte des PC) + 6,3 (prise en compte des DP et PA)).

Afin d'estimer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du PLU, la méthodologie employée pour délimiter les limites extérieures de l'enveloppe urbaine a été appliquée au cadastre et à l'orthophotoplan datant de 2005.

Ainsi, en 2005, la surface de l'enveloppe urbaine s'élevait à **380 ha**. Il est toutefois à noter que le comblement de certains espaces interstitiels ou dents creuses a permis d'intégrer au sein de l'enveloppe urbaine de 2015, des éléments bâtis isolés en 2005.

De fait, **entre 2005 et 2016**, l'évolution des limites extérieures de l'enveloppe urbaine a été de **43 ha**, soit une moyenne de **3,9 ha par an**. Après analyse de l'orthophotoplan, l'extension de cette enveloppe urbaine s'est réalisée en très large majorité sur l'espace agricole. Peu voir pas d'espaces naturels ou forestiers n'ont été consommés.

Concernant l'estimation des capacités d'accueil présentes au sein de l'enveloppe urbaine, les résultats de l'étude sont les suivants :

➤ **238 dents creuses ont été identifiées, dont :**

- 11 dents creuses à potentiel d'urbanisation nul (soit 0 retenues),
- 44 dents creuses à potentiel d'urbanisation faible (soit 22 retenues),
- 95 dents creuses à potentiel d'urbanisation moyen (soit 71 retenues),

- 88 dents creuses à potentiel d'urbanisation fort (soit 88 retenues),

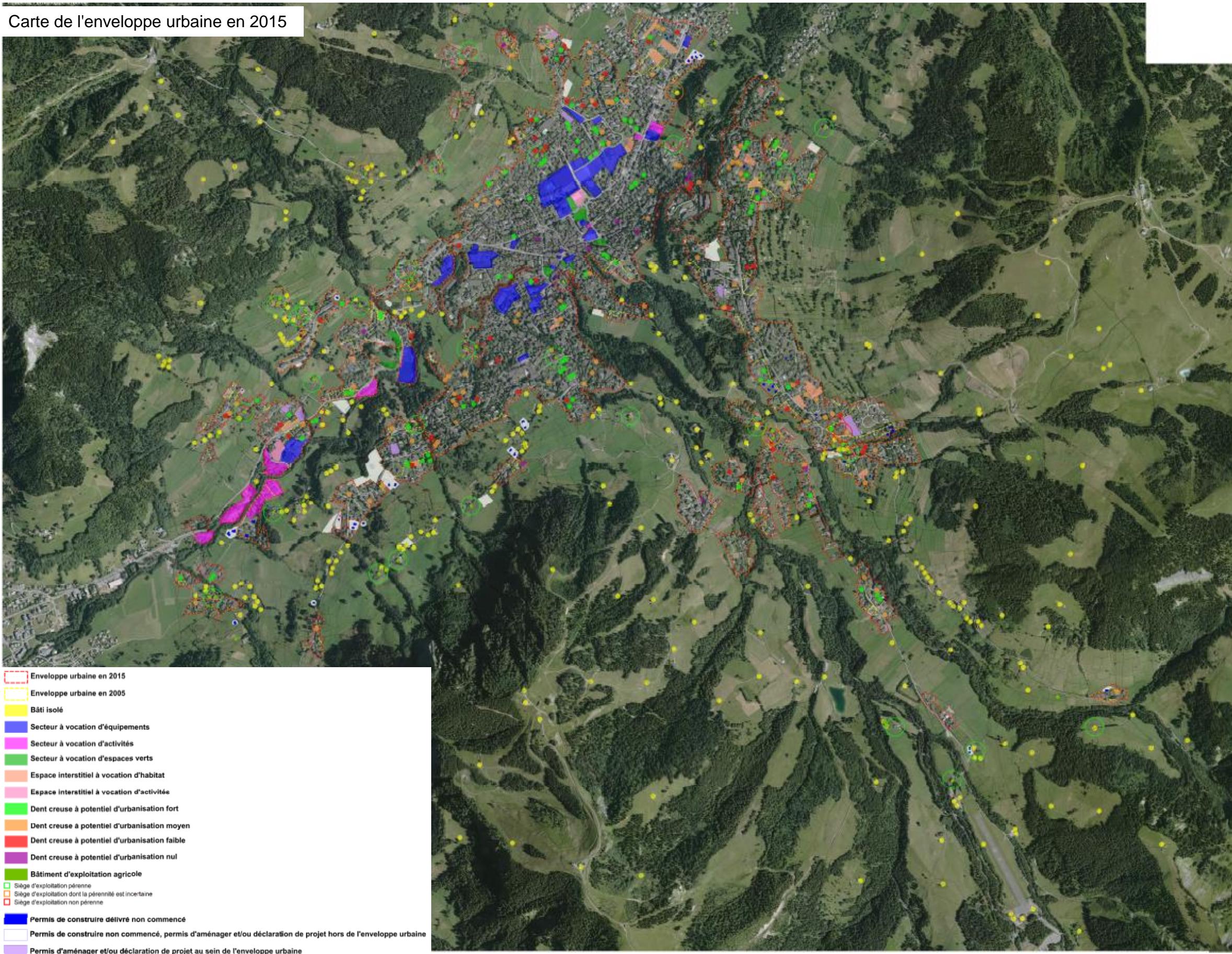
... et environ **180 dents creuses retenues, correspondant à une surface d'environ 12,5 ha** (une dent creuse correspond à un potentiel de surface disponible de 700m²), et 180 logements environ (partant de l'hypothèse qu'une dent creuse correspond à un logement).

➤ **Plusieurs espaces interstitiels, pour une surface d'environ 5 ha :**

- Dont la vocation future pourrait être l'habitat ou l'hébergement touristique : 4 ha,
- Dont la vocation future pourrait être l'activité économique : 1 ha.

3 sites qui pourraient permettre la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ont été identifiés, pour une surface de 0,5 ha.

Carte de l'enveloppe urbaine en 2015



3.2. Sur le PADD

Comme stipulé sous le chapitre 1 ci-avant, le PADD, dans son expression littérale, **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, tels que visés sous l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

Des objectifs de modération de la consommation d'espace sont définis, dans les objectifs induits suivants du PADD :

- I.4 : " Opter pour un développement moins consommateur d'espace afin de préserver la valeur "émotionnelle" des paysages de Megève, mais aussi les grands équilibres de son territoire" et ses moyens mis en œuvre :
 - ✓ *Procéder en priorité, pour les besoins du développement de la station, là où cela est possible, au confortement de l'enveloppe urbaine du centre-ville et ses abords ainsi que celle du Plateau du Mont d'Arbois, de manière adaptée et graduée en fonction des caractéristiques des sites concernés.*
 - ✓ *N'envisager qu'une extension limitée des hameaux et groupements de constructions situés sur les coteaux, et en fonction :
 - *De leur niveau d'équipement, notamment en matière de desserte,*
 - *Des sensibilités environnementales, agricoles, paysagères, et patrimoniales présentes en leur sein ou à leurs abords.**
 - ✓ *Pour les besoins du projet de territoire, n'autoriser les extensions spatiales significatives de l'urbanisation que pour des projets porteurs d'intérêt général et/ou collectif pour le développement de Megève, notamment touristique.*
 - ✓ *Contenir, pour les besoins du projet de territoire, la consommation de l'espace au-delà de l'enveloppe urbaine à moins de 50% de celle de la décennie antérieure.*
- I.6 : "Œuvrer pour une gestion "raisonnée" de la ressource, et promouvoir les économies d'énergie", et notamment le moyen mis en œuvre suivant :
 - ✓ *Opter pour un développement moins consommateur d'espace.*

De plus, l'ensemble du projet communal tend, autant que faire se peut vers cet objectif de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui se décline dans le PADD au travers des moyens mis en œuvre suivants :

- "*Identifier et protéger les espaces à forte valeur paysagère ouverts par agro-pastoralisme pour leur rôle d'ouverture et de lisibilité du grand paysage*" (dans l'objectif I.2).
- "*Permettre le confortement urbain et économique des fronts de neige du Mont d'Arbois, de Rochebrune et du Jaillet*" (dans l'objectif II.1).
- "*Contenir le développement de la résidence secondaire au sein de l'enveloppe urbaine délimitée dans le diagnostic*" (dans l'objectif II.1).
- "*Concernant les activités artisanales : permettre leur installation selon leur nature, leurs besoins et leur impact en mixité avec l'habitat, favoriser l'optimisation de l'usage du sol des sites artisanaux existants, et concernant ceux situés aux lieudits "Pautex" et "Sous le Villard", permettre leur léger confortement qui ne doit pas porter atteinte aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic*" (dans l'objectif II.5).
- "*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, stoppant le morcellement des grands ténements agricoles et pastoraux lié au développement dispersé de l'urbanisation*" (dans l'objectif II.6).

3.3. Sur les capacités d'accueil

3.3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU

La volonté de la commune de Megève, issue du travail de diagnostic et de détermination des enjeux exposé en partie 1 du présent rapport de présentation, est inscrite dans le PADD à l'objectif décliné III.1 : "favoriser le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station", et notamment au niveau du premier moyen mis en œuvre : "Œuvrer pour une production plus accessible et adaptée à la population locale et à l'emploi afin de : permettre le maintien de la population permanente, notamment les

effectifs des entreprises locales, et faciliter le parcours résidentiel des ménages, notamment l'installation des jeunes et le maintien des aînés".

3.3.2 ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL

Les capacités d'accueil du PLU pour l'habitat résultent de la capacité à échéance du PLU, des opérations d'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que de celle des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat (zone UH), lesquelles comportent plusieurs espaces disponibles en « dents creuses ».

Compte-tenu du phénomène de captation par la résidence secondaire, il est estimé qu'une part seulement de ces logements contribuera à renforcer le parc de résidences principales et à la croissance démographique, qui est l'un des objectifs prioritaires du projet communal.

Dans ce contexte fortement concurrentiel, la seule garantie de la production de résidences principales est la production de logements sociaux (locatifs ou en accession à la propriété assortie de clauses non spéculatives). Le PLU met en place des dispositions en faveur de cette production dans les opérations en exigeant qu'une part des logements réalisés le soient en locatif ou en accession sociale. Cette production de logements sociaux constitue l'hypothèse basse de la capacité d'accueil du PLU pour l'habitat permanent.

La capacité d'accueil des opérations prévues dans le cadre des secteurs d'OAP est assez finement quantifiable, de par la maîtrise de leur programmation au travers des dispositions réglementaires (règlement écrit et OAP), ainsi que de leur mode opérationnel dans lequel la commune sera impliquée. Ce sont d'ailleurs ces secteurs qui permettront une certaine maîtrise de la production du logement, en vue du développement de l'habitat permanent et abordable, et non de la résidence secondaire. La part de logement social imposée permettra d'assurer au minimum un certain nombre de logement, détaillé ci-après.

Ainsi, pour ces opérations, sont attendus (en fonction de la densité moyenne prévue par les OAP, et de la part de logements sociaux prescrite par les dispositions du règlement) :

- 35 logements au minimum pour l'OAP n°2, dont 35 logements sociaux, en locatif ou en accession, compte tenu de la propriété foncière de ce site qui est communale,
- 25 logements au minimum pour l'OAP n°3, dont 7 logements locatifs sociaux,
- 25 logements au minimum pour l'OAP n°5, dont 7 logements locatifs sociaux,
- 30 logements au minimum pour l'OAP n°6, dont 10 logements locatifs sociaux,
- ... soit au total un minimum de **115 logements attendus dans les OAP**, dont **plus de la moitié en logements sociaux** environ.

Par ailleurs, le PLU met en œuvre deux secteurs de renouvellement urbain, auxquels sont appliqués un périmètre de mixité sociale, aux lieudits "Arly" et "Megève". Il est estimé et attendu, dans le cadre de la mise en œuvre de projets urbains sur ces secteurs, une densité moyenne de 80 logements à l'hectare, dont 30% de la surface de plancher devra être affectée à du logement locatif social, soit environ **25 à 30 logements** en totalité, dont **10 logements locatifs sociaux**.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU devrait permettre la mise en œuvre d'environ **25 logements** au minimum, dont **7 logements sociaux**.

La capacité issue de l'utilisation des quelques espaces encore disponibles, ainsi que d'opérations éventuelles de renouvellement urbain au sein de la zone urbanisée est, elle, plus difficile à appréhender, cette dernière résultant d'initiatives privées, et dépendante de la mobilisation du foncier par les propriétaires. Il est probable que toutes les "dents creuses" ne soient pas utilisées à l'échéance théorique du PLU. Leur potentiel d'urbanisation a été évalué, à partir notamment de la localisation du secteur, de sa configuration parcellaire, et de son usage actuel. Ainsi, la capacité d'accueil du PLU est estimée avec l'hypothèse du "remplissage" d'environ 180 de ces "dents creuses", sur les 238 identifiées.

Compte tenu de la taille, du statut et du positionnement géographique de ces dernières, il est en outre probable que leur urbanisation soit à destination de logement individuel ou intermédiaire, à la fois à destination du logement permanent ou de la résidence secondaire. Le PLU est de fait basé sur l'hypothèse qu'une dent creuse correspond à deux logements.

Ainsi, au sein de l'espace urbanisé, **360 logements supplémentaires** peuvent être réalisés, mais leur mise en œuvre reste aléatoire et ne permet pas d'assurer la production du logement attendue et nécessaire pour la commune, d'où la mise en œuvre des dispositions réglementaires ci-dessous.

De fait, au total, le PLU permet, potentiellement, la mise en œuvre d'environ 500 logements pour les dix années qui suivent son approbation, dont 80 logements socialement aidés (en locatif ou en accession).

L'hypothèse basse de création de logement permanent est donc de 80 logements. Une hypothèse haute, plus difficilement quantifiable, basée sur le scénario de production de quelques résidences principales par le marché libre (essentiellement dans les secteurs couverts par des OAP et les secteurs de renouvellement urbain), situerait la capacité d'accueil du PLU à environ 180 résidences principales.

Ainsi, il est estimé qu'environ **40% de logements produits bénéficieront au logement permanent**, ce qui permettrait de relancer une croissance démographique de l'ordre de **0,8%** en moyenne annuelle, soit de **environ 400 habitants supplémentaires à échéance du PLU**, l'hypothèse haute permettant d'approcher le niveau de population du début du recensement de 2007.

La croissance démographique induite par le PLU devrait donc être modérée, mais toutefois permettre d'inverser la tendance à la décroissance qu'a connu la commune depuis le début des années 1990.

3.4. Sur la consommation d'espace et le projet d'urbanisation

3.4.1. CONSOMMATION D'ESPACE A ECHEANCE DU PLU

Par rapport à l'enveloppe urbaine actuelle, le PLU traduit un effort important de limitation de la consommation d'espace. Ainsi, le PLU :

- donne la priorité à l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante, qui comporte des espaces interstitiels et en "dents creuses" (de plus faible emprise) permettant de répondre en partie aux besoins de développement, et dont les limites ont globalement été réajustées aux franges de l'urbanisation existante, sur des secteurs soumis à des sensibilités diverses (agricoles, environnementales, paysagères...) et des

insuffisances en matière d'équipements de desserte des constructions. Ceci induit le choix de ne pas permettre pas la poursuite du développement de certains espaces bâties, classés en zones agricoles et naturelles. Pour ce bâti existant (principalement des habitations) des extensions limitées sont seules autorisées,

- identifie quelques secteurs dont l'emprise permet de mettre en œuvre des projets structurants, porteurs de logement social et permanent, (zones AUH et 2AU aux lieudits "Les Retornes", "La Contamine", "Veriaz", "La Mottaz") et de développement économique (zone AUT au lieu-dit "Megève" et "Veriaz").

Au regard des capacités d'accueil envisagées, et en corolaire, au regard des besoins en logements, activités économiques, équipements et surfaces dédiées, le PLU par son dispositif réglementaire met en œuvre une optimisation modulée et adaptée à leurs sensibilités, des espaces urbanisés.

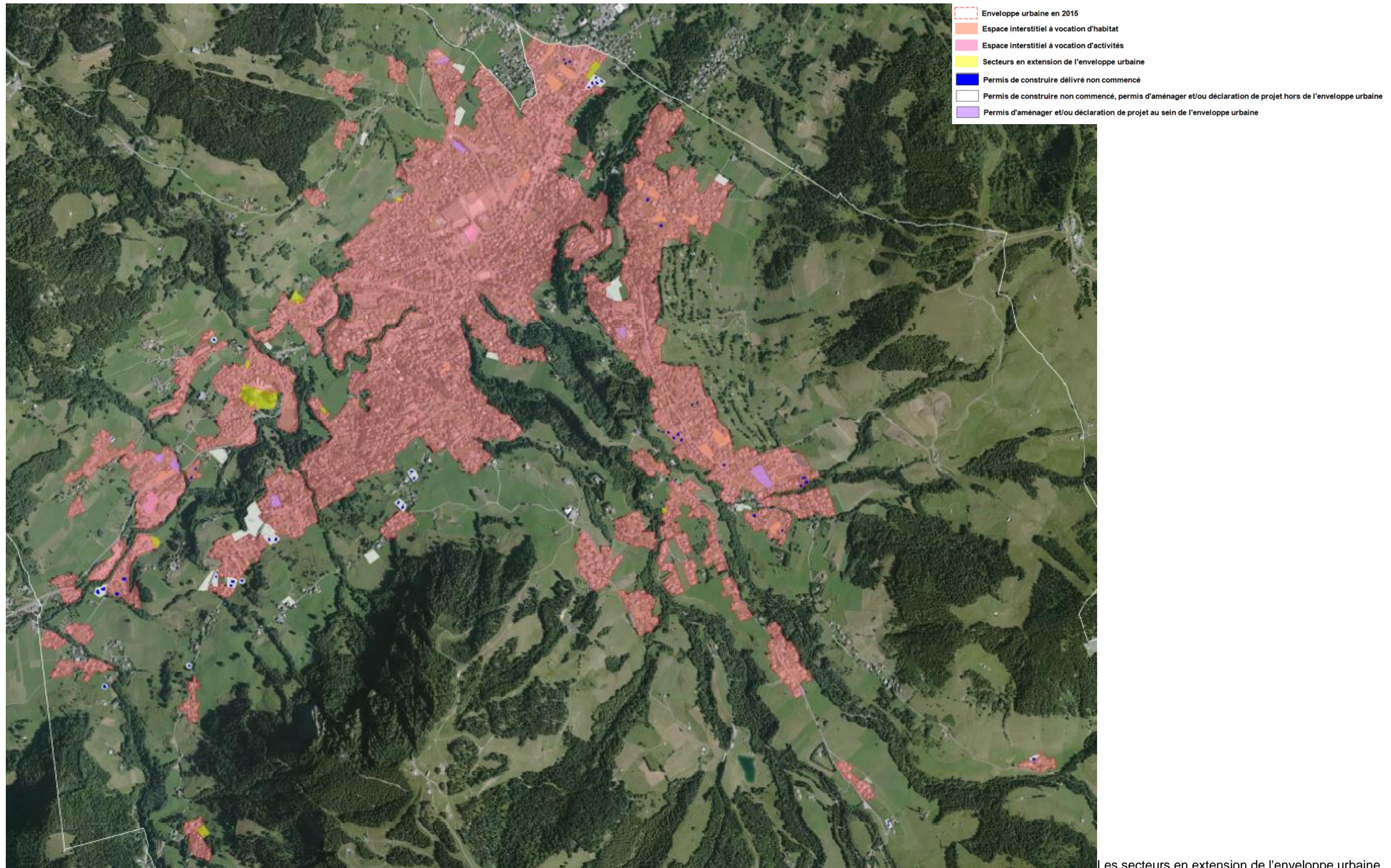
Les espaces les plus significatifs, font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à assurer par leur dispositif réglementaire et leur programmation urbaine, leur optimisation par des densités et des formes urbaines adaptées, propices à la diversification des types et des formes d'habitat, et à une moindre consommation moyenne de surface.

Comme vu précédemment, l'évolution de la surface de l'enveloppe urbaine entre 2005 et 2016 s'est élevée à 43 ha (d'espace agricole en très large proportion), à savoir une moyenne de 3,9 ha par an. Pour rappel, le PADD affiche l'objectif de " contenir, pour les besoins du projet de territoire, la consommation de l'espace au-delà de l'enveloppe urbaine à moins de 50% de celle de la décennie antérieure", soit un objectif de consommation d'espace maximal de 20,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Le PLU respecte très largement cet objectif, en inscrivant seulement environ 3,4 ha en zone UH, UX, AUH ou AUT en extension de l'enveloppe urbaine.

Pour mémoire, les espaces interstitiels représentent une surface d'environ 5 ha.

Ainsi, la consommation d'espace totale autorisée dans le PLU de Megève s'élève à environ 8,5 ha.



Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine

3.4.2. REDUCTION DE L'EMPRISE DES ZONES URBAINES OU A URBANISER ENTRE LE POS ET LE PLU

Le PLU procède à une réduction significative des zones urbaines et à urbaniser du fait de la délimitation plus stricte de la zone urbaine et de ses secteurs, mais aussi de la réduction des zones d'urbanisation future.

TABLEAU DES SURFACES du PLU :

ZONES ou SECTEURS	SURFACES (en ha)	SURFACE (en %)
UH1c	26,3	0,6%
UH1t	17,5	0,4%
UH2	170,3	3,9%
UH3	137,6	3,1%
UH3p	27,6	0,6%
UE	17,0	0,4%
UT	12,4	0,3%
UX	10,1	0,2%
TOTAL U	418,9	9,5%
AUH	2,0	0,05%
AUT	5,8	0,1%
2AU	0,4	0,01%
TOTAL AU	8,2	0,2%
A	856,9	19,5%
Aa	819,4	18,7%
TOTAL A	1676,3	38,2%
N	2245,5	51,2%
Nls	41,2	1,0%
TOTAL N	2286,6	52,1%
TOTAL COMMUNE	4390,1	100,0%

(À noter que la surface totale communale est légèrement différente entre le POS et le PLU, en raison d'une modification de la projection géographique des fichiers cartographiques. Les surfaces sont donc comparées selon les pourcentages et non en valeur absolue).

Pour mémoire, TABLEAU DES SURFACES du POS :

ZONES ou SECTEURS	SURFACES (en ha)	SURFACE (en %)
UA	7,1	0,16
UB	91,4	2,08
UBa	5,2	0,12
UBc	0,3	0,01
UC	248,4	5,66
UCa	1,2	0,03
UCb	1,7	0,04
UCb1	0,5	0,01
UD	11,5	0,26
UE	16,2	0,37
UEa	1,2	0,03
UT	4,4	0,10
UX	5,4	0,12
NB	30,0	0,68
NDt	9,9	0,23
NDe	12,9	0,29
NDr	2,0	0,05
TOTAL U (ou "constructibles")	449,3	10,24
NA	34,9	0,80
NAc	49,6	1,13
NAe	5,9	0,13
NAx	15,1	0,34
1Nac	1,4	0,03
1Nax	0,5	0,01
TOTAL NA	107,4	2,45
NC	595,3	13,57
ND	3 235,2	73,74
TOTAL NC + ND	3 830,5	87,31
TOTAL COMMUNE	4 387,2	100

A l'appui du diagnostic général réalisé en amont, et notamment sur l'évolution de la consommation d'espace et sur l'enveloppe urbaine, les orientations du PADD induisent le recentrage du développement de l'urbanisation. De fait, par rapport au POS, le PLU contient fortement l'étalement urbain.

Le zonage résultant de la mise en œuvre du projet communal, tel que justifié ci-avant se traduit par une réduction de près de 130 ha de la somme des surfaces constructibles par rapport au POS (considérant le caractère constructible des zones NB, NDt, NDe et NDr du POS), se traduisant par :

- une réduction de la zone urbanisée de plus de 31 ha, induite notamment par le réexamen des limites de l'enveloppe urbaine, et des hameaux et groupements de constructions,
- une réduction des zones à urbaniser de près de 100 ha, résultant de la volonté de réduire considérablement la consommation d'espace sur le territoire communal,...

... qui sont donc transférées en zones agricoles (A) et localement naturelles (N), se traduisant par: l'augmentation très significative de la surface des zones réservées à l'agriculture : plus 1081 ha, dans lesquels sont compris les secteurs d'alpage.

A noter que la réduction de la zone naturelle (moins 948 ha) se fait majoritairement au bénéfice de la zone agricole, et révèle une prise en compte renforcée de cette activité.

3.4.3. SYNTHESE

Le PLU s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace :

- par une limitation à environ 3,4 ha l'extension de l'enveloppe urbaine,
- par une densité de logements, pour les nouveaux logements, supérieure à celle constatée lors des années précédentes,
- au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation "sectorielles" mises en œuvre,
- par un dispositif réglementaire permettant la réalisation de formes urbaines moins consommatrices d'espace pour l'habitat, mais aussi pour les activités économiques et les équipements, le tout adapté aux caractéristiques du cadre géographique et bâti communal, (notamment art. 6, 7, 9, 10, 11),
- par l'urbanisation prioritaire et l'optimisation des espaces demeurant au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que par une incitation à l'évolution du bâti existant et au renouvellement urbain maîtrisé.

Ainsi, le PLU de Megève met-il en œuvre les moyens incitatifs, voire coercitifs, de consommer « moins et mieux » l'espace, tout en mettant en œuvre les objectifs fondamentaux du PADD, que sont le maintien de sa population, voire la relance de sa croissance démographique et la préservation de son dynamisme économique.

4. MOTIFS DES DISPOSITIONS DU PLU AU REGARD DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES ET PARTICULIERES

4.0. Préambule : le cadre législatif

Au titre de l'article L131-4 du CU, le PLU doit être compatible avec :

- Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Au titre de l'article L131-5 du CU, le PLU doit prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

En revanche, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1^o à 10^o de l'article L.131-1... :

- Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;
- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

- Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1^o et 3^o du même article L. 566-7

... et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2 :

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

- Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

Mégève n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale. De fait, la compatibilité du PLU communal avec ces documents a donc été développée dans le présent paragraphe.

4.1. La Loi Montagne

La loi relative à la protection et à l'aménagement de la montagne du 09 janvier 1985 s'applique à la commune (articles L 122.1 et suivants du CU). Le PLU s'est attaché à la respecter :

- **Conformément à l'article L 122-9 du Code de l'Urbanisme, concernant la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :**

Le PLU prend en compte les enjeux paysagers dégagés de l'Etat Initial de l'Environnement en veillant à la préservation des espaces ouverts, coupures vertes, boisements, patrimoine bâti traditionnel ...

... au travers de dispositions graphiques et réglementaires mais également au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "patrimoniale".

Le PLU restitue près de 130 ha aux zones agricoles et naturelles comparativement au POS, maintenant ainsi les grands équilibres entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

- **Conformément aux articles L 122-10 et L 122-11 du Code de l'Urbanisme, concernant la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :**

Le PADD du PLU de Mégève affiche clairement la volonté communale, dans l'objectif induit II.6 : "Maintenir la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières".

Afin de mettre en œuvre cet objectif, le PLU identifie les espaces agricoles, y compris les secteurs d'alpages par un classement respectivement en zone A ou en secteur Aa, assorti de dispositions réglementaires visant à préserver la fonction économique et paysagère de ces secteurs.

Certains de ces espaces sont en outre protégés strictement (au titre de l'art. L151-19 du CU). Ainsi, seuls sont autorisés les travaux et installations liés à

l'activité agricole (sous conditions). Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

Sur l'ensemble de la commune, plus de 38% du territoire est classé en zone A, dont la moitié en secteur Aa (alpages).

Par ailleurs, le PLU permet la préservation des espaces boisés significatifs, avec l'inscription d'Espaces Boisés Classés (EBC, au titre de l'article L113-1 du CU).

- **Conformément aux articles L 122-5 et L 122-6 du Code de l'Urbanisme, concernant le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante :**

Le PLU veille à une délimitation des zones UH, UE, UT, UX, et des zones d'urbanisation future AUH et AUT au plus près des enveloppes urbaines existantes. Le développement de l'urbanisation est envisagé de manière préférentielle au sein de l'enveloppe urbaine. Seuls 3,4 ha sont classés en extension de l'urbanisation, en continuité de l'urbanisation (voir p94).

Ainsi, aucune zone urbaine ou d'urbanisation future n'est inscrite en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

D'une manière générale, les dispositions relatives aux zones urbaines (U et AU) visent à permettre une optimisation de l'usage de l'espace (dans le cadre du règlement et des OAP "sectorielles").

- **Conformément aux articles L 122-12 et L 122-14 du Code de l'Urbanisme, concernant la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares :**

Les plans d'eau présents sur le territoire communal ne font pas l'objet des dispositions de la Loi Montagne, compte tenu de leur faible importance en termes de superficie, ainsi que du caractère non naturel d'une importante partie de leurs berges. Par ailleurs, les dispositions réglementaires des zones dans lesquelles ils s'inscrivent (A et N) concourent à la préservation de leurs berges.

4.2. Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le SDAGE a une certaine portée juridique, d'après l'article L212-1 du Code de l'environnement.

Il est opposable à l'administration et non aux tiers, c'est-à-dire que la responsabilité du non-respect du SDAGE ne peut être imputée directement à une personne privée. En revanche toute personne pourra contester la légalité de la décision administrative qui ne respecte pas les mesures du document. Tous les programmes ou décisions administratives ne peuvent pas être en contradiction avec le SDAGE sous peine d'être annulés par le juge pour incompatibilité des documents.

Le SDAGE comporte neuf orientations fondamentales :

- OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique.
- OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.
- OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
- OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les substances dangereuses et la protection de la santé :
 - OF5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle.
 - OF5b : Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.
 - OF5c : Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.
 - OF5D : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles.
 - OF5E : Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides.
 - OF6A : Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques.
 - OF6B : Préserver, restaurer et gérer les zones humides.

- OF6C : Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau.
- OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Des mesures à mettre en place ont été identifiées en 2015 par le SDAGE sur le bassin versant du Val d'Arly (ID_09_08) pour les masses d'eau superficielles :

- (MIA0301) Aménager un ouvrage qui contraint la continuité écologique (espèces ou sédiments).
- (MIA0101) Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques.
- (MIA0202) Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau.
- (MIA0204) Restaurer l'équilibre sédimentaire et le profil en long d'un cours d'eau.
- (MIA0303) Coordonner la gestion des ouvrages.
- (RES0601) Réviser les débits réservés d'un cours d'eau dans le cadre strict de la réglementation.
- (DEC0201) Gérer les déchets de la collecte à l'élimination.
- (ASS0301) Réhabiliter un réseau d'assainissement des eaux usées dans le cadre de la Directive ERU (agglomération >= 2 000 EH).
- (ASS0302) Réhabiliter et/ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées, hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles).
- (ASS0401) Reconstruire ou créer de nouvelles STEP dans le cadre de la Directive ERU (agglomérations de toutes tailles).
- (ASS0901) Construire ou aménager un dispositif de stockage, de traitement ou de valorisation des boues d'épuration / matières de vidange.

A cet effet, le présent PLU respecte pour ce qui concerne son champ d'intervention, les orientations et mesures préconisées par le SDAGE :

- La préservation des milieux spécifiques (écosystèmes aquatiques et zones humides).
- La préservation des champs d'expansion des crues par le classement en N de berges des cours d'eau sur la majeure partie du linéaire.
- Le raccordement obligatoire de toute nouvelle construction à un système d'épuration adapté,
- Le traitement si nécessaire des eaux pluviales avant rejet au milieu naturel.
- Une augmentation modérée de population permise à l'échéance du PLU.

4.3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE Rhône Alpes a été approuvé le 19 Juin 2014. 8 enjeux y ont été identifiés :

- L'étalement urbain et l'artificialisation des sols : des conséquences irréversibles sur la fonctionnalité du réseau écologique.
- L'impact des infrastructures sur la fragmentation et le fonctionnement de la TVB.
- L'accompagnement des pratiques agricoles et forestières pour favoriser une TVB fonctionnelle.
- L'impact des activités anthropiques sur la continuité des cours d'eau et leurs espaces de mobilité.
- Les spécificités des espaces de montagnes en Rhône Alpes.
- L'accompagnement du développement des énergies renouvelables.
- L'intégration de la biodiversité dans toutes les politiques publiques et leur gouvernance.
- Le changement climatique et son impact sur la biodiversité.

Le PLU de Megève prend en compte les grands enjeux du SRCE puisque :

- Il priviliege le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et limite ainsi l'extension de l'urbanisation au sein d'espaces naturels.
- Il favorise la mixité des fonctions (habitat, services, commerces, loisirs) et agit donc sur la réduction des déplacements en véhicule motorisé.
- Il identifie sur le règlement graphique les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et leur associe des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit.
- Il maintient une bande N (naturelle) de part et d'autre des berges des différents cours d'eau de la commune, et identifie spécifiquement les zones humides de l'inventaire départemental.
- Il autorise dans le règlement écrit la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables.

4.4. Le Schéma Régional Climat Air Energie

Le PLU de Megève doit prendre en compte le SRCAE, arrêté le 24 Avril 2014 par le Préfet de Région. Les objectifs de ce schéma sont :

- La lutte contre la pollution atmosphérique et l'adaptation aux changements climatiques en matière de maîtrise de la demande en énergie
- Le développement des énergies renouvelables et de la réduction des gaz à effet de serre
- La définition de « zones sensibles » : zones où les orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique peuvent être renforcées.

Une cartographie des « zones sensibles » pour la qualité de l'air a été réalisée dans le cadre du SRCAE. En Rhône-Alpes, les zones sensibles concernent essentiellement les grands bassins de vie, la proximité des principaux axes routiers et les fonds de vallées alpines.

La commune n'est pas située en zone sensible.

Le PLU relaie ses grands objectifs en privilégiant le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante, en favorisant de fait la mixité des fonctions (habitat/services/commerces) et en développant les modes de

déplacements « doux » ou en commun et les constructions économies en énergies (énergies renouvelables, constructions passives).

4.5. Le Schéma Départemental des Carrières

Le schéma départemental des carrières de Haute-Savoie a été approuvé en Septembre 2004. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites et constitue donc un document d'orientation pour la profession de l'industrie extractive et un instrument d'aide aux avis administratifs.

Les grandes orientations du schéma sont les suivantes :

- 1. Orientations pour promouvoir une utilisation économe des matériaux :
 - a. Adéquation ressources / besoins en matériaux.
- 2. Orientations pour privilégier les intérêts liés à la fragilité et à la qualité de l'environnement :
 - a. Préserver les espaces protégés.
 - b. Protéger les cours d'eau et les ressources en eau souterraine.
- 3. Orientations pour promouvoir les modes de transport les mieux adaptés.
- 4. Orientations pour réduire l'impact des extractions sur l'environnement et améliorer la réhabilitation et le devenir des sites :
 - a. Diminuer les nuisances occasionnées par le fonctionnement des carrières.
 - b. Améliorer la réhabilitation et le devenir des sites.

La commune de Megève ne possèdent pas sur son territoire de carrière (en activité ou fermées).

4.6. Le PLH de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc

La Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc s'est dotée en 2013 d'un Programme Local de l'Habitat, qui couvre la période 2013-2018. Il

permet de prévoir et de programmer la création de logement social pour favoriser la mixité sociale.

Il est composé :

- D'un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du logement et de l'hébergement,
- D'un document d'orientation énonçant les principes et objectifs attendus du PLH,
- D'un programme d'actions détaillé.

Le programme d'actions décline les orientations stratégiques qui ont été retenues en 9 actions thématiques, qui sont les suivantes :

- Action 1 : engagement solidaire des 10 communes sur la réalisation d'objectifs de production de logements locatifs aidés sur la durée du PLH.
- Action 2 : traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme.
- Action 3 : soutenir solidairement la production de logements aidés.
- Action 4 : favoriser l'accession sociale à la propriété.
- Action 5 : renforcer la mobilisation des propriétaires en faveur de la maîtrise de l'énergie.
- Action 6 : mobiliser le potentiel de logements touristiques déqualifiés / vacants en faveur du logement pour actifs saisonniers / permanents.
- Action 7 : soutenir l'adaptation des logements au vieillissement des ménages.
- Action 8 : pérenniser les solutions d'hébergement d'urgence, développer les solutions d'hébergement temporaire.
- Action 9 : Mise en place d'une ingénierie habitat au service des communes, piloter la mise en œuvre opérationnelle du PLH.

Trois actions (n°1, 2 et 4) relèvent plus particulièrement de la mise en œuvre du PLU.

L'action 1 affiche l'objectif pour Megève d'une production de 60 à 80 logements locatifs aidés sur la période 2013-2018 (cf. PLH : "Quatre opérations en cours de réflexion en neuf (mixité locatif/accession) : Combettes + Cassioz + Bandu + Retornes + Acquisition de logements dont certains pourraient être conventionnés : au total 40-50 logements en mixité (50% en locatif?) + Résidence hôtelière à vocation sociale avec 30% de logements aidés").

Au stade de l'approbation du PLU, la situation au regard des objectifs du PLH est la suivante

- L'opération des "Combettes" et de "Bandu" ont été abandonnées,
- L'opération de "Cassioz" est en cours, le permis de construire ayant été délivré, pour 31 logements,
- La résidence hôtelière à vocation sociale a été abandonnée,
- L'opération des "Retornes" fait l'objet de l'OAP n°2, pour avec un objectif d'une production de 35 logements sociaux (locatif et accession), dont au minimum 12 en locatif aidé.

Par ailleurs, plusieurs projets sont en cours, et dont l'échéance est programmée en 2017 :

- La rénovation du bâtiment de la poste (dit Pasteris), pour 8 logements locatifs sociaux,
 - Au lieu-dit "Fournet", la mise en œuvre de 4 logements locatifs sociaux à destination des travailleurs saisonniers, ainsi que de 2 logements locatifs sociaux de grande taille (T5),
 - Au lieu-dit "Clos Joli", la mise en œuvre de 11 logements locatifs sociaux,
- ... pour un total de 25 logements locatifs sociaux actuellement en projet.

Ainsi, au regard des projets prévus par le PLH, le PLU et les projets en cours permettent d'atteindre largement la production de 90 logements aidés, dont 68 au minimum en locatif.

Par ailleurs, comme vu précédemment, le PLU met en œuvre plusieurs périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du CU, qui permettent la mise en œuvre de :

- 7 logements locatifs sociaux au minimum pour l'OAP n°3,
- 7 logements locatifs sociaux au minimum pour l'OAP n°5,
- 10 logements locatifs sociaux au minimum pour l'OAP n°3,
- 12 logements locatifs sociaux dans les secteurs de renouvellement urbain,
- 7 logements locatifs sociaux au minimum pour la zone 2AU,
- ... soit au total **environ 45 logements locatifs sociaux**.

Le PLU répond aux objectifs du PLH 2013-2018, et permet d'anticiper sa nouvelle version à venir.

Concernant l'action 2, la révision du POS valant élaboration du PLU permet la mise en œuvre des orientations et objectifs du PLH, notamment de par :

- les dispositions en faveur de la production du logement aidé,
- la mise en œuvre de plusieurs orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles,...
- ... et plus globalement par la mise en œuvre d'un projet, inscrit dans le PADD et décliné dans les différents documents constituant la traduction réglementaire de ce dernier, ayant pour objectif le développement d'un parc de logements plus diversifié sur la station, afin d'œuvrer pour endiguer le déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de la population, et la qualité de vie à Megève.

Concernant l'action 4, pour la production d'une offre de logement en accession à prix abordable, le PLU incite, au sein des OAP sectorielles, à la mise en œuvre d'opérations d'habitat collectif, plus favorables à la limitation de l'envolée des prix des logements.

De plus, l'OAP n°2 doit permettre la production d'au minimum 20 logements en accession aidée, ou abordable, le terrain concerné étant de maîtrise foncière communale.

4.7. Les servitudes d'utilité publique

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique instituées sur la commune, dans un but d'intérêt général.

Elles affectent l'utilisation du sol et constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- Soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.
- Soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple, les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de télécommunications, de transport d'énergie électrique.

Certaines des dispositions du PLU de Megève sont directement motivées par le souci de prise en compte de servitudes. Il s'agit notamment de reporter les secteurs et dispositions applicables aux zones soumises à risque fort inscrites dans le PPRn.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique figurent parmi les annexes du dossier du PLU (pièce N°4-2).

4.8. Les autres plans, schémas ou programmes supra-communaux

Outre les documents évoqués précédemment, avec lequel le PLU de Megève doit être « compatible », celui-ci, à travers son PADD et ses diverses dispositions, participe également à divers documents qu'il a pris en compte, ou auxquels il s'est référé (à un stade ou à un autre de l'élaboration du projet de PLU), parmi lesquels :

- La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes du Nord (DTA), soumis à enquête publique en 2010, mais non approuvée avant la publication de la loi "ENE" du 12 juillet 2010.
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) approuvé le 24/02/2012.
- Le Plan Climat-Energie du Conseil Départemental de la Haute-Savoie.

- Le risque de pollution des sols (Article L125-6 du Code de l'environnement).
- L'Atlas départemental des paysages.
- Le Plan départemental ou interdépartemental de gestion des déchets issus des chantiers du BTP (approuvé en 2004).
- Le Schéma départemental des carrières (2004).
- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), approuvé le 20 janvier 2012, pour la période 2012-2017.
- Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux de la Haute-Savoie (PDPGDND74), approuvé en novembre 2014.

5^{ème} PARTIE : ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET

1. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER ET REDUIRE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1.1. Enjeu n°1 : Fonctionnalité du réseau de zones humides, des continuités et des corridors écologiques

Rappel de l'enjeu environnemental exprimé en conclusion de l'état initial de l'environnement :

- *La fonctionnalité du réseau des zones humides, des continuités et des corridors écologiques :*
 - *Protection stricte des espaces naturels et agricoles d'intérêt écologique et des nombreuses zones humides présentes sur Megève.*
 - *Protection des dynamiques de déplacement des espèces sauvages (continuités et corridors écologiques).*
 - *Maîtrise de la pénétration anthropique au sein des espaces naturels et agricoles, notamment au niveau du domaine skiable.*
 - *Gestion des risques naturels, liés notamment aux eaux pluviales : protection des zones humides et des espaces de liberté des cours d'eau, prise en compte de cette problématique dans les zones d'urbanisation future.*
 - *Réduction du risque de pollution des eaux pluviales pour protéger les milieux aquatiques (aspect qualitatif).*
 - *Gestion de manière performante des eaux usées afin de limiter l'impact sur les milieux aquatiques.*

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

La commune de Megève abrite de nombreuses zones dont la richesse écologique est reconnue. Il s'agit des ZNIEFF de type I et des zones humides de l'inventaire départemental, également appelés « réservoirs de biodiversité au sein du réseau écologique ».

Les ZNIEFF de type I font l'objet de zonages N, Na ou A, doublés de périmètres établis au titre de l'article L.123-1-5 III (2^e) du code de l'urbanisme, faisant référence aux « secteurs d'intérêt écologique ».

Seuls y sont autorisés :

- « *les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, et à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pastorale, l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques et pour assurer une bonne intégration dans le site,*
- *les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole pastorale ou forestière, à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire, et qu'ils ne perturbent pas, ni n'entravent la circulation de la faune,*
- *les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les espaces boisés classés sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques, et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale,*
- *les clôtures, sous réserve des dispositions des articles 11.A et 13.A,*
- *tous travaux ayant pour effet de détruire un élément patrimonial ou paysager doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R.421-17 et R.421-23.h.*
- *En plus, en zone N :*
 - *l'adaptation et la réfection des constructions existantes,*
 - *les travaux, aménagements et installations légères sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités économiques existantes*

- (activités liées à la pratique du ski notamment) et ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.*
- *pour les chalets d'alpages et bâtiments d'estive : leur restauration ou leur reconstruction, dans les conditions définies ci-avant et sous réserve qu'elles ne portent atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques. »*

Une petite partie de la ZNIEFF « Zones humides de Combloux et de Demi-Quartier » se trouve quant à elle en zone UH3p et en zone UH2. L'incidence de ce zonage sur ce secteur d'intérêt écologique sera développé dans la partie « *Les autres incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures pour réduire ou compenser les effets du projet* ».

Les zones humides sont également matérialisées par un zonage N ou Nls, une trame réglementée au titre de l'article L. 123-1-5 III (2°) du CU, et des règles spécifiques sont fixées. Seuls sont autorisés :

- *« les travaux d'entretien ou d'exploitation de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),*
- *les clôtures de type agricole,*
- *les travaux d'entretien des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,*
- *les travaux d'entretien des équipements existants,*
- *la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages ».*

Les délimitations des zones humides sont fidèles à l'inventaire départemental réalisé par ASTERS.

Certaines zones humides ont fait l'objet, au gré des demandes de pétitionnaires, d'une expertise écologique et d'une expertise pédologique (conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 1er Octobre 2009, en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement), afin de les caractériser et de délimiter précisément leurs emprises.

Les expertises sont réalisées en collaboration avec ASTERS qui récupère, en format SIG, le périmètre nouvellement délimité. C'est donc cet inventaire (le plus à jour) qui a été utilisé sur le plan de zonage.

Tout comme la ZNIEFF de type I, deux zones humides se trouvent en zone UH2 ou UH3p. L'incidence du PLU sur cette ZNIEFF et les mesures développées seront explicitées dans la partie « *Les autres incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures pour réduire ou compenser les effets du projet* ».

En plus de la trame établie au titre de l'article L.151-23, l'OAP patrimoniale énonce des prescriptions visant également la protection dans la Fiche action n°1 « Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune ».

Il est également important de noter une évolution du plan de zonage en faveur de la préservation des zones humides. En effet, une zone AU était identifiée sur le secteur de La Rochette. Celle-ci, lors de la démarche d'élaboration du PLU, a été supprimée pour les raisons suivantes :

- pas, à ce jour, de projet global qui aurait permis une bonne préservation de la zone humide.
- pas de plan de gestion et de valorisation qui prenne en compte la zone humide.

LES COURS D'EAU ET MILIEUX ASSOCIES

Les cours d'eau et leurs ripisylves sont également considérés comme des réservoirs de biodiversité.

Ils apparaissent ainsi au plan de zonage et leurs berges sont classées en zones N dans leur grande majorité (lorsque cela est possible - que le contexte local le permet) sur une bande tampon de 10 m et protégées via une trame "Secteur d'intérêt écologique" au titre de l'article L.151-23 du CU.

Les articles 2 et 13 du règlement intègrent des dispositions visant à préserver les abords des cours d'eau en zones urbaines (UH, UE, UT, UX, AUH et AUT)...

- Dans la trame établie au titre de l'article L.151-23 du CU, sont autorisées uniquement « *les constructions et installations diverses à condition qu'elles soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels et*

au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques ».

- Restauration ou maintien du caractère naturel des berges sur une bande de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau.

... et en zones agricoles et naturelles (A et N) : le règlement est identique à celui des réservoirs de biodiversité (présenté précédemment).

L'OAP patrimoniale établit également des prescriptions visant la renaturation des berges des cours d'eau et la protection des éléments végétaux associés.

A noter que toutes ces prescriptions trouvent également leur intérêt pour le déplacement de la faune sauvage et la protection contre les risques naturels.

LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence de trois corridors écologiques au niveau des lieudits "Moulin Neuf", "Sous La Chataz" et "Sous le Villard", qui s'étendaient auparavant côté Praz-sur-Arly, avant ses développements urbains récents. Ces corridors permettent de relier les deux versants et ainsi des réservoirs de biodiversité à une échelle communale et intercommunale (Aravis => Mont Joly).

Les corridors écologiques sont matérialisés sur le plan de zonage par une trame établie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :



Corridor écologique

... qui vient en sur-zonage de secteurs N ou A.

Les prescriptions associées à cette trame sont identiques à celles des réservoirs de biodiversité et sont donc suffisamment restrictives pour préserver la perméabilité de ces espaces sous pression.

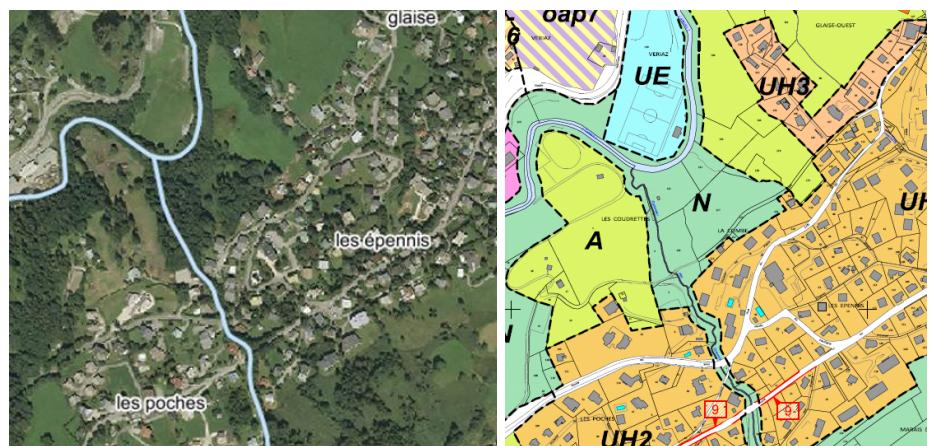
L'OAP patrimoniale traite également cette question de perméabilité (dans un rapport de compatibilité).

Un secteur UX non bâti et situé en extension de l'enveloppe actuelle a été identifié sur le plan de zone, en bordure du corridor écologique le plus à l'Est.

Son impact sur le corridor sera développé dans la partie suivante « *Les autres incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures pour réduire ou compenser les effets du projet* ».

Le bois des Coudrettes constitue un vaste espace relais pour la faune des milieux forestiers. Il participe, en tant que « zone refuge », à la dynamique écologique des espaces naturels de part et d'autre du Col et en relation avec l'Arly.

Il a été spécifiquement identifié sur le règlement graphique en zone N afin d'en permettre une meilleure protection.



Par ailleurs, il est important de noter que l'article 11 du règlement relatif aux zones :

- UH, UT, AUH et AUT impose que les clôtures soient constituées d'éléments à clairevoie comportant 50% de surface vide par mètre linéaire d'une hauteur maximum de 1,60 m.
- N et A impose que les clôtures soient de type clôture agricole d'une hauteur maximale de 1 m.

... donc perméables aux déplacements de la faune sauvage.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les boisements structurants de la commune, à rôle paysager ou pour la protection des risques, font l'objet d'un classement en espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui vise à les protéger.

En effet, il s'agit d'une protection qui entraîne le rejet de plein droit de toute demande de défrichement et qui soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration préalable afin d'assurer la protection des éléments ou espaces boisés (coupe supérieure à 0,5 hectares ou fortes pentes).

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALE (OAP PATRIMONIALE)

L'OAP patrimoniale porte sur le paysage et l'environnement au sens large. Il s'agit d'un encouragement à bien faire et elle est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les orientations applicables à certains espaces ou éléments identifiés graphiquement s'articulent parfois avec les prescriptions du règlement au titre des articles L.151-19 et L151-23 Code de l'urbanisme.

Dans cette OAP, des secteurs sont donc définis pour leur sensibilité sanitaire, écologique ou paysagère.

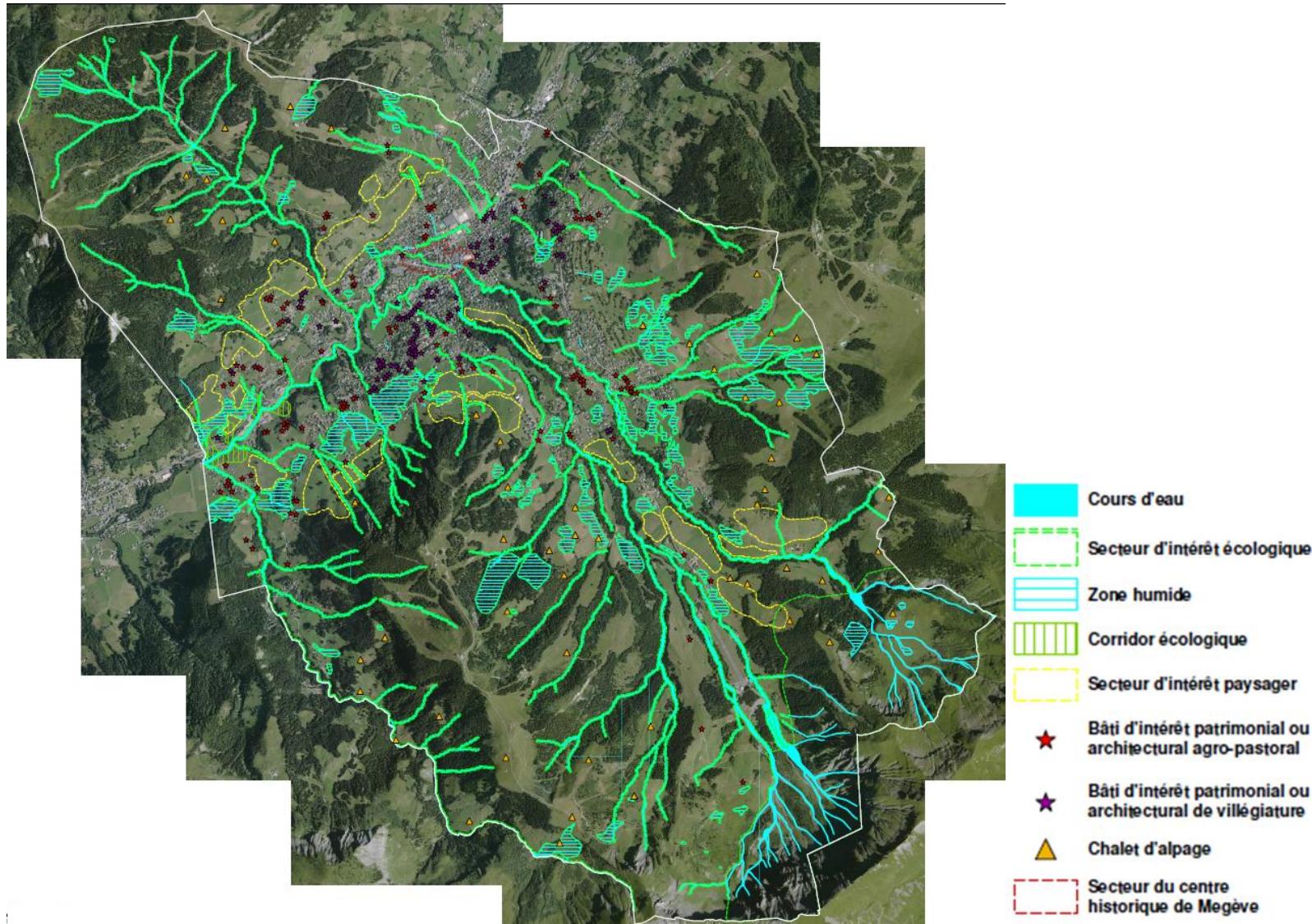
Il y est notamment demandé :

- Pour les zones humides : préserver le fonctionnement de l'hydrosystème, ne pas réaliser d'aménagement en amont ou en aval de la zone humide pour ne pas créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, préserver les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants.
- Pour les cours d'eau : maintenir ou restaurer le caractère naturel des berges sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges, renaturer les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, maintenir la couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau et des zones humides, choisir des espèces adaptées à l'écosystème en cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau.

- Pour les corridors écologiques : prendre en compte la valeur et la dynamique écologique et participer au maintien de ces espaces identifiés lors des éventuelles constructions et installations autorisées, prévoir leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers...), maintenir des perméabilités sur le tènement foncier (traitement des clôtures, espace vert,...), réaliser des ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...
- Pour les réservoirs de biodiversité : prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation pour les nouvelles constructions et installation, ou être de nature à les conforter dans leurs fonctions écologiques et leur caractère naturel.
- Pour la trame végétale de proximité : maintenir le caractère végétalisé, conserver ou intégrer la restauration de ces éléments lors de l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées, ne couper les arbres considérés en mauvais état sanitaire que si l'est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces protégées, mettre en œuvre un principe de compensation en cas de destruction etc.

Des fiches actions concernant le patrimoine bâti et ses abords (espaces verts) sont également présentes dans l'OAP patrimoniale.

Toutes ces mesures font l'objet d'une cartographie située ci-dessous :



LE DOMAINE SKIABLE

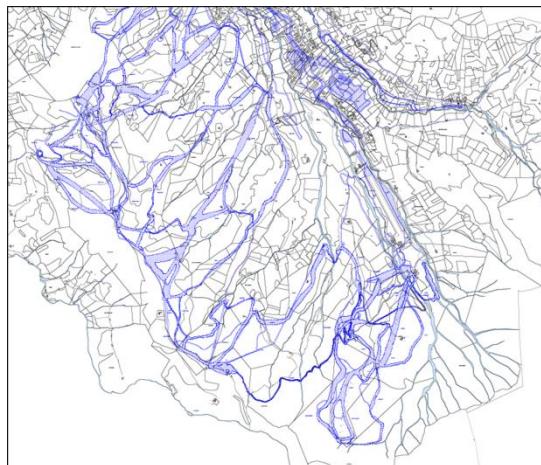
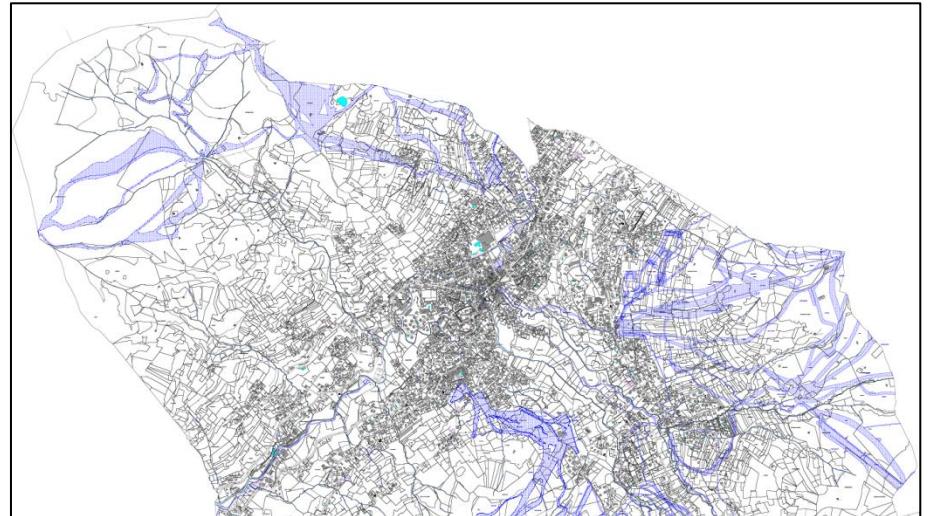
Le domaine skiable de Megève fait l'objet d'une trame spécifique établie au titre de l'article R.123-11-j du code de l'urbanisme, venant en sur-zonage de zones N, A ou UH, correspondant strictement à son emprise (ski alpin et nordique).

Un travail de délimitation précise a été réalisé sur le plan de zonage. En effet, les zones correspondent aux pistes de ski et de jonction ainsi que les aménagements et équipements liés (gares de remontées mécaniques notamment...) existants, comme le montre l'extrait ci-contre :

Y sont autorisés :

- « *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, les installations techniques légères...*
- *les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable.* »

L'évolution du domaine skiable est donc permise dans une emprise correspondant à ses limites actuelles.



Domaine skiable

Extrait du plan local d'urbanisme faisant figurer l'emprise du domaine skiable.

LA GESTION DES RISQUES LIES AUX EAUX PLUVIALES (ASPECT QUANTITATIF)

Différents aléas naturels ont été identifiés sur le territoire communal dans le diagnostic environnemental, parmi lesquels figurent les risques d'inondation et de crues torrentielles.

La gestion raisonnée des eaux pluviales, la préservation des espaces de liberté des cours et la fonction hydraulique des zones humides sont des enjeux environnementaux forts à prendre en compte dans le présent PLU.

La préservation des zones humides et des ripisylves des cours d'eau, véritables zones tampons lors de forts épisodes pluvieux ou de la fonte des neiges, a été développée précédemment.

Des prescriptions sont énoncées dans le règlement à l'article 4 sur la desserte par les réseaux des eaux pluviales et de ruissellement.

Il impose notamment à toute nouvelle surface imperméabilisée (terrasse, toiture, voirie) d'être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales en favorisant leur rétention ou leur infiltration dans les sols, à l'échelle de la parcelle, quand cela est possible (pour des surfaces imperméabilisées inférieures à 500 m², lorsque les ouvrages de rétention-infiltration nécessite un rejet vers un exutoire, les dispositifs doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal naturel des terrains avant aménagements ; pour des surfaces imperméabilisées supérieures à 500 m², étude hydraulique spécifique doit être fournie au service de gestion des eaux pluviales).

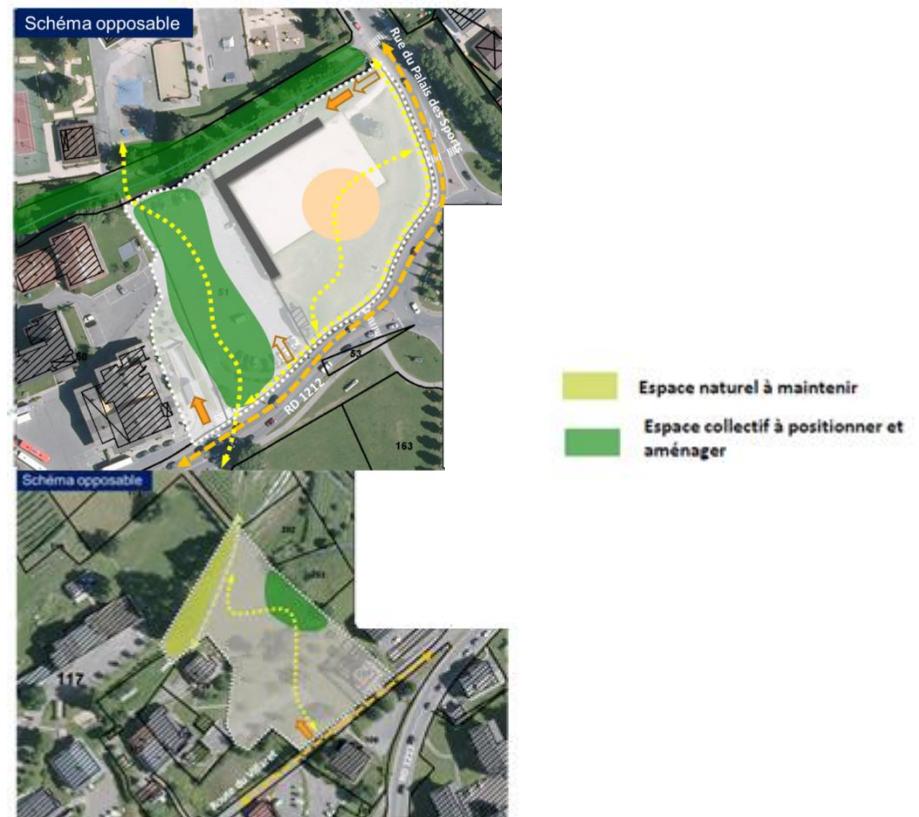
Il impose également un pourcentage minimum d'espaces libres de toute construction traitée en espaces perméables de pleine terre d'une profondeur minimum de 0,80 m, quantifié pour les zones suivantes :

- UH2, AUH, AUT : minimum 30 % de la surface.
- UH3 : minimum 40 % de la surface.
- UH3p : minimum 60 % de la surface.

Cela permet ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie.

Le règlement va aussi dans ce sens en imposant (sauf contrainte technique) l'utilisation de matériaux perméables sur les places de stationnement.

Les différentes OAP intègrent également cet aspect de gestion des eaux pluviales, puisqu'elles imposent la construction de parkings et d'espaces publics avec des matériaux perméables et/ou la création d'espaces verts.



LES REJETS AU MILIEU NATUREL (ASPECT QUALITATIF)

Les rejets d'eaux usées ou pluviales peuvent être source de dégradation de la qualité des cours d'eau.

Afin d'éviter cela, le règlement, dans l'article 4 :

- Pour les zones U et AU, impose le raccordement de toute construction ou installation au réseau public d'assainissement (dispositif d'évacuation de type séparatif).
- Pour les zones N et A :
 - Interdit l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
 - N'admet toute construction ou installation génératrice d'eaux usées, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évolution permise par le PLU est en adéquation avec les capacités de traitement de la station d'épuration intercommunale de Praz-sur-Arly.

Les annexes sanitaires imposent également un traitement par décantation et séparation des hydrocarbures en cas de pollution des eaux pluviales avant rejet au milieu (eaux de ruissellement des surfaces de parking et de voirie, d'aires de lavage, de distribution de carburants...).

1.2. Enjeu n°2 : Développement démographique et touristique économe en espace qui précise les limites de l'enveloppe urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire

Rappel de l'enjeu environnemental exprimé en conclusion de l'état initial de l'environnement :

- *Un développement démographique et touristique économe en espace qui précise les limites de l'enveloppe urbaine et qui limite l'urbanisation linéaire :*
 - *Limite de l'étalement urbain, maintien voire restauration des limites franches entre les espaces aménagés et les espaces naturels et agricoles pour une meilleure lisibilité du paysage communal.*
 - *Structuration et densification des enveloppes urbaines du centre-bourg et des hameaux.*
 - *Développement de la mixité des fonctions au sein du centre-bourg (logements permanents/touristiques/saisonniers, services, équipements).*
 - *Réduction de la place de la voiture dans l'espace urbain pour un espace rendu aux piétons, une ambiance sonore et visuelle apaisée et une pollution atmosphérique diminuée.*

STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'attractivité touristique de la commune a entraîné, dans les dernières décennies, une consommation de l'espace excessive et surtout dispersée sur l'ensemble du territoire, notamment le long des routes.

Afin de remédier à une perte de lisibilité paysagère globale du territoire, le développement de l'habitat permanent et touristique doit se faire en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante et à proximité des commerces et des services (centre historique et hameaux proches).

Cette zone doit accueillir ainsi la majeure partie de la croissance par un confortement et une densification du tissu urbain. Parallèlement à cela, la mixité des fonctions habitat/activités tertiaires au cœur du secteur de développement stratégique doit se développer.

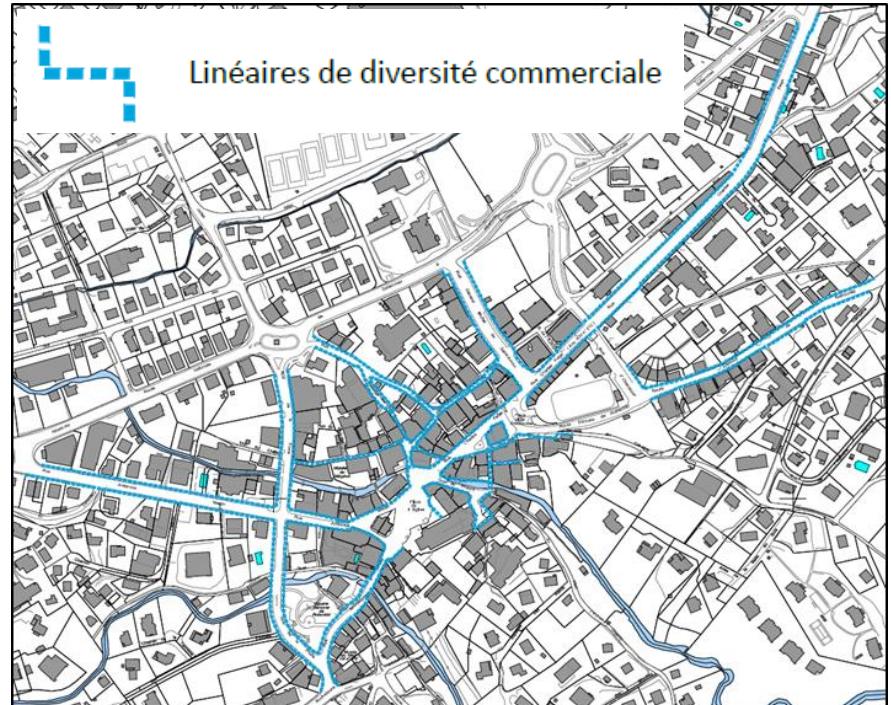
En complément, le développement des autres lieux de vie (hameaux secondaires) se fera de façon plus modérée et réfléchie notamment en termes de « réparation paysagère ».

Le règlement et le plan de zonage associé traduisent cela à travers l'identification sur le territoire communal de plusieurs zones de densités et vocations différentes...

- UH1c : secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines.
- UH1t : secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines denses, favorisant la mixité de toutes les fonctions urbaines nécessaires à l'animation des secteurs de front de neige.
- UH2 : secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines de moyenne densité.
- UH3 : secteur à vocation dominante d'habitat, incitatif à des formes urbaines de faible densité.
- UH3p : secteur à vocation dominante d'habitat, introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec le caractère agricole et naturel dominant ou les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux.
- UT : secteur à vocation d'activité touristique, principalement à usage d'hébergement.

... de zones d'urbanisation future (AUH ou AUT) toutes situées dans l'enveloppe urbaine, ou en continuité de cette dernière.

... et d'un linéaire délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme le long duquel la diversité commerciale doit être préservée voire développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (en centre-bourg).



Zone piétonne commerçante en plein centre de Megève

Cette mixité se caractérise également par la présence d'équipements d'intérêt collectif (UE) et de secteurs d'activités économiques et commerciales (UX), au sein même ou à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine. Cette organisation du territoire permet en effet à la population (permanente, saisonnière et touristique) d'accéder rapidement à tous les équipements dont elle pourrait avoir besoin sans nécessairement prendre de voiture.

En ce qui concerne les espaces à vocation d'activités économiques, à usage principal industriel et artisanal de production, ils sont situés au Sud, à l'extérieur de cette enveloppe principale en raison notamment des nuisances induites (bruit, émissions de particules...).

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET LISIBILITE DES ESPACES BATIS

Enfin d'enrayer les phénomènes de dispersion du bâti et d'étalement urbain le long des axes routiers et essentiellement en extension de l'enveloppe urbaine sur les espaces agricoles et naturels, le PADD du PLU de Megève a annoncé un objectif de réduction d'au moins 50 % de la consommation d'espaces agricoles et naturels par rapport à la dernière décennie, soit un objectif de consommation d'espace maximal de 20,5 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Le PLU respecte très largement cet objectif, en inscrivant seulement 3,3 ha en zone UH, UX, AUH ou AUT en extension de l'enveloppe urbaine.

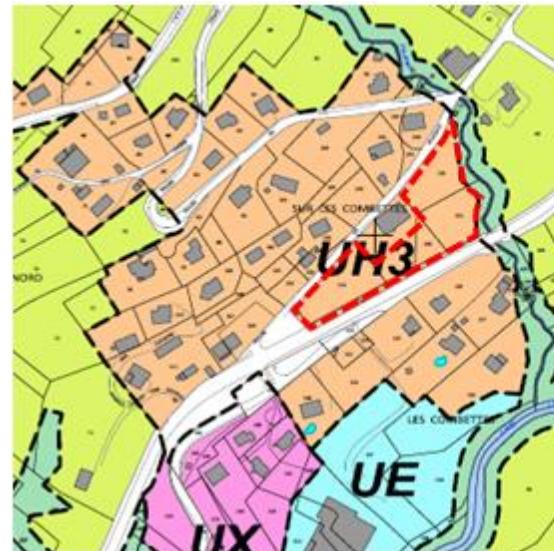
Pour mémoire, les espaces interstitiels représentent une surface d'environ 5 ha. Ainsi, la consommation d'espace totale autorisée dans le PLU de Megève s'élève à environ 8,5 ha.

Parallèlement à cela, un gros travail de re-délimitation des enveloppes bâties a été réalisé dans le cadre du présent PLU.

En effet, des groupements de constructions pertinents au regard de la topographie, de l'histoire de la commune et des perceptions paysagères ont été identifiés.

De plus, si des parcelles non bâties ont été classées en zone constructible, très peu se trouvent en bordure de zone. L'urbanisation de ces dernières s'apparente plus à de la réparation paysagère qu'à de l'extension, ce qui

peut permettre d'améliorer la lecture que l'on a aujourd'hui du paysage communal.



Secteur non bâti situé en bordure de la zone UH3 mais dont l'urbanisation ne perturbera pas la lisibilité de cet espace.



Secteur non bâti inclus dans l'enveloppe urbaine.

LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE INDIVIDUELLE

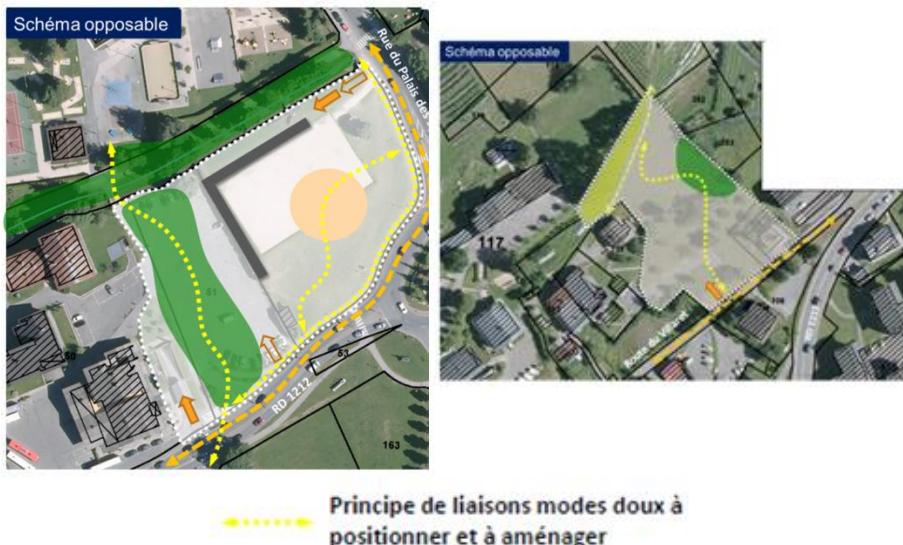
Le PLU considère la problématique des déplacements dans un contexte géographique qui rend encore souvent la voiture individuelle indispensable.

La structuration du territoire et la mixité des fonctions sont des facteurs qui favorisent les modes de transports dits actifs.

Le plan de zonage défini par ailleurs quelques emplacements réservés permettant la création de liaisons douces, d'arrêt de bus et l'agrandissement de parkings : ERs n°13, 14, 16 et 25.

L'ensemble des Orientations d'Aménagements et de Programmation intègrent également un réseau piéton/cycle en lien, le plus souvent, avec des espaces verts et/ou arborés.

- UE, UT et UX, AUT : elle doit « correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective ».
- A et N : elle doit « correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public ».



Extraits des OAP n°1 et 5

De plus, le règlement des zones UH et AUH, à travers l'article 12 "Stationnement", favorise également l'utilisation des vélos en imposant un nombre minimum de place de stationnement à l'intérieur d'un local "spécifique facile d'accès".

Dans les zones UE, UT, UX, A et N l'article 12 est rédigé quelque peu différemment mais encadre tout de même la réalisation de stationnements vélos :

1.3. Enjeu n°3 : Identité rurale du territoire communal sous la pression de l'urbanisation

Rappel de l'enjeu environnemental exprimé en conclusion de l'état initial de l'environnement :

- *L'identité rurale du territoire communal sous la pression de l'urbanisation :*
 - *Priorisation des secteurs d'urbanisation sur le territoire communal avec un développement limité des hameaux.*
 - *Encadrement qualitatif des nouvelles constructions pour une meilleure insertion paysagère.*
 - *Pérennité de l'activité agricole extensive, garant de cette image rurale.*
 - *Maintien de la coulée verte située entre le bourg et le Mont d'Arbois.*

LA QUALITE DE L'URBANISATION

L'encadrement de l'aspect extérieur des futures constructions et la préservation du bâti patrimonial sont importants pour les élus qui souhaitent permettre un développement homogène et fidèle au caractère typique montagnard de la commune de Megève.

Cela se traduit dans plusieurs pièces du document d'urbanisme :

- Le plan de zonage :

Il identifie les constructions et les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial, architectural agro-pastoral ou de villégiature au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- Le règlement :

Le règlement associé à l'identification sur le plan de zonage définit des prescriptions spécifiques permettant de conserver leurs caractéristiques.

- L'OAP patrimoniale :

La fiche action n°3 « Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords » encadre la réhabilitation et le traitement des abords de bâtiments existants considérés d'intérêt patrimonial, architectural agro-pastoral, architectural de villégiature ou encore pour le centre historique de Megève.

- Les OAP sectorielles :

Toutes les zones d'urbanisation future font l'objet d'une OAP sectorielle qui encadre leur développement.

L'INTEGRATION DE LA « TRAME VERTE » DANS LES NOUVEAUX AMENAGEMENTS

Afin de favoriser le développement de la nature-en-ville, les articles 13 du règlement écrit imposent un pourcentage minimum d'espace vert à maintenir libre de toute construction pour les nouvelles opérations d'aménagement :

- Minimum 30 % de la surface en zone UH2, AUH, AUT.
- Minimum 40 % de la surface en zone UH3.
- Minimum 60 % de la surface en zone UH3p.

Ces prescriptions doivent être compatibles avec la fiche action n°3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation transversale « Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords ».

De plus, les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation ont intégré cet enjeu. En effet, la plupart d'entre elles, sur le schéma opposable de principe, identifient les espaces verts à aménager ou créer et inscrivent également certains principes d'aménagement.



Extrait de l'OAP n°6

- | | |
|--|---|
| | Espace collectif à positionner et aménager |
| | Arbres à prendre en compte dans l'aménagement |



Extrait de l'OAP n°7

- Espace naturel à caractère écologique existant à préserver
- Espace naturel à caractère écologique à créer
- Butte arborée à valorisée dans le cadre de l'aménagement

Zoom sur le hameau du Villaret – Situation actuelle



LA PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

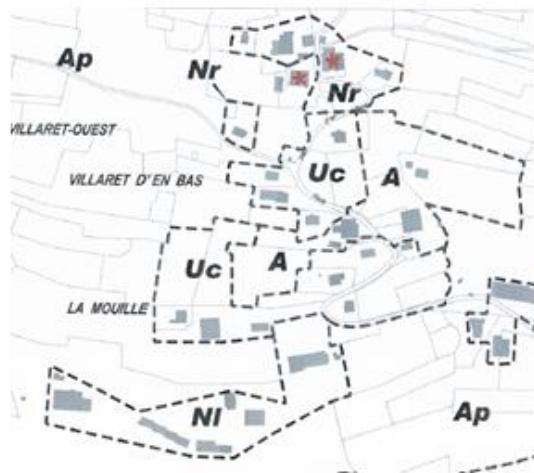
L'OAP transversale, à travers sa fiche action n°2 « Protéger et mettre en valeur le grand paysage », permet la protection des espaces ouverts de nature ordinaire puisqu'elles y limitent les constructions nouvelles autorisées.

Les recommandations sont les suivantes :

- « Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.
- Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée. »

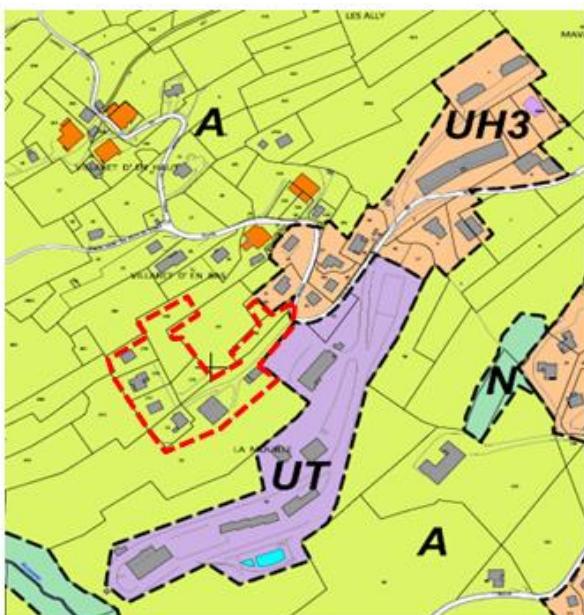
De plus, les espaces bâties ont été délimités en zone U de manière à ne pas accentuer l'enclavement de parcelles agricoles.

Prenons l'exemple du hameau du Villaret :



Extrait du POS sur le Villaret

Cette zone UC a été supprimée et les constructions alentours classées en zone A pour ne leur permettre qu'une évolution limitée.



Les chalets et bâtiments d'estives ont également été identifiés sur le plan de zonage.



Chalet d'alpage et bâtiment d'estive

Seuls de faibles évolutions sont possibles :

- *la restauration, la reconstruction, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, lorsque leur destination est liée à une activité professionnelle agricole saisonnière, à conditions :*
 - *que ladite extension n'excède pas 15% de la surface de plancher existante avec une surface maximum de 30m², et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,*
 - *que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard,*
 - *que leur alimentation en eau potable soit possible par le réseau public ou par une source répondant aux normes de salubrité publique.*

La hauteur existante doit être conservée ainsi que les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction ou du bâti traditionnel environnant, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...) et les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin.

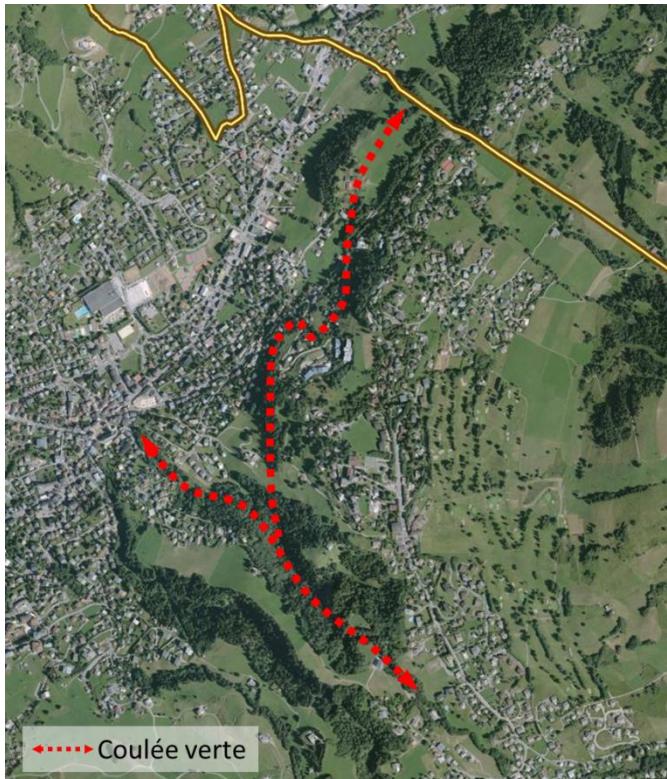
L'OAP patrimoniale, dans la fiche action n°3, établit des prescriptions plus précises sur ce point-là.

Le but étant ici de maintenir voire restaurer le caractère typique montagnard de ces bâtiments patrimoniaux situés au sein d'espaces naturels et agricoles.

LA COULEE VERTE ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LE MONT D'ARBOIS

La limite visuelle entre l'enveloppe urbaine du Col et le plateau du Mont d'Arbois a eu tendance au fil du temps à se fragiliser, mais reste encore fortement perçue.

Il est alors important de préserver une coupure d'urbanisation entre ces deux enveloppes urbaines, qui se matérialise par une coulée verte.

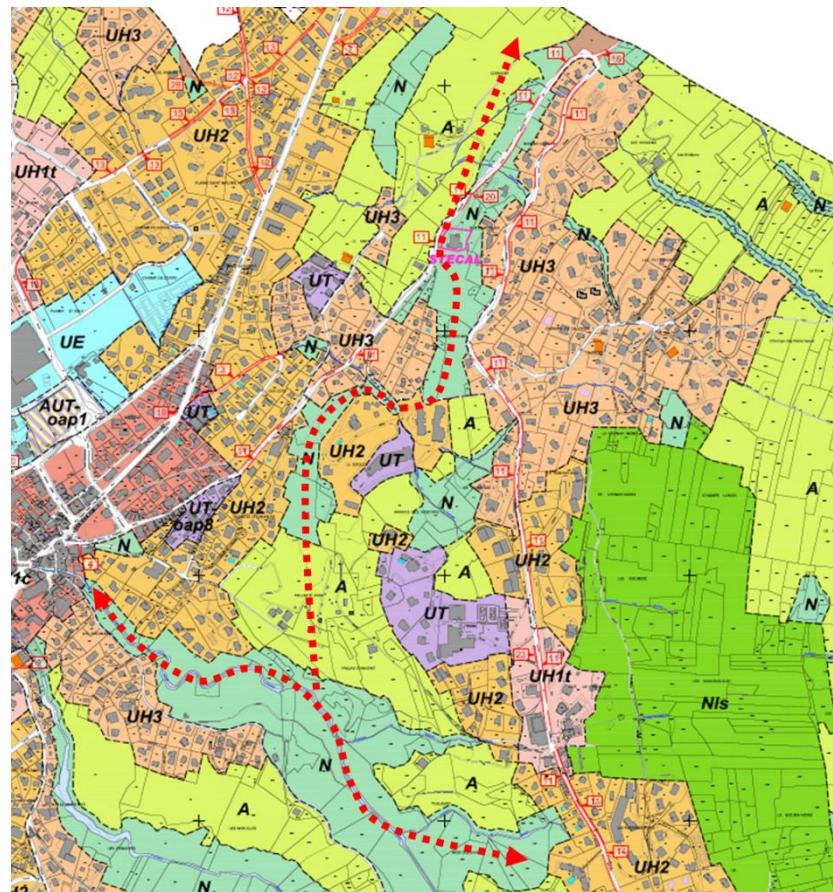


Le premier projet de zonage identifiait des parcelles non bâties en zone UH2 et UH3.

Plusieurs échanges ont permis le déclassement de ces parcelles en zones N ou A, et les limites des enveloppes urbaines, de fait, s'en tiennent aux parcelles bâties.

Le règlement associé à ces zones permet de limiter les nouvelles constructions et donc le risque de boucher cette coulée verte.

Une petite partie de la coupure paysagère se trouve en zone UH2. Cependant, au regard des surfaces concernées, du règlement associé (notamment les articles 7 et 8 sur les distances de retrait aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété), de la présence du périmètre "Secteur d'intérêt écologique" établi au titre de l'article L.151-23 du CU sur le plan de zonage et sur l'OAP patrimoniale ainsi que des prescriptions associées, le risque de dégradation de la coupure à cet endroit est minime.



2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DOMMAGEABLES DU PLU

Les éléments demandés au 1^o de l'article R414-23 du code de l'environnement, sont intégrés à la partie « Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000 et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les incidences dommageables du PLU » du présent rapport de présentation.

2.1 "[...] exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification [...] est ou non susceptible d'avoir des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000" (2^o du I du R414-23 du Code de l'environnement)

Aucun site du réseau Natura 2000 ne s'étend sur la commune de Megève. Deux sites se situent sur les communes voisines :

- Natura 2000 « Contamines Montjoie – Miage- Tré la Tête » FR 8201698 au titre de la Directive Habitats – plus de 5 km de distance.
- Natura 2000 « Les Aravis » : FR8201701 au titre de la Directive Habitats – plus de 3 km de distance.



Le site « Contamines Montjoie – Miage- Tré la Tête »

Ce site Natura 2000 est situé au Sud de la commune, à environ 5 km à vol d'oiseau de la limite communale.

Dans le site, les habitats naturels d'intérêt communautaire recensés sont :

- Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoeto-Nanojuncetea (3130).
- Lacs et mares dystrophes naturels (3160).
- Landes alpines et boréales (4060)
- Pelouses calcaires alpines et subalpines (6170).
- Tourbières hautes actives (7110).
- Formations pionnières alpines du Caricion bicoloris-atrofuscae (7240).
- Eboulis siliceux de l'étage montagnard à nival (Androsacetalia alpinæ et Galeopsietalia ladani) (8110).
- Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220).
- Glaciers permanents (8340).
- Forêts acidophiles à *Picea* des étages montagnard à alpin (Vaccinio-Piceetea) (9410).

Les espèces faunistiques et floristiques ayant justifié la désignation en Natura 2000 sont :

- *Riccia breidleri* (*Riccia breidleri*)
- *Barbastelle d'Europe* (*Barbastella barbastellus*).
- *Lynx boréal* (*Lynx lynx*)

Le site « Les Aravis » :

Ce site Natura 2000 est situé au Nord de la commune, à environ 3 km à vol d'oiseau de la limite communale.

Les habitats naturels d'intérêt communautaire recensés dans le Natura 2000 « Les Aravis » sont les suivants :

- Pelouses calcaires alpines et sub-alpines (6170).

- Éboulis calcaires et de schistes calcaires des étages montagnard et alpin (*Thlaspietea rotundifolii*) (8120).
- Forêts acidophiles à *Picea* des étages montagnard à alpin (*Vaccinio-Piceetea*) (9410).
- Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique (8210).
- Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale) (6230).
- Pavements calcaires (8240).
- Landes alpines et boréales (4060).
- Hêtraies du *Asperulo-Fagetum* (9130).
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin (6430).
- Hêtraies calcicoles médio-européennes à *Cephalanthero-Fagion* (9150).
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco Brometalia*) (6210).
- Hêtraies subalpines médio-européennes à *Acer* et *Rumex arifolius* (9140).
- Prairies de fauche de montagne (6520).
- Pelouses boréo-alpines siliceuses (6150).
- Forêts de pentes, éboulis et ravins du *Tilio-Acerion* (9180).
- Tourbières basses alcalines (7230).
- Forêts montagnardes et subalpines à *Pinus uncinata* (9430).
- Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*) (6410).

Les espèces faunistiques et floristiques ayant justifié la désignation en Natura 2000 sont :

- Sabot de Vénus (*Cypripedium calceolus*)
- Chardon bleu (*Eryngium alpinum*)
- Lynx boréal (*Lynx lynx*)
- Loup (*Canis lupus*)
- Azuré de la Sanguisorbe (*Masculinea teleius*)

- Azuré des paludes (*Masculinea nausithous*)
- Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)

Sept des habitats listés ci-dessous ont été recensés sur les zones d'urbanisation future du PLU de Megève :

- Lits des rivières.
- Pelouses pérennes denses et steppes médio-européennes.
- Mégaphorbiaies des montagnes hercyniennes, du jura et des alpes.
- Prairies de fauche de montagne.
- Forêts mixtes de pentes et ravins.
- Pessières montagnardes des Alpes internes.
- Bas-marais alcalins (tourbières basses alcalines).

Les distances séparant les espaces d'aménagements de la commune et les sites Natura 2000, ainsi que les distinctions topographique (vallées distinctes) et hydrographiques (bassins versants distincts), excluent tout lien fonctionnel avec les habitats naturels et les espèces floristiques des sites Natura 2000. Il en va de même pour les espèces faunistiques ayant justifiées la désignation des sites Natura 2000 et dont l'étendue du domaine vital est restreinte, notamment :

- Azuré de la Sanguisorbe (*Masculinea teleius*)
- Azuré des paludes (*Masculinea nausithous*)
- Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)

Concernant les espèces faunistiques ayant justifiées la désignation des sites Natura 2000 et dont le domaine vital est relativement vaste (en particulier le Lynx, présent dans les 2 sites Natura 2000), le PLU de Megève assure :

- La conservation des habitats forestiers, très représentés sur la commune, auxquelles ces espèces sont inféodées ;
- La préservation (règlement) et le confortement (OAP patrimoniale) des corridors écologiques existants, au sud de la commune, participant des connexions écologiques entre Aravis et Mont-Joly, puis la réserve des Contamines.

La grande majorité du territoire communal n'a pas de relation hydrographique directe avec les deux sites Natura 2000 :

- Vallées différentes.
- Bassin versant du Val d'Arly pour la commune de Megève.
- Fier et Lac d'Annecy et Arve pour le site Natura 2000 « Les Aravis ».
- Arve pour le site Natura 2000 « Contamines Montjoie – Miage- Tré la Tête ».

EN CONCLUSION :

Nature et importance du document de planification :

Le document de planification objet de la présente évaluation environnementale est le PLU de la commune de Megève. Il prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones, toutes situées au sein de l'enveloppe urbaine, situées à plus de 7 km des sites Natura 2000 « Contamines Montjoie – Miage- Tré la Tête » et « Les Aravis » et d'une superficie totale inférieure à 9 hectares.

Localisation des projets autorisés par le PLU, par rapport aux sites Natura 2000 et relations topographiques et hydrographiques :

Les zones d'urbanisation future et les projets autorisés par le PLU se trouvent hors des sites Natura 2000 : plus de 5 km de distance pour le site « Contamines Montjoie – Miage- Tré la Tête » et plus de 3 km de distance pour celui de « Les Aravis ».

Il n'existe aucune relation topographique (vallées différentes) ni hydrographique entre eux (ils n'appartiennent pas au même bassin versant).

Incidence des projets autorisés par le PLU sur le fonctionnement des écosystèmes des sites Natura 2000 compte tenu de leurs caractéristiques et des objectifs de leur conservation :

Etant donné l'absence de lien fonctionnel avec les habitats et espèces floristiques des sites Natura 2000 (grandes distances, unités topographiques et bassins versants distincts), de la représentativité locale de ces habitats, des types de habitats et des espèces faunistiques inventoriées sur les sites Natura 2000, et de la préservation des corridors écologiques présents sur la commune, les projets autorisés par le PLU n'auront pas d'impact sur le fonctionnement des écosystèmes des deux sites (habitats et espèces faunistiques et floristiques).

Le PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les sites Natura 2000 FR8201698 « Contamines Montjoie – Miage- Tré la Tête » et FR8201702 « Les Aravis».

Cette analyse d'incidence est donc limitée en la circonstance, aux éléments demandés au (1°) et (2°) du (I) de l'article R.414-23 du code de l'environnement.

3. LES AUTRES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET

3.1 Incidences des sites voués à l'urbanisation

Sur le plan de zonage de Megève, plusieurs zones d'urbanisation future ont été matérialisées :

- Zone AUT-oap1 aux abords du Palais des Sports.
- Zone AUH-oap2 au lieu-dit « Les Retornes ».
- Zone AUH-oap3 au lieu-dit « La Contamine ».
- Zone AUH-oap5 au lieu-dit « La Mottaz ».
- Zone AUH-oap6 au lieu-dit « Les Vériaux-Ouest ».
- Zone AUT-oap7 au lieu-dit « Les Vériaux-Est ».
- Zone 2AU au lieu-dit « La Contamine ».

Deux journées de prospection ont été réalisées les 16 et 17 Mai 2016 sur chacun de ces secteurs afin de déterminer les habitats et la flore présents et d'évaluer ainsi les impacts potentiels de leur urbanisation future.

La stratégie d'échantillonnage est basée sur des relevés phytosociologiques. Ces derniers sont placés sur les zones qui apportent le maximum d'informations sur la diversité de la flore et des habitats à l'échelle des sites (Relevés fournis en annexe).

Une recherche ciblée des espèces végétales remarquables et protégées a été effectuée. Après caractérisation phytosociologique, les relevés effectués ont été rattachés à un type d'habitat naturel selon la typologie Corine Biotope.

3.1.1 LA FLORE

Aucune des espèces floristiques recensées sur les zones prospectées ne justifie d'un statut de protection et/ou de menace.

3.1.2 LES HABITATS NATURELS

Note préalable : la description des habitats s'inspire largement de la typologie CORINE BIOTOPES définie comme standard européen de

description hiérarchisée des milieux naturels (ENGREF, MNHN, 1997). La codification est présentée à titre indicatif sous la forme : « CB 61.11 » = typologie CORINE BIOTOPES N° 61.11.

LITS DES RIVIERES (CB 24.1)

Ce type d'habitat ne concerne que l'OAP n°1. Peu d'espèces florales aquatiques y sont présentes à l'exception de la Véronique cresson-de-cheval (*Veronica beccabunga*), espèce caractéristique des ruisseaux et petites rivières. Cet habitat est quelque peu artificialisé par le traitement de ses berges en pelouse urbaine et son lit canalisé.



Lit des rivières (au niveau de l'OAP n°1)

FOURRES (CB 31.8)

Ces formations concernent l'OAP n°7. Il s'agit principalement de phase de recolonisation forestière au niveau de clairières ou de zones anciennement utilisées comme des jardins. Elles sont composées principalement

d'arbustes avec des espèces pionnières comme le Bouleau verrueux (*Betula pendula*) et le Noisetier (*Corylus avellana*).



Fourrés (au niveau de l'OAP n°7)



Pelouses pérennes denses et steppes medio-européennes (au niveau de l'OAP n°7)

PELOUSES PERENNES DENSES ET STEPPES MEDIO-EUROPEENNES (CB 34.3)

Cet habitat se situe au niveau d'une microtopographie favorable à son développement où le sol est peu profond et en pente. Il est caractérisé par la présence de la Potentille des rochers (*Drymocallis rupestris*), la Luzule alpine (*Luzula alpina*) et de nombreuses plantes à fleurs et orchidée telles que le Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*), la Pensée sauvage (*Viola tricolor*) ou l'Orchis mâle (*Orchis mascula*).

Les pelouses pérennes denses et steppes medio-européennes constituent un habitat d'intérêt communautaire dénommé « Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embrissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) » codifié 6210.

PRAIRIES HUMIDES ATLANTIQUES ET SUBATLANTIQUES (CB 37.21)

Cet habitat est considéré comme un **habitat de zone humide** au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Il couvre une partie des OAP n°6 et 7. Il est caractérisé par la présence d'espèces prairiales et indicatrices de milieux humides telles que la Reine des prés (*Filipendula ulmaria*), la Renouée Bistorte (*Bistorta officinalis*) ou la Fléole des Alpes (*Phleum alpinum*) ainsi que le Populage des marais (*Calta palustris*) en plus ou moins grande quantité voir parfois dominant dans les zones submergées. Cet habitat est en transition avec d'autres types de milieux humides.



Prairies humides atlantiques et subatlantiques (au niveau des OAP n°6 et n°7)

COMMUNAUTES A GRANDES LAICHES (CB 53.2)

Cet habitat est considéré comme un **habitat de zone humide** au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Ces formations se rencontrent à l'intérieur des prairies humides et est caractérisé par la prédominance de grande Laîches telles que la Laîche des marais (*Carex acutiformis*).



Communautés à grandes laîches (au niveau de l'OAP n°7)

PRAIRIES HUMIDES DE TRANSITION A HAUTES HERBES (CB 37.25)

Cet habitat est considéré comme un **habitat de zone humide** au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Cet habitat concerne l'OAP n°5, il s'agit d'une zone humide prédominée par le Roseau (*Phragmites australis*), la Reine des prés (*Filipendula ulmaria*), le Populage des marais (*Calta palustris*) et diverses espèces de laîches, Laîche des marais, hérissée et paniculée (*Carex acutiformis*, *C. hirta*, *C. paniculata*) et de saules, le Saule fétide et Saule à cinq étamines (*Salix foetida*, *S. pentandra*).



Prairies humides de transition à hautes herbes (au niveau de l'OAP n°5)

PRAIRIES DE FAUCHE DE MONTAGNE (CB 38.3)

Les prairies de fauche de montagne concernent 6 zones prospectées. Elles sont caractérisées par la présence de graminées telles que la Foulve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), le Brome variable (*Bromus commutatus*), le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*) et la Berce commune (*Heracleum sphondylium*).

Les prairies à fourrage des montagnes constituent un **habitat d'intérêt communautaire dénommé « Prairies de fauche de montagne » codifié 6520.**



Prairies à fourrage des montagnes (au niveau de l'OAP n°5)

FORETS MIXTES DE PENTES ET RAVINS (CB 41.4)

Sur l'OAP n°7 se trouve un espace très restreint occupé par une forêt de pente, il s'agit d'une relique d'espace forestier typique de cette situation topographique qui a été remplacée aux alentours par de la prairie. Cet habitat est caractérisé par la présence d'Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), de Merisiers (*Prunus avium*) et de Noisetiers (*Corylus avellana*) de grande taille favorisés par la gestion passée de cette zone.

Les forêts mixtes de pentes et de ravins constituent un **habitat d'intérêt communautaire dénommé « Forêts de pentes, éboulis, ravins du Tilio-Acerion » codifié 9180**.



Forêts mixtes de pentes et ravins (au niveau de l'OAP n°7)

PESSIERES MONTAGNARDDES DES ALPES INTERNES (CB 42.22)

De même que pour l'habitat décrit précédemment cette formation est aussi très restreinte et constitue une relique de la formation forestière présente avant l'utilisation de cette zone pour la pâture. Cet habitat se situe sur un socle rocheux plus élevé et il est formé par un petit peuplement d'Epicéa (*Picea abies*) avec une strate herbacée formée d'un tapis de Myrtille (*Vaccinium myrtillus*) et de Canche flexueuse (*Avenella flexuosa*).

Les Pessières montagnardes des alpes internes constituent un **habitat d'intérêt communautaire dénommé « Forêts acidophiles à *Picea* des étages montagnard à alpin (*Vaccinio-Piceetea*) » codifié 9410**.



Pessières montagnardes des alpes internes (au niveau de l'OAP n°7)

SAUSSAIES MARECAGEUSES (CB 44.92)

Cet habitat est présent sur les OAP n°6 et 7 et il est caractérisé par la présence de Saules (*Salix caprea*, *S. cinerea*) sur un sol détrempé où se trouvent la Prèle des champs (*Equisetum arvens*) et la Laîche des marais (*Carex acutiformis*). Lorsque le peuplement de Saules est plus ouvert la prairie humide ou les autres zones humides décrites précédemment s'installent et forment ainsi une mosaïque composée de ces divers types d'habitats avec des variations selon le degré d'humidité des sols.

Cet habitat est considéré comme un **habitat de zone humide** au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit les critères de définition et de délimitation des zones humides et est un **habitat d'intérêt communautaire dénommé "Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin" codifié 6430**.



Saussaies marécageuses (au niveau de l'OAP n°7)

MEGAPHORBIAIES DES MONTAGNES HERCYNIENNES, DU JURA ET DES ALPES (CB 37.81)

Cette formation suplante ponctuellement la Saussaies maracageuse sur l'OAP n°7 de manière très ponctuelle et elle est prédominée par le Pétaisite hybride et blanc (*Petasitus hybridus*, *P. albus*).

Cet habitat est considéré comme un **habitat de zone humide** au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit les critères de définition et de délimitation des zones humides et est un **habitat d'intérêt communautaire dénommé "Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin" codifié 6430**.



Mégaphorbiaies des montagnes (au niveau de l'OAP n°7)

BAS-MARAIS ALCALINS (TOURBIERES BASSES ALCALINES) (CB 54.2)

Cet habitat est considéré comme un **habitat de zone humide** au regard de l'arrêté du 24 juin 2008 qui définit les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Il se rencontre parmi les prairies humides dans une dépression favorisant le développement d'espèces caractéristiques des bas-marais telles que la Laîche brune (*Carex nigra*) et des mousses brunes ainsi que le Junc épars et le Junc articulé (*Juncus effusus*, *J. articulatus*) et une espèce d'orchidée, le Dactylorhize de mai (*Dactylorhiza majalis*).

Les bas-marais alcalins constituent **un habitat d'intérêt communautaire** dénommé « **Tourbières basses alcalines** » codifié 7230.



Bas-marais alcalins (au niveau de l'OAP n°7)

AUTRES PLANTATIONS DE PEUPLIERS (CB 83.3212) & AUTRES PLANTATIONS D'ARBRES FEUILLUS (CB 83.325)

Sur l'OAP n°6 se trouve plusieurs types de plantations de feuillues (Peupliers, Tilleuls, Noisetiers) avec des arbres assez âgés dont certains, par leur diamètre et leur forme tortueuse, peuvent être considérés comme des arbres remarquables et potentiellement favorables à certaines espèces d'insectes, oiseaux ou chiroptères.



Plantations d'arbres feuillus (au niveau de l'OAP n°6)

ALIGNEMENTS D'ARBRES (CB 84.1)

Sur l'OAP n°7 se trouve une plantation récente formant un alignement d'arbres en bordure de chemin.

GRANDS PARCS (CB 85.1)

Ces zones concernent les espaces verts urbains de l'OAP n°1.



Grands parcs (au niveau de l'OAP n°1)

JARDINS (CB 85.3) & JARDINS POTAGERS DE SUBSISTANCE (CB 85.32)

Ces zones sont présentes à proximité des habitations et représentent des jardins d'ornement ou des potagers de particuliers.



*Jardins
(au niveau de l'OAP n°5)*

VILLAGES (CB 86.2)

Ces zones concernent les éléments bâti dont les habitations, routes, parking ou autre espaces urbanisés.

ZONES RUDERALES (CB 87.2)

Ces zones concernent des chemins, des sites perturbés et des remblaiés comme dans les OAP n°5 et 7 ou des espaces récréatifs aménagés au niveau de l'OAP n°1.



Zone rudérale (au niveau des OAP n°1, 5 et 7)

Le tableau suivant résume les habitats répertoriés sur les différents secteurs d'étude.

Code Corine Biotope	Intitulé	Habitat d'intérêt communautaire	Habitat de zone Humide au titre de l'arrêté du 24 Juin 2008	Habitats naturels par zone						
				OAP n°1	OAP n°2	OAP n°3	2AU	OAP n°5	OAP n°6	OAP n°7
24.1	Lits des rivières	x	p	x						
31.8	Fourrés								x	
34.3	Pelouses pérennes denses et steppes médio-européennes	x							x	
37.21	Prairies humides atlantiques et subatlantiques		x					x	x	
37.25	Prairies humides de transition à hautes herbes		x					x		
37.81	Mégaphorbiaies des montagnes hercyniennes, du jura et des alpes	x	x						x	
38.3	Prairies de fauche de montagne	x			x	x	x	x	x	x
41.4	Forêts mixtes de pentes et ravins	x								x
42.22	Pessières montagnardes des Alpes internes	x								x
44.92	Saussaies marécageuses		x						x	x
53.2	Communautés à grandes Laîches		x						x	x
54.2	Bas-marais alcalins (tourbières basses alcalines)	x	x							x
83.3212	Autres plantations de Peupliers								x	x
83.325	Autres plantations d'arbres feuillus								x	
84.1	Alignements d'arbres									x
85.1	Grands parcs			x						
85.3	Jardins						x		x	
85.32	Jardins potagers de subsistance									x
86.2	Villages		x				x	x	x	
87.2	Zones rudérales		x				x			x

Principaux habitats naturels recensés sur les secteurs d'étude

3.1.3 Zone AUT-oap1 aux abords du Palais des Sports

Le secteur d'aménagement AUT-oap1 constitue un projet de renouvellement urbain, au sein de l'urbanisation existante. En effet, il est déjà en grande partie aménagé (parking, espace vert public et espace d'appoint lors de manifestations) et situé à la charnière entre le centre historique et le centre sportif et culturel que constitue le Palais des Sports et des Congrès.

Quatre habitats naturels ont été inventoriés sur la zone lors des prospections de terrain :

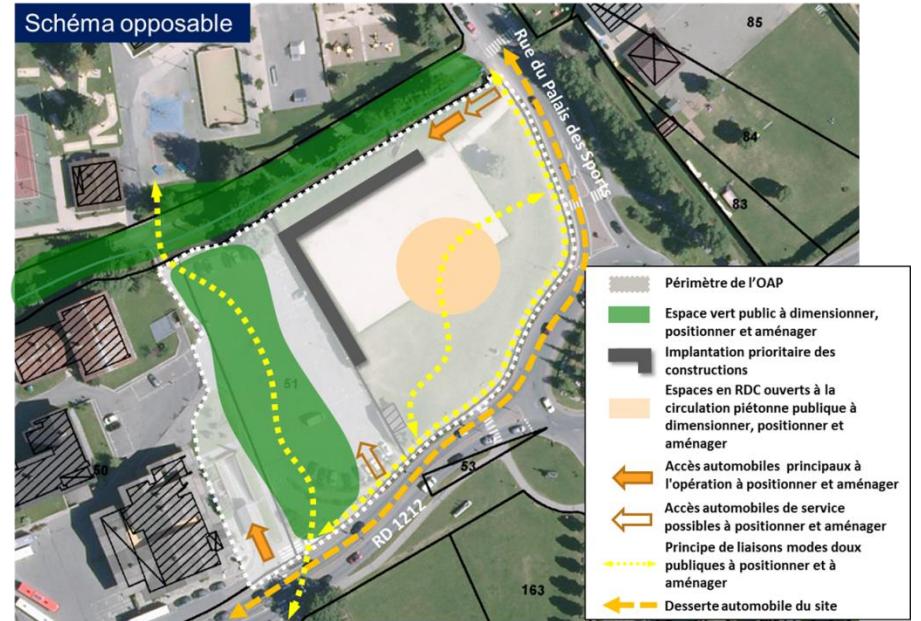
- Lits des rivières (CB 24.1).
- Grands parcs (CB 85.1).
- Zones rudérales (CB 87.2).
- Zones bâties (CB 86.2).

Le cours d'eau qui passe sur la partie Nord du secteur est protégé par l'ensemble des documents qui constituent le projet de PLU : l'OAP, l'OAP patrimoniale le règlement écrit et le plan de zonage.

En effet le plan de zonage identifie le cours d'eau et ses berges comme « Secteur d'intérêt écologique » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ce qui limite fortement les constructions nouvelles autorisées par le règlement (article 2) et impose des prescriptions spécifiques à ce type de milieu dans l'OAP patrimoniale.

De plus, le règlement écrit impose la restauration ou le maintien du caractère naturel des berges sur une bande de 5 m par rapport au sommet des berges ou de l'axe du cours d'eau (article 13).

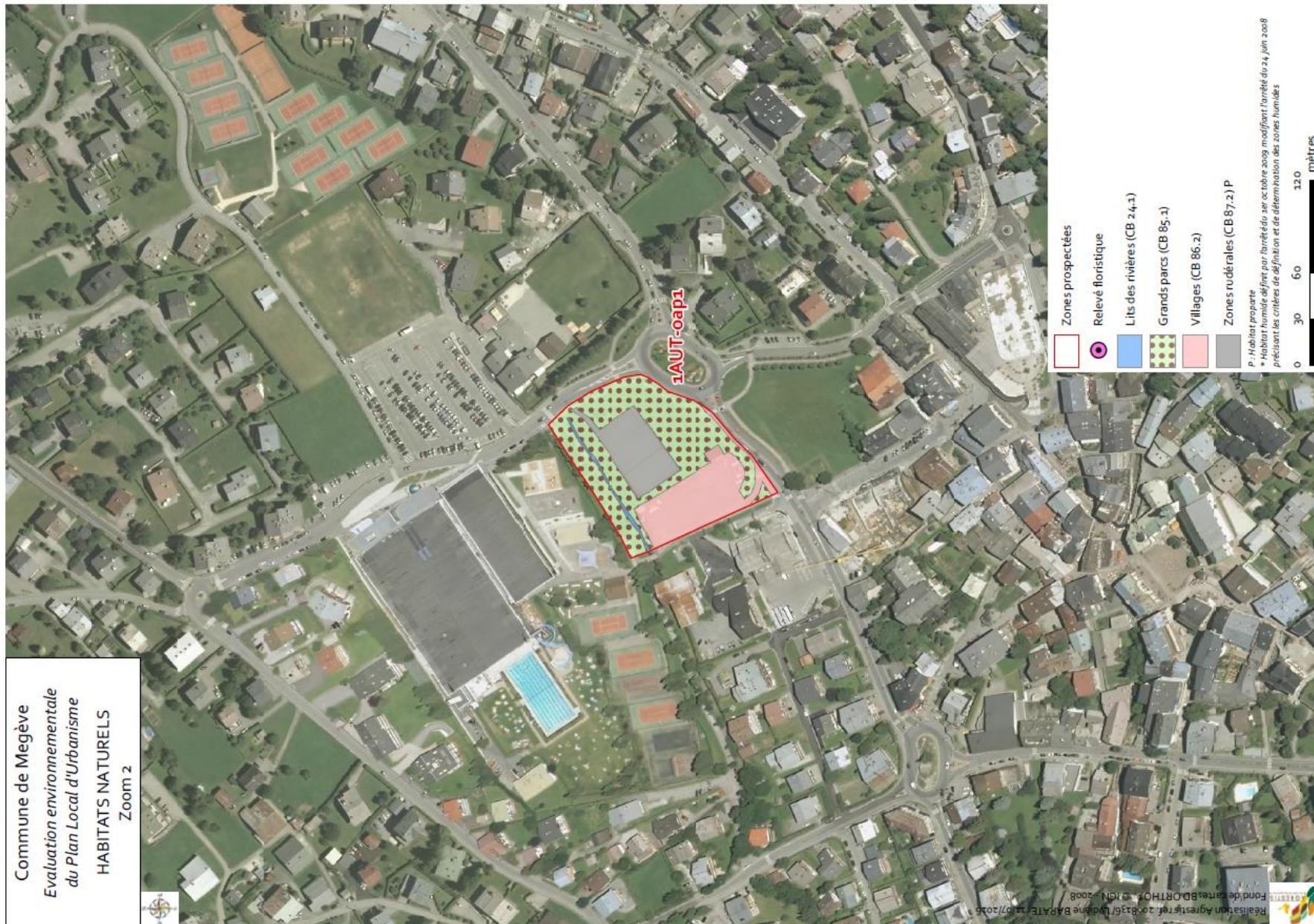
Et pour finir, une bande tampon naturelle, de part et autre du lit, devra être maintenue ou restaurée, comme le montre le schéma opposable de l'OAP sectorielle fourni ci-contre.



Extrait de l'OAP n°1 – Schéma opposable

L'aménagement du secteur n'aura donc aucun impact sur l'environnement, et sera même bénéfique. En effet, il permettra le développement d'une offre d'hébergement hôtelier ouverte à l'année, au voisinage immédiat du centre-bourg et des équipements sportifs communaux majeurs, ainsi que le renforcement de l'offre en commerces et services de proximité, réduisant de fait l'utilisation de la voiture individuelle et tous ces effets induits (émissions polluantes, consommations d'énergie, ambiance sonores, qualité du cadre de vie...).

La carte des habitats naturels se situe page suivante (Zoom 2).



3.1.4 Secteur AUH-oap2 au lieu-dit "Les Retornes" et secteur AUH-oap3 et zone 2AU au lieu-dit "La Contamine"

Les secteurs AUH-oap2 et AUH-oap3 et la zone 2AU sont tous situés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, dans un espace interstitiel. Ils ont vocation à développer de l'habitat de moyenne densité à proximité du centre-bourg.

Un habitat d'intérêt communautaire y a été observé : Prairies à fourrage des montagnes (CB 38.3).

Cependant la localisation de ces zones (au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et en dehors de tous sites Natura 2000), la forte représentativité de cet habitat naturel à proximité du secteur d'étude et les faibles surfaces impactées (0,4 ha chacun) en limite l'impact de son urbanisation future.

La carte des habitats se situe page suivante (Zoom 1).



3.1.5 Secteur AUH-oap5 au lieu-dit "La Mottaz"

Le secteur d'aménagement AUH-oap5, localisé à la sortie Sud du centre-ville, permettra la construction de 40 logements/hectares minimum en semi-collectif.

Cinq habitats naturels ont été inventoriés sur la zone lors des prospections de terrain :

- Prairies humides de transition à hautes herbes (CB 37.25).
- Prairies à fourrage des montagnes (CB 38.3).
- Jardins (CB 85.3).
- Zones rudérales (CB 87.2).
- Zones bâties (Cb 86.2).

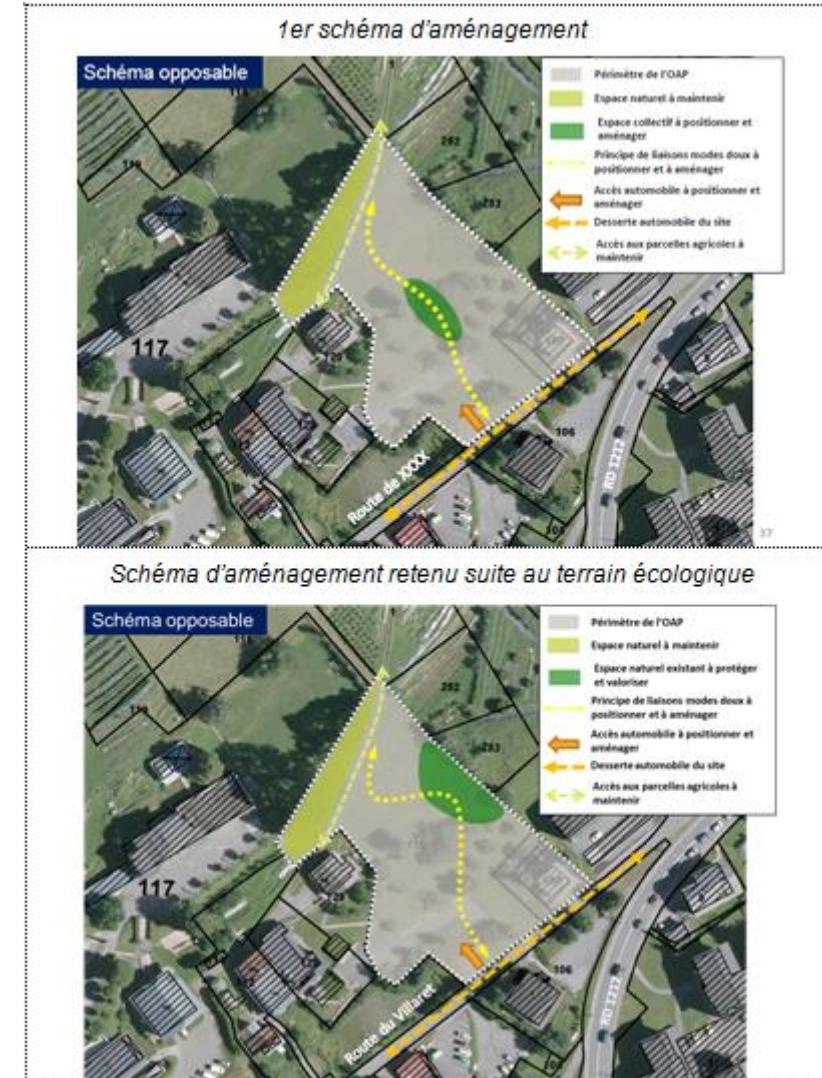
Un habitat d'intérêt communautaire, y a également été recensé : Prairies à fourrage des montagnes.

Cependant la localisation de cette zone (en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et hors de tous sites Natura 2000), la forte représentativité de cet habitat naturel à proximité du secteur d'étude et la surface impactée (moins de 0,6 ha) en limite l'impact de son urbanisation future.

Le premier habitat observé est considéré comme humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008.

Suite au terrain, et en concertation avec l'urbaniste et la commune, il a été décidé de modifier le schéma d'aménagement de l'OAP prévu sur le secteur afin de ne pas impacter ce milieu et d'utiliser ses fonctions de régulation hydraulique pour gérer le pluvial à l'échelle du secteur.

La carte des habitats se situe page suivante (Zoom 3).





3.1.6 Secteur AUH-oap6 au lieu-dit "Les Veriaz Ouest" et secteur AUH-oap7 au lieu-dit "Les Veriaz Est"

Les secteurs d'aménagement des OAP n°6 et 7 permettront la mise en œuvre d'une offre d'habitat collectif de qualité, avec la réalisation d'un minimum de 60 logements/hectares en mode collectif, d'un centre d'hébergement médico-social, et d'un complexe d'hébergement touristique.

De nombreux habitats naturels y ont été recensés :

- Pelouses pérennes denses et steppes médo-européennes (CB 34.3) IC.
- Prairies humides atlantiques et subatlantiques (CB 37.21) *.
- Communautés à grandes Laîches (CB 53.2) *.
- Bas-marais alcalins (CB 54.2) IC/*.
- Prairies humides de transition à hautes herbes (CB 37.25) *.
- Prairies de fauche de montagne (CB 38.3) IC.
- Forêts mixtes de pentes et ravins (CB 41.4) IC.
- Pessières montagnardes des Alpes internes (CB 42.22) IC.
- Saussaies marécageuses (CB 44.92) *.
- Mégaphorbiaies des montagnes hercyniennes, du Jura et des Alpes (CB 37.81) IC.
- Autres plantations de Peupliers (CB 83.3212).
- Autres plantations d'arbres feuillus (CB 83.325).
- Alignements d'arbres (CB 84.1).
- Jardins (CB 85.3).
- Fourrés (CB 31.8).
- Jardins potagers de subsistance (CB 85.32).
- Villages (CB 86.2).
- Zones rudérales (CB 87.2).

La carte des habitats se situe à la page précédente (Zoom 1).

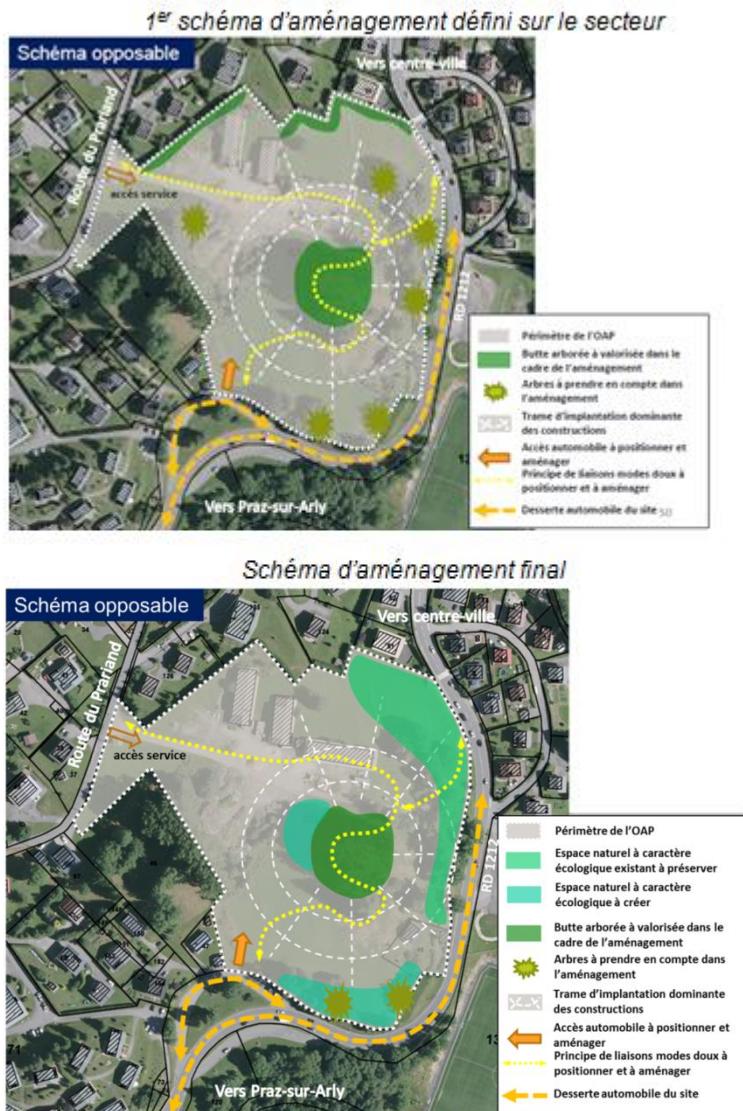
Plusieurs habitats sont dits d'intérêt communautaire (notés IC dans la liste ci-dessus). Cependant la localisation de ces deux zones (en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et hors de tous sites Natura 2000) et la surface impactée (moins de 4 ha) en limite l'impact de son urbanisation future.

Les milieux humides au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 de la liste sont suivis d'un astérisque (*).

L'aménagement initialement prévu sur la zone a été modifié au fil des réflexions afin d'éviter, de réduire au maximum et de compenser les impacts potentiels sur ces milieux humides, comme le montre les deux extraits ci-dessous :

Répartition des milieux humides (☒) sur les OAP n°6 et 7





Les habitats humides situés sur la partie Ouest des OAPs seront potentiellement détruits lors de l'aménagement de la zone.

Les habitats situés au Nord-Est du secteur (plus intéressants notamment en raison de la présence de bas-marais alcalins) ont été évités et seront même protégés, en compensation, à hauteur d'environ 200 %, autant au niveau du site lui-même que de son alimentation hydraulique.

Il a été validé le fait de recréer en plus de cela d'autres milieux humides sur le secteur d'OAP, afin de gérer le pluvial de façon pertinent au regard de la topographie de la zone :

Espace naturel à caractère écologique à créer

Par ailleurs il est important de rappeler qu'au regard des surfaces de milieux humides potentiellement impactés par le projet, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) devra être réalisé.

Il permettra d'évaluer les impacts du projet et permettra de développer des mesures compensatoires au titre du SDAGE 2016-2021 :

- Une compensation minimale à hauteur de 100% (fonction pour fonction) de la surface détruite par la création ou la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet et dans le même sous bassin versant du SDAGE,
- Et une compensation complémentaire pour que le total atteigne 200 %, par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées dans la même hydro-écorégion de niveau 1.

3.1.7 Incidences du PLU sur la ZNIEFF de type 1 "Zones humides de Combloux et de Demi-Quartier"

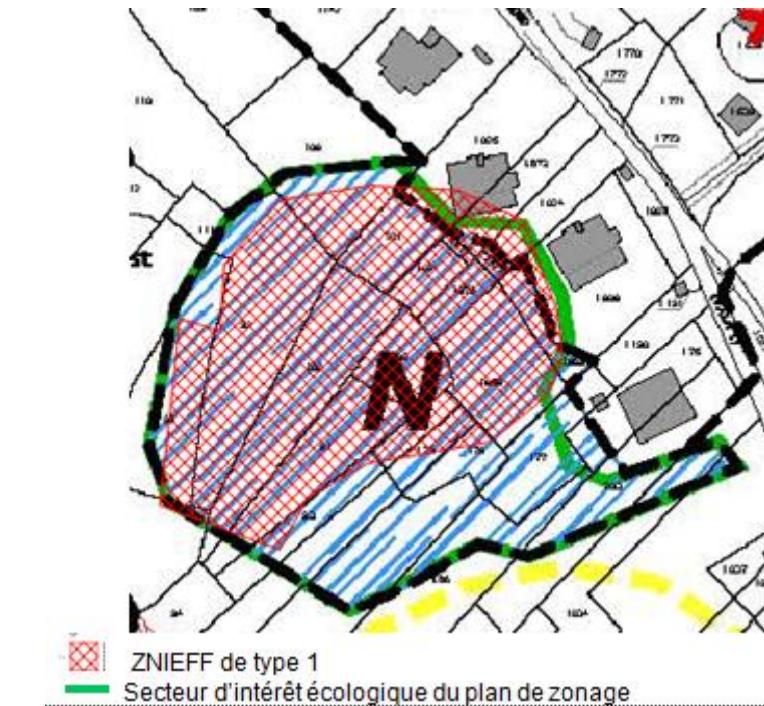
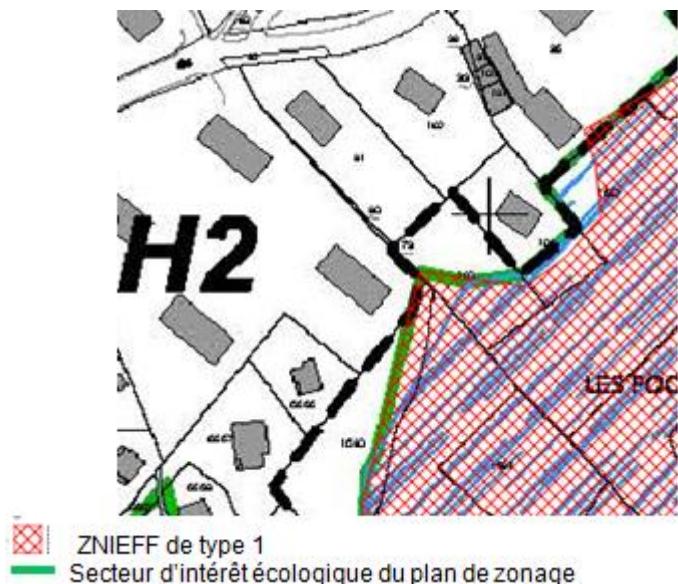
Les secteurs d'aménagement :

Une partie de la ZNIEFF "Zones humides de Combloux et de Demi-Quartier" se trouve en zones UH2 et UH3p et non en zone N.

Le contour du « Secteur d'intérêt écologique » a été recalé sur le plan de zonage à plusieurs endroits de la commune pour les raisons suivantes :

- Présence de parcelles déjà aménagées en limite de la ZNIEFF.
- Chevauchement de la ZNIEFF et des zones UH2 et UH3I principalement dû à la différence d'échelle du tracé : le périmètre de la ZNIEFF est tracé à une échelle moins précise (1/25 000) que le cadastre .

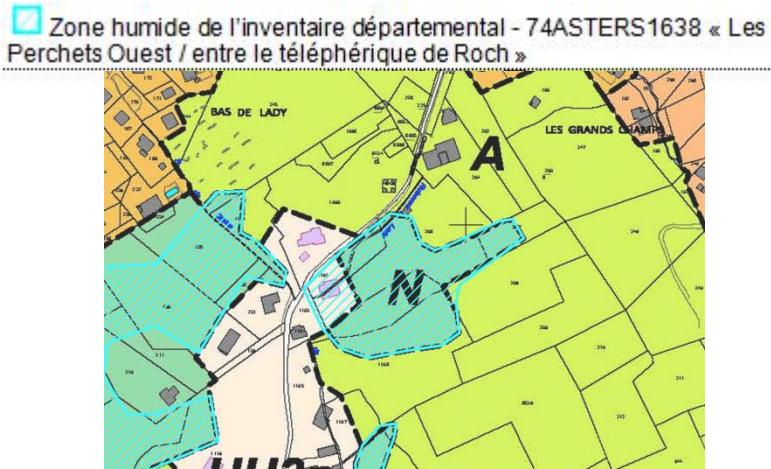
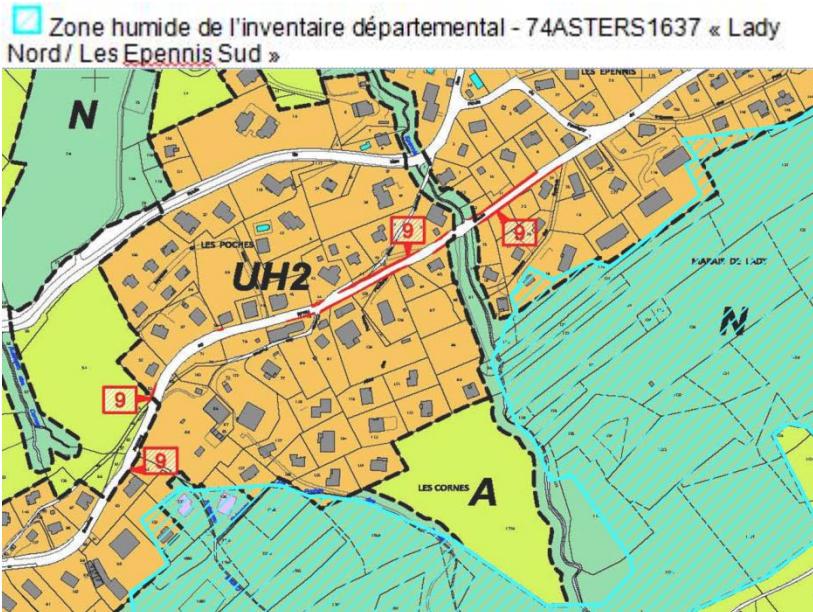
Dans la mesure où les secteurs concernés sont déjà aménagés et où cela ne concerne qu'une très faible surface en limite de la ZNIEFF, aucun impact ne peut être imputé au PLU.



3.1.8 Incidences du PLU sur les zones humides

La zone humide 74ASTERS1637 « Lady Nord / Les Epennis Sud » est reportée au plan de zonage en espace protégé au titre de l'article L.151-23 suivant un tracé modifié par rapport à celui de l'inventaire départemental. En effet, les parcelles déjà bâties ou aménagées ont été exclues du périmètre protégé.

Les zones encore naturelles pour lesquelles un permis de construire a été déposé mais non encore réalisé, restent par contre intégrées au périmètre protégé. C'est le cas pour la zone humide 74ASTERS1637 « Lady Nord / Les Epennis Sud », mais également pour la zone 74ASTERS1638 « Les Perchets Ouest / entre le téléphérique de Roch » (extrait ci-dessous).



En ce qui concerne les deux permis de construire déposés entre le hameau des Poches et celui du Bouchet, suite à une demande de régularisation de la part de la DDT, un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation

au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement (Loi sur l'Eau) est en cours de réalisation.

Les expertises en cours permettront au pétitionnaire de préciser les limites de la zone humide et de développer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation à soumettre à la police de l'eau.

En ce qui concerne le permis de construire déposé Route de Lady les Granges, il devra faire l'objet d'un dossier de déclaration ou de demande d'autorisation au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement (dossier Loi sur l'Eau) permettant de définir l'impact des futures constructions sur la zone humide et de développer des mesures compensatoires au titre du SDAGE 2016-2021 :

- Une compensation minimale à hauteur de 100% (fonction pour fonction) de la surface détruite par la création ou la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet et dans le même sous bassin versant du SDAGE,
- Et une compensation complémentaire pour que le total atteigne 200 %, par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées dans la même hydro-écorégion de niveau 1.



3.1.9 Incidences du PLU sur les corridors écologiques

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la présence de trois corridors écologiques sur le territoire communal, au niveau des lieudits "Moulin Neuf", "Sous La Chataz" et "Sous le Villard".



Extrait de la carte de la trame verte-et-bleue issue de l'état initial de l'environnement

Le PLU retient un secteur UX constructible d'environ 0,2 hectares en extension de l'enveloppe actuelle au niveau du corridor le plus au Nord-Est.

Le POS en vigueur prévoyait une extension de cette zone sur environ 3 ha, avec des effets défavorables importants sur la fonctionnalité des corridors écologiques.

Une extension alternative a d'abord été étudiée, au Sud des parcelles déjà urbanisées (parcelles cadastrales n°12 et 13) mais cette implantation est impossible en raison de la présence d'un fort talus naturel qui crée à la fois :

- des contraintes fonctionnelles pour une activité industrielle ;
- des contraintes paysagères : forte perception depuis la RD 1212, entrée vitrine de la commune.
- des contraintes écologiques, rupture de la continuité d'espaces de prairies et bosquets entre le corridor Nord-Est et les vastes espaces naturels de Rochebrune, à l'Est.

Au regard des enjeux de développement durable (écologique paysagers et économiques) et compte tenu des contraintes imposées par les autres solutions envisagées, il est apparu nécessaire à la commune de permettre

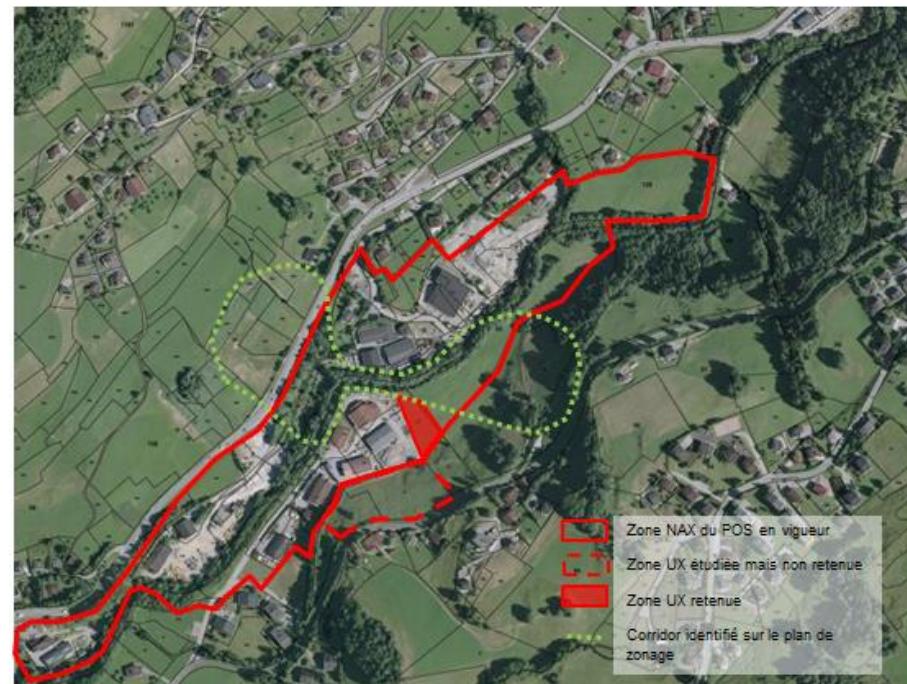
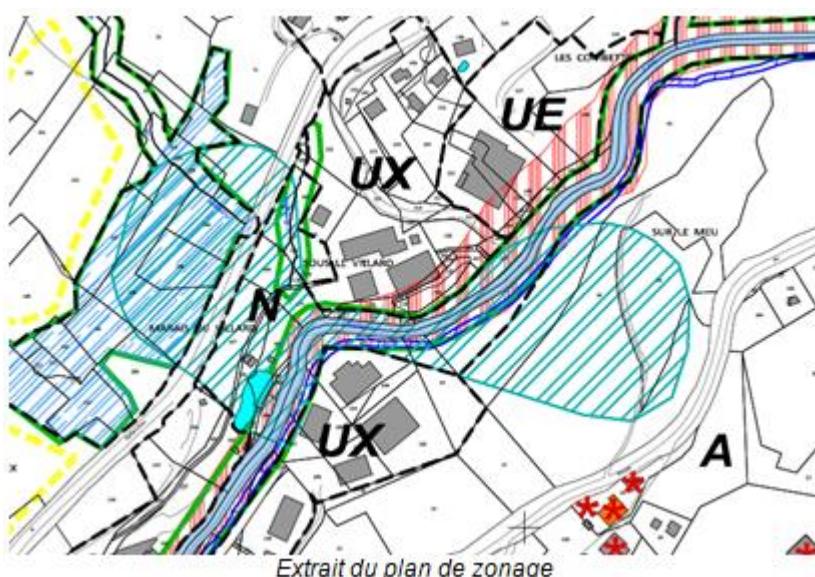
une extension limitée de la zone d'activité existante (moins de 0,2 hectares) en continuité Nord-est de la zone existante.

L'extension de la zone UX restreint modérément les espaces de prairies en continuité du corridor écologique Nord-Est (effets défavorables évités et réduits).

Par ailleurs, les fonctionnalités des corridors sont préservées par leur réglementation spécifique au titre de l'article L.123-1-5-III (2°) du CU.

Dans ces secteurs identifiés en sur-zonage, le règlement interdit en complément des règles en zones N et A :

- les extensions des bâtis existants,
- les exhaussements et affouillements de sols,
- les constructions installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole,
- les aménagements à usages récréatifs.



3.1.10 Les emplacements réservés

La commune a intégré à son projet de PLU 29 emplacements réservés.

L'ensemble de ces emplacements visent des espaces déjà aménagés ou situés en zone urbaine, et prévoient l'agrandissement de voiries et de cheminements piétonniers, ou encore la réalisation d'une plateforme d'arrêt de bus et d'un point de tri sélectif.

Au regard du type d'aménagement prévu et du fait qu'aucun ne touche des secteurs d'intérêt patrimonial, ils n'auront donc aucun impact sur l'environnement.

3.1.11 Incidences des STECAL en zone naturelle ou agricole

Les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) délimitent à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs dans lesquels sont autorisés (article L.151-13 du code de l'urbanisme) :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un seul STECAL, permettant la gestion de l'activité d'hébergement touristique existante (centre de vacances) a été délimité après un travail approfondi réalisé afin de définir les conditions dans lesquelles une extension limitée serait envisageable et surtout nécessaire.

Ce STECAL revêt un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général puisqu'il peut générer des emplois et contribuer à l'attractivité touristique de la station, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Le règlement écrit de la zone N encadre les possibilités de développement de ces STECAL. Y sont autorisés :

- « *les travaux, constructions et installations divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels, au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, et à condition [...].*
- *les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés à condition que [...],*
- *l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition de [...],*
- *l'adaptation et la réfection des constructions existantes,*
- *les travaux à réaliser sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, sont autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer la*

conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,

- *les coupes, abattages d'arbres et défrichements à condition qu'ils ne soient pas situés dans les espaces boisés classés et dans le respect des orientations de l'OAP patrimoniale (pièce n°5-2),*
- *les clôtures dans les conditions des dispositions des articles 11.N et 13.N.*
- *les constructions nécessaires et liées à l'activité touristique, à vocation de tourisme social, sous réserves qu'elles n'excèdent pas 300m² de surface de plancher totale. »*

De plus, la hauteur des extensions autorisées doit être au maximum de 13m.

La délimitation et l'emprise de ce STECAL a été ajustée afin de pouvoir répondre aux besoins d'évolution de cette activité économique, tout en limitant l'impact sur les espaces naturels.

Cela, conjugué aux limites d'extension et aux hauteurs maximales autorisées, permettra une bonne intégration des bâtiments existants mais également futurs dans le paysage communal.

6^{ème} PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

0. PREAMBULE

La loi Engagement National pour le Logement, adoptée le 13 juillet 2006, impose la réalisation, neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, d'une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2¹ et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

En vertu de l'article L153-27 du code de l'urbanisme, cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'article R.123-2 du CU prévoit que le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats » du plan notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

Les mesures de suivi qui devront fournir les éléments pour évaluer le PLU, seront centrées sur les indicateurs suivants :

¹ *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1^o L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2^o La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3^o La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4^o La sécurité et la salubrité publiques ;

5^o La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6^o La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7^o La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

1. LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

THEME	INDICATEUR DE SUIVI/VARIABLE	METHODE	UNITE	SOURCE
MILIEUX NATURELS	Evolution de la consommation de milieux naturels	Traitement géomatique simple	Hectares	Commune (PLU/Cadastre)
	Evolution de la superficie d'emprise des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU	Traitement géomatique simple	Hectares et mètres linéaires	Commune (PLU/Cadastre)
	Evolution du linéaire de la trame végétale identifiée à l'OAP patrimoniale	Traitement géomatique simple	Hectares et mètres linéaires	Commune (PLU/Cadastre)
MILIEUX AGRICOLES	L'évolution de la surface vouée à l'agriculture	Traitement géomatique simple	Hectares	Commune (PLU/Cadastre)
PAYSAGES	Maintien des coupures vertes	Analyse qualitative et quantitative	Reportage photographique / hectares bâties	Commune (PLU/Cadastre)
	Qualité architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations et de certains secteurs stratégiques (Col des Aravis, vallée des Confins)	Analyse qualitative	Reportage photographique	Commune
EAU	Evolution de la qualité de l'eau	Etude bibliographique		Réseau de suivi du conseil général, réseau de suivi de l'Agence de l'eau
DEPLACEMENTS DOUX	Evolution du linéaire de liaisons douces	Traitement géomatique simple	Mètres linéaires	Commune (PLU/Cadastre)
ENERGIE, CHANGEMENT CLIMATIQUE ET QUALITE DE L'AIR	Nombre d'installations productrices d'énergies renouvelables	Questionnaire habitants	Nombre d'unités	Commune
AMENAGEMENTS	Réalisation des études réglementaires	Analyse qualitative des dossiers	Présence/absence	Commune

2. LES INDICATEURS SUR LA SATISFACTION DES BESOINS RELATIFS A L'HABITAT

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Evolution démographique moyenne annuelle	Analyse sur la base du recensement complémentaire INSEE. Source commune.
PRODUCTION DE LOGEMENTS ET TYPOLOGIE	<p>Nombre total de logements créés (logements livrés, ayant fait l'objet de déclaration d'achèvement de travaux).</p> <p>Répartition des logements créés par types, et part dans la production totale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - collectifs, - individuels. <p>Rapport avec les objectifs du PLU.</p>	Analyse sur la base des recensements complémentaires et des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune / PLH (dispositif de suivi du développement de l'habitat prévu par le PLH).
LOGEMENTS SOCIAUX	<p>Production de logements locatifs sociaux créés.</p> <p>Rapport avec les objectifs du PLU et PLH</p>	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune / PLH (dispositif de suivi du développement de l'habitat prévu par le PLH).

3. LES INDICATEURS SUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	<p>Surfaces en extension identifiées en zone urbanisées et à urbaniser : Surface « consommée » et nombre de logements construits. Type de logements construits (individuel, collectif). Comparaison avec les objectifs du PLU.</p>	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune / PLH (dispositif de suivi du développement de l'habitat prévu par le PLH).
SUIVI DU RENOUVELLEMENT URBAIN (REHABILITATIONS, CHANGEMENTS DE DESTINATION, DIVISIONS FONCIERES...)	<p>Terrains déjà bâties en zones urbanisées : Nombre de logements construits, type de logements construits (individuel, collectif).</p>	
MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	Espace consommé par logement dans les zones d'urbanisation future / comparaison avec les objectifs du PLU et du SCOT.	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux.
	Espace consommé par logement sur l'ensemble du territoire communal / comparaison avec la période de référence précédente (2005/2016).	Données Filocom si disponible

ANNEXE : RELEVES PHYTO-SOCIOLOGIQUES

Numéro de relevé	Habitat naturel concerné	Nom latin	Nom français
1	Prairies humides atlantiques et subatlantiques (CB 37.21) * Communautés à grandes Laîches (CB 53.2)	<i>Alchemilla xanthochlora</i>	Alchémille vert jaune
		<i>Bistorta officinalis</i>	Langue de Boeuf
		<i>Bromus commutatus</i>	Brome variable
		<i>Carex acutiformis</i>	Laîche des marais
		<i>Chaerophyllum aureum</i>	Cerfeuil doré
		<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés
		<i>Heracleum sphondylium</i>	Patte d'ours
		<i>Phleum alpinum</i>	Fléole des Alpes
		<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre
		<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante
		<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	Rhinanthe velu
		<i>Rumex acetosa</i>	Rumex oseille
		<i>Taraxacum officinale</i>	Pissenlit
		<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés
2	Prairies humides atlantiques et subatlantiques (CB 37.21)	<i>Vicia cracca</i>	Vesce cracca
		<i>Bistorta officinalis</i>	Langue de Boeuf
		<i>Caltha palustris</i>	Populage des marais
		<i>Carex acutiformis</i>	Laîche des marais
		<i>Equisetum palustre</i>	Prêle des marais
		<i>Ficaria verna</i>	Ficaire
		<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés
		<i>Geum rivale</i>	Benoîte des ruisseaux
		<i>Juncus effusus</i>	Jonc épars
		<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale

Numéro de relevé	Habitat naturel concerné	Nom latin	Nom français
3	Bas-marais alcalins (CB 54.2)	<i>Ajuga reptans</i>	Bugle rampante
		<i>Alchemilla xanthochlora</i>	Alchémille vert jaune
		<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante
		<i>Bistorta officinalis</i>	Langue de Boeuf
		<i>Bromus commutatus</i>	Brome variable
		<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés
		<i>Carex acutiformis</i>	Laîche des marais
		<i>Carex hirta</i>	Laîche hérissée
		<i>Carex nigra</i>	Laîche vulgaire
		<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais
		<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré
		<i>Dactylorhiza majalis</i>	Dactylorhize de mai
		<i>Equisetum palustre</i>	Prêle des marais
		<i>Festuca rubra</i>	Fétuque rouge
		<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés
		<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais
		<i>Juncus articulatus</i>	Jonc à fruits luisants
		<i>Juncus effusus</i>	Jonc épars
		<i>Luzula campestris</i>	Luzule champêtre
		<i>Plantago alpina</i>	Plantain des Alpes
		<i>Potentilla erecta</i>	Potentille tormentille
		<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre
		<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale
		<i>Veronica chamaedrys</i>	Véronique petit chêne

Numéro de relevé	Habitat naturel concerné	Nom latin	Nom français
4	Saussaies marécageuses (CB 44.92)	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Érable sycomore
		<i>Athyrium filix-femina</i>	Fougère femelle
		<i>Bistorta officinalis</i>	Langue de Boeuf
		<i>Carex acutiformis</i>	Laîche des marais
		<i>Equisetum arvense</i>	Prêle des champs
		<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés
		<i>Fragaria vesca</i>	Fraisier sauvage
		<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
		<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre
		<i>Rubus idaeus</i>	Framboisier
		<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
		<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
		<i>Urtica dioica</i>	Ortie dioïque
5	Prairies de fauche de montagne (CB 38.3)	<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille
		<i>Alchemilla xanthochlora</i>	Alchémille vert jaune
		<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante
		<i>Bistorta officinalis</i>	Langue de Boeuf
		<i>Bromus commutatus</i>	Brome variable
		<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Capselle bourse-à-pasteur
		<i>Carum carvi</i>	Cumin des prés
		<i>Chaerophyllum aureum</i>	Cerfeuil doré
		<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré
		<i>Heracleum sphondylium</i>	Patte d'ours
		<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante
		<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	Rhinanthe velu
		<i>Rumex acetosa</i>	Rumex oseille

Numéro de relevé	Habitat naturel concerné	Nom latin	Nom français
6	Forêts mixtes de pentes et ravins (CB 41.4)	Rumex alpinus	Rumex des Alpes
		Taraxacum officinale	Pissenlit
		Trifolium pratense	Trèfle des prés
		Veronica chamaedrys	Véronique petit chêne
		Acer pseudoplatanus	Érable sycomore
		Alliaria petiolata	Alliaire
		Corylus avellana	Noisetier
		Fragaria vesca	Fraisier sauvage
		Galium aparine	Gaillet gratteron
		Geranium robertianum	Herbe à Robert
		Prunus avium	Merisier vrai
		Rosa canina	Rosier des chiens
		Sambucus racemosa	Sureau à grappes
		Silene vulgaris	Tapotte
		Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
		Veronica chamaedrys	Véronique petit chêne
7	Pelouses pérennes denses et steppes médio-européennes (CB 34.3)	Acer pseudoplatanus	Érable sycomore
		Achillea millefolium	Achillée millefeuille
		Agrostis capillaris	Agrostide capillaire
		Anthoxanthum odoratum	Flouve odorante
		Betula pendula	Bouleau verrueux
		Drymocallis rupestris	Potentille des rochers
		Festuca alpina	Fétuque des Alpes
		Lotus corniculatus	Sabot-de-la-mariée
		Luzula alpina	Luzule des Alpes
		Orchis mascula	Orchis mâle
		Phyteuma spicatum	Raiponce en épis
		Plantago alpina	Plantain des Alpes

Numéro de relevé	Habitat naturel concerné	Nom latin	Nom français
8	Fourrés (CB 31.8)	Rumex acetosella	Petite oseille
		Sambucus racemosa	Sureau à grappes
		Teucrium scorodonia	Germandrée
		Thymus pulegioides	Thym commun
		Trifolium arvense	Trèfle des champs
		Viola reichenbachiana	Violette des bois
		Viola tricolor	Pensée des rochers
		Avenella flexuosa	Foin tortueux
		Betula pendula	Bouleau verruqueux
		Corylus avellana	Noisetier
		Galium album	Gaillet dressé
		Geranium robertianum	Herbe à Robert
		Lamium purpureum	Lamier pourpre
		Phyteuma spicatum	Raiponce en épi
9	Pessières montagnardes des Alpes internes (CB 42.22)	Rubus idaeus	Framboisier
		Salix serpyllifolia	Saule à feuilles de serpolet
		Sambucus racemosa	Sureau à grappes
		Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
		Vaccinium myrtillus	Myrtille
		Viola reichenbachiana	Violette des bois
		Avenella flexuosa	Foin tortueux
		Betula pendula	Bouleau verruqueux
		Epilobium angustifolium	Épilobe en épi
		Galium album	Gaillet dressé
		Geranium robertianum	Herbe à Robert
		Picea abies	Épicéa commun
		Pyrola minor	Petite pyrole

Numéro de relevé	Habitat naturel concerné	Nom latin	Nom français
		<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau à grappes
		<i>Sorbus aria</i>	Alouchier
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
		<i>Vaccinium myrtillus</i>	Myrtille
10	Saussaies marécageuses (CB 44.92) * Prairies humides atlantiques et subatlantiques (CB 37.21) * Mégaphorbiaies des montagnes hercyniennes, du Jura et des Alpes (CB 37.81)	<i>Petasites albus</i>	Pétasite blanc
		<i>Petasites hybridus</i>	Pétasite hybride
11	Prairies humides de transition à hautes herbes (CB 37.25)	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Flouve odorante
		<i>Bistorta officinalis</i>	Langue de Boeuf
		<i>Caltha palustris</i>	Populage des marais
		<i>Carex acutiformis</i>	Laîche des marais
		<i>Carex hirta</i>	Laîche hérissée
		<i>Carex paniculata</i>	Laîche paniculée
		<i>Equisetum arvense</i>	Prêle des champs
		<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine des prés
		<i>Juncus articulatus</i>	Jonc à fruits luisants
		<i>Juncus effusus</i>	Jonc épars
		<i>Mentha longifolia</i>	Menthe à longues feuilles
		<i>Phragmites australis</i>	Roseau
		<i>Salix foetida</i>	Saule fétide
		<i>Salix pentandra</i>	Saule à cinq étamines
		<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale