



RÉVISION DU PLU DE MÉGÈVE

1 - 2 - ÉTUDE DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISÉS

Version 0

Diagnostic territorial /Septembre 2022

Version consolidée

Diagnostic territorial /Décembre 2022/

Version complétée

Objectifs de densité du PADD /

DOCUMENT DE TRAVAIL



SOMMAIRE

Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement.

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

<u>Introduction</u>	<u>3</u>
<u>ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS</u>	<u>5</u>
<u>POTENTIEL DE DENSIFICATION</u>	<u>14</u>

INTRODUCTION

INTRODUCTION

I : RAPPEL DU CADRE RÈGLEMENTAIRE

La présente étude repose sur les dispositions des articles L151-4 et L151-5 du Code de l'urbanisme.

Article L151-4

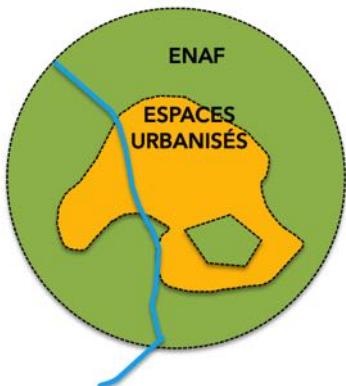
*Le rapport de présentation (...) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces** ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Article L151-5

*Le projet d'aménagement et de développement durables (...) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen **d'une étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

INTRODUCTION

II : DÉLIMITATION DES ESPACES URBANISÉS



Espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques

Limiter l'artificialisation du sol pour assurer le confort climatique, ainsi que le maintien de la biodiversité en milieu urbain

Vigilances à intégrer dans la délimitation :

- Capacité réseaux
- Loi Montagne (limite d'urbanisation, continuité)
- Agriculture
- Risques
- Zones humides
- Dents-creuses importantes (donc apparentée à des ENAF*, ...)

* ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

	ESPACES URBANISÉS	ENAF
ÉTAPE 1	<ul style="list-style-type: none">- Terrain déjà bâti (y compris jardins d'agrément dans la limite de 2000 m²)- Terrains non bâties, ceinturés de terrains bâties ou d'équipements et dans la limite de 1000 m² (dents-creuses)- Équipements autres que des bâtiments (terrains de sports, infrastructures routières, ...)	<ul style="list-style-type: none">- Terrains non bâties intersticiels, donc ceinturés de terrains bâties ou d'équipements, >1000m² et <5000m²- Boisements (puits de carbone)- Jardins de plus de 2000 m²- Autres terrains non bâties, en périphérie des espaces urbanisés
ÉTAPE 2	<p>Application des vigilances environnementales :</p> <ul style="list-style-type: none">- Suppression de l'habitat isolé (groupements bâties < 5 bâties implantées à moins de 50m les uns des autres)- Suppression des abords des bâtiments d'élevage agricoles- Suppression des secteurs à risques- Suppression des espaces en rupture physique (talus, ripisylve, ...)	<p>+ intégration des espaces soustraits suite à l'application des vigilances environnementales</p>

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS

I : DÉCOMPOSITION DE L'ARMATURE URBAINE

L'armature urbaine de Megève se décompose en différents espaces :

Centre ancien	<p>Cœur du village de Megève, avec son architecture ancienne et sa structure de type "bourg", s'organisant autour de l'église et de la place centrale, ceinturée de bâtiments d'une architecture de qualité où la minéralité domine : mairie, hôtels, ... A partir de cette place centrale rayonne un maillage de rues dont l'ancienne route nationale (aujourd'hui déviée). La densité des bâtiments est importante. Les constructions sont mitoyennes et implantées à l'alignement des voies, créant une armature de rue.</p> <p>Le centre ancien se caractérise aussi par les différents marqueurs de centralité : Souvent associé à sa dynamique commerciale, le centre-bourg est avant tout un cœur urbain et multifonctionnel qu'il convient de préserver pour maintenir son attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.</p>  <p>À la différence du centre contemporain, le centre-ancien cumulent des enjeux patrimoniaux à intégrer.</p>
Centre contemporain	<p>Comme le centre ancien, il se caractérise aussi par une densité parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non-marchands (services-publics, services médicaux...), par la présence d'un lieu de sociabilisation public (lieu de culte, place, plage, espace public), par une offre commerciale.</p> <p>Quatre fonctions le caractérisent (comme le centre ancien) :</p> <ul style="list-style-type: none">- La fonction économique / commerces, concentration d'emploi et lieux d'échanges- La fonction identitaire / attachement au lieu, repère, qualité d'aménagement de l'espace public- La fonction services / réponse aux besoins non-marchands des habitants et des usagers- La fonction résidentielle / présence d'une clientèle de proximité (habitants permanents, touristes)
Péphérie de densification par mutation du tissu bâti	<p>Secteurs dans la continuité de la centralité urbaine, mais dont l'espace bâti présente un lien moins prononcé avec le domaine public (retraits plus importants, généralement avec privatisation des rez-de-chaussée).</p> <p>Sur ces espaces, la faible distance (en modes actifs) des pôles générateurs de déplacements (commerces, services, équipements), une topographie moins prononcée (permettant de limiter les terrassements), l'absence de cônes de vue ou d'autres enjeux paysagers, permettent d'envisager une densification plus verticale</p>

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS

Péphérie de densification modérée	<p>avec des volumes collectifs plus importants (au moins, 4 niveaux de surface de plancher / R+2+C)</p> <p>→ l'aval du secteur de Rochebrune, ou encore la continuité bâtie en direction de Demi-Quartier sont notamment ici concernés.</p>
Péphérie au développement limité	<p>Ces secteurs présentent des enjeux de densification, mais moindre que pour les espaces de mutations, du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la présence d'enjeux paysagers (cône de vue, fort impact sur le grand paysage) et/ou de limites liées aux réseaux (voirie notamment) - et/ou d'un éloignement plus important du centre (modes actifs). Toutefois, cet éloignement à l'échelle du piéton est compensée par un système de transport urbain performant existant ou potentiel (ligne de transports en commun sur le Mont d'Arbois par exemple). - et/ou d'une topographie limitant les possibilités de densité. <p>Le bâti est généralement moyennement dense, sous forme de chalet individuel, avec des possibilités de densification soit par division parcellaire, soit par démolition-reconstruction. La présence de gares de départs des remontées mécaniques permet aussi d'envisager une certaine densification. Toutefois, la création de logements doit rester adaptée à la capacité des réseaux / environnement bâti : des volumétries de 3 niveaux de surface de plancher paraît adaptée (R+1+C).</p>
Cœurs de hameaux	<p>Ces secteurs correspondent aux espaces éloignés des centralités, donc peu éligibles aux modes actifs pour répondre aux petits déplacements du quotidien. A la différence des espaces de densification limitée ils présentent aussi une situation en lisières urbaines, où les enjeux agricoles et/ou paysagers prennent. Des groupements bâties ou certains hameaux sont aussi concernés. L'apport de population nouvelle n'est pas encouragée sur ces sites.</p> <p>Le bâti est généralement moyennement à peu dense, sous forme de chalet individuel, avec de fortes possibilités de densification soit par division parcellaire, soit par démolition-reconstruction. Toutefois, la création de nouveaux logements doit y être réduite, pour ne pas fragiliser l'environnement agricole/naturel et éviter la multiplication des déplacements motorisés ainsi que la pression sur les réseaux.</p> <p>La caractéristique principale de l'urbanisation mégevanne est son éclatement ancestral lié à l'organisation des pratiques agropastorales.</p> <p>Un nombre important de hameaux se trouve dispersé sur tout le territoire, notamment au bas des versants Cassioz, le Villard, les Pettoreaux, le Planellet, le Planay, le Tour sur Cassioz, le Tour, le Maz. A l'origine, ces hameaux se sont créés pour répondre à l'activité agricole. Certains hameaux peuvent présenter un caractère groupé, ce qui renvoie au terme « cœur de hameau ». Les autres hameaux à la morphologie plus éclatée sont assimilés à de la périphérie urbaine au développement limité.</p> <p>En effet, la caractéristique propre d'un hameau est d'être discontinu du centre-bourg, dans un environnement à dominante agricole. Les enjeux environnementaux y prennent donc sur ceux de densification (éloignement des services de proximité donc dépendance à la voiture pour les petits déplacements du quotidien, activité agricole, ...).</p> <p>A la différence du centre ancien, les coeurs de hameaux ne présentent pas les fonctions de centralité, même s'il y a un rapport direct au domaine public.</p>

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS

II : SPATIALISATION DE L'ARMATURE URBAINE

CENTRE ANCIEN



VIGILANCE ENVIRONNEMENTALE

Densification

→ épannelages différenciés avec des cassures de toits (image traditionnelle du bourg)

→ lutte contre les îlots de chaleur

Quelques principes de densité intégrés pour l'évaluation du potentiel :

- évolution du bâti existants et le renouvellement urbain encouragés
- Possibilité d'évolution du bâti existant : surélévation possible de + 1,50 m
- Possibilités de construire en cas de démolition/reconstruction :
 - Emprise au sol : /
 - Pleine terre : /
 - Espaces verts : minimum 20% du tènement
 - Limite domaine public possible
 - Limite séparative : 3m minimum
 - Hauteur maximum : hauteur existante



Nota : ces hypothèses de densité ne présagent pas du futur règlement écrit du PLU, qui lui est issu des orientations générales du PADD.

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS



Si une majeure partie des bâtiments présentent une hauteur d'environ 13m, à noter la présence d'un bâtiment d'une hauteur de 16,50m correspondant à une opération structurée prévue au PLU de 2017 (OAP n°1). Idem pour quelques établissements hôteliers plus anciens.

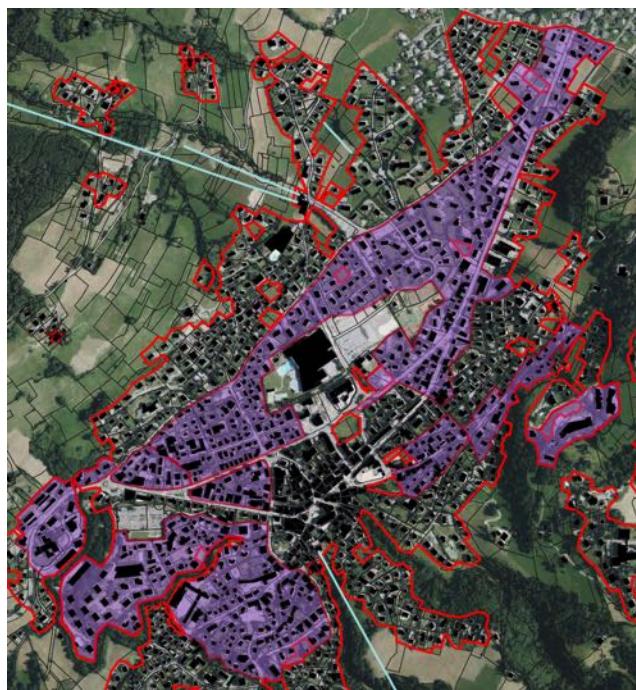


Quelques principes de densité intégrés pour l'évaluation du potentiel :

- évolution du bâti existants et le renouvellement urbain encouragés
- Possibilité d'évolution du bâti existant :
 - surélévation possible de + 1,50 m (si hauteur maximum dépassée)
 - maintien des retraits existants
- Possibilités de construire en cas de démolition/reconstruction :
 - Emprise au sol : /
 - Pleine terre : /
 - Espaces verts : minimum 20% du tènement
 - Limite domaine public possible
 - Limite séparative : 4m minimum
 - Hauteur maximum : 13 m

Nota : ces hypothèses de densité ne présagent pas du futur règlement écrit du PLU, qui lui est issu des orientations générales du PADD.

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS



VIGILANCE ENVIRONNEMENTALE	
<i>Densification</i>	
	→ hauteur dominante R+1+C
	→ maintien de la trame verte urbaine
	→ confort climatique
	→ espaces récréatifs
	→ limiter les prélevements de terre

Les secteurs concernés présentent majoritairement des hauteurs d'environ 10m (R+1+C).



Quelques principes de densité intégrés pour l'évaluation du potentiel :

- évolution du bâti existant encouragé par rapport à la démolition/reconstruction pour limiter l'empreinte carbone de la poursuite du développement urbain.
- Possibilité d'évolution du bâti existant :
 - surélévation possible de + 1,50 m (si hauteur maximum dépassée)
 - majoration de l'emprise au sol existante de +20% (si maximum déjà dépassé)
 - maintien des retraits existants
- Possibilités de construire en cas de démolition/reconstruction :
 - Emprise au sol : entre 25% et 30% maximum
 - Espaces verts de pleine terre : minimum 40% du tènement
 - Retrait du domaine public
 - Limite séparative : 4m minimum (ou plus en deuxième front pour encadrer les divisions parcellaires) + interdiction des sous-sols
 - Hauteur maximum : 13 m

Nota : ces hypothèses de densité ne présagent pas du futur règlement écrit du PLU, qui lui est issu des orientations générales du PADD.

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS

PÉRIPHÉRIE AVEC DENSIFICATION MODÉRÉE



Remontées mécaniques



Côté entrée depuis la commune de demi-Quartier, des enjeux paysagers viennent compléter ceux liés à la densification :

- côté gauche de la voie en direction du centre-village pour maintenir les ouvertures sur le Grand Paysage
- côté contrefort du Jaillet, dans un paysage encore à dominante d'espaces agricoles ouverts

Le côté amont de la rue du Jaillet est en lisière avec l'espace agricole des coteaux du Jaillet. Il se caractérise par des chalets individuels accessibles par des voies présentant souvent des profils contraints et/ou en impasse.

Rue Ambroise Martin, côté droit direction centre-village / hauteur limitée pour tenir compte du cimetière en amont et aussi maintenir les vues sur clocher dans cette séquence d'approche.



VIGILANCE ENVIRONNEMENTALE

Densification



→ hauteur dominante R+1 à R+1+C



→ maintien de la trame verte urbaine



→ confort climatique



→ espaces récréatifs



→ limiter les prélevements de terre



→ transitions en lisières urbaines, cones de vue



ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS



Sur le secteur de Rochebrune, la limite entre l'espace de mutation et celui de densification modérée se matérialise par :

- la rue du Crêt du Midi, dont le profil permet de supporter une mutation urbaine. La présence d'équipements en périphérie immédiate (groupe scolaire, ...) est aussi un argument en faveur d'une densification.
- l'espace tampon autour du ripisylve du Planay, et le cordon boisé. Cela permet s'assurer à la fois une bonne lecture entre les différentes morphologies bâties et d'éviter une densification trop importante de secteurs plus éloignés, plus pentus, avec un réseau de voirie plus contraint et donc moins éligibles aux modes actifs



Les coteaux et le Mont d'Arbois : une densification modérée est ici pertinente pour tenir compte de l'éloignement de la centralité urbaine et des ouvertures paysagères à maintenir depuis la RD1212.



Le secteur de Cassioz, bien que moins structuré que les secteurs Rochebrune / Mont d'Arbois, présente la particularité d'être encore largement dédié à l'habitat permanent, ce qui plaide pour son confortement.

Quelques principes de densité intégrés pour l'évaluation du potentiel :

- évolution du bâti existant encouragé par rapport à la démolition/reconstruction pour limiter l'empreinte carbone de la poursuite du développement urbain.
- Possibilité d'évolution du bâti existant :
 - surélévation possible de + 1,50 m (si hauteur maximum dépassée)
 - majoration de l'emprise au sol existante de +20% (si maximum déjà dépassé)
 - maintien des retraits existants
- Possibilités de construire en cas de démolition/reconstruction :
 - Emprise au sol : entre 25% et 30% maximum
 - Espaces verts de pleine terre : minimum 40% du tènement
 - Retrait du domaine public
 - Limite séparative : 4m minimum (ou plus en deuxième front pour encadrer les divisions parcellaires) + interdiction des sous-sols
 - Hauteur maximum : 9 m

Nota : ces hypothèses de densité ne présagent pas du futur règlement écrit du PLU, qui lui est issu des orientations générales du PADD.

PÉRIPHÉRIE AU DÉVELOPPEMENT LIMITÉ

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS



— Remontées mécaniques ★ sièges agricoles



VIGILANCE ENVIRONNEMENTALE

Densification



→ hauteur dominante R+1



→ maintien de la trame verte urbaine



→ limiter les prélevements de terre



→ transitions en lisières urbaines, cones de vue



→ proximité des sites agricoles

Ces secteurs présentent généralement une urbanisation de type chalet, sur des tènements fonciers importants, avec une tendance aux opérations de démolitions/reconstruction avec des nouveaux chalets de plusieurs centaines de m² de surface de plancher, nécessitant des terrassements importants et des constructions enterrées pouvant aller de limite à limite. Outre la problématique et la gestion des remblais, ce type d'opération réduit considérablement la fonctionnalité des sols (infiltration, biodiversité, puit de carbone) et la gestion qualitative des limites séparatives (plantations, perméabilités skieurs, ...)

Quelques principes de densité intégrés pour l'évaluation du potentiel :

- évolution du bâti existant encouragé par rapport à la démolition/reconstruction pour limiter l'empreinte carbone de la poursuite du développement urbain.
- Possibilité d'évolution du bâti existant :
 - surélévation possible de + 1,50 m (si hauteur maximum dépassée)
 - majoration de l'emprise au sol existante de +20% (si maximum déjà dépassé)
 - pleine terre : minimum 40%
 - maintien des retraits existants
- Possibilités de construire en cas de démolition/reconstruction :
 - Emprise au sol : 10% maximum
 - Espaces verts de pleine terre : minimum 65% du tènement
 - Retrait du domaine public
 - Limite séparative : 4m minimum (ou plus en deuxième front pour encadrer les divisions parcellaires) + interdiction des sous-sols
 - Hauteur maximum : 9 m

Nota : ces hypothèses de densité ne présagent pas du futur règlement écrit du PLU, qui lui est issu des orientations générales du PADD.

ARMATURE DES ESPACES URBANISÉS

LOCALISATION À TRAVAILLER

— Remontées mécaniques ★ siège agricoles

VIGILANCE ENVIRONNEMENTALE

Densification



→ maintien du caractère patrimonial des lieux



→ transitions en lisières urbaines, cones de vue



→ limiter les prélèvements de terre



→ proximité des sites agricoles

PHOTO

Ces secteurs présentent généralement un potentiel important de réhabilitation d'anciens volumes type corps de ferme, donc avec des surfaces de plancher importantes. Toutefois, la desserte par les réseaux, la proximité de sites agricoles, peuvent être un frein à ces réhabilitations.

Il apparaît aussi en périphérie une urbanisation de type chalet, sur des tènements fonciers importants, qui nuit à la lecture paysagère du site et mite l'espace agricole.

Quelques principes de densité intégrés pour l'évaluation du potentiel :

- évolution du bâti existant encouragé par rapport à la démolition/reconstruction pour limiter l'empreinte carbone de la poursuite du développement urbain.
- Possibilité d'évolution du bâti existant :
 - surélévation possible de + 1,50 m (si hauteur maximum dépassée)
 - majoration de l'emprise au sol existante de +20% (si maximum déjà dépassé)
 - pleine terre : minimum 20%
 - maintien des retraits existants
- Possibilités de construire en cas de démolition/reconstruction :
 - Emprise au sol : 20% maximum
 - Espaces verts de pleine terre : minimum 50% du tènement
 - Retrait du domaine public
 - Limite séparative : 4m minimum (ou plus en deuxième front pour encadrer les divisions parcellaires) + interdiction des sous-sols
 - Hauteur maximum : hauteur bâtiment existant

Nota : ces hypothèses de densité ne présagent pas du futur règlement écrit du PLU, qui lui est issu des orientations générales du PADD.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

POTENTIEL DE DENSIFICATION

I : ESPACES URBAINS À PROTÉGER



Il s'agit ici des différents espaces, hors emprise au sol des constructions existantes, à protéger pour des motifs environnementaux et situés à l'intérieur des espaces urbanisés :



Adaptation au changement climatique

- Masses boisées (rôle de puit de carbone)
- Essences ligneuses (rôle ombragé en période estivale)
- Espaces verts de pleine terre (rôle de lutte contre les îlots de chaleur dans les espaces urbains denses, évapotranspiration, gestion des eaux pluviales, ...)



Biodiversité en milieu urbain

- Essences ligneuses, haies
- Continuités avec les espaces périphériques



Valeur paysagère

- Marquer les espaces de transition entre les quartiers
- Accompagner les ouvertures sur le grand paysage
- Espaces verts accompagnant un bâti identitaire ou patrimonial (ambiance du lieu, parc privé par exemple)
- Transition entre l'espace urbain et l'espace agricole



Valeur sociale

- Maintien d'espaces récréatifs/ d'agrément à dominante naturel au plus près des logements / hébergements pour «accompagner» la densification et « compenser » la diminution de espaces privatifs à l'air libre.



Valeur de diminution des aléas

- Lacets des routes à maintenir en non bâti pour la stabilité du sol, ...
- Réciprocité avec un bâtiment agricole

POTENTIEL DE DENSIFICATION

	<p>Espaces de transition autour du centre ancien</p> <ul style="list-style-type: none">House with sun iconTree iconEye iconPerson icon 
	<p>Secteur du Jaillet</p> <ul style="list-style-type: none">House with sun iconPerson iconWarning sign icon
	<p>Aval du Mont d'Arbois</p> <ul style="list-style-type: none">House with sun iconWarning sign icon

POTENTIEL DE DENSIFICATION

	
	Secteur du Mont d'Arbois
	
	Secteur de Rochebrune

POTENTIEL DE DENSIFICATION

II : SYNTHÈSE MÉTHODOLOGIQUE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

- Repérage des gisements fonciers potentiellement constructibles sur la base du dernier cadastre, de la dernière ortho-photo disponible 2020, et des contraintes connues notamment en termes d'environnement.
A noter : Tous les gisements fonciers ont été repérés sans prendre en compte la rétention foncière qui peut s'exercer sur certaines parcelles.
- Distinction dans les gisements fonciers selon plusieurs catégories :
 - o **Potentiel " sur foncier non bâti " :**
 - Potentiel en « dents creuses » : foncier non bâti de moins de 1000 m² sur un foncier disponible (parcelle entière), accessible, desservi par les réseaux, non grevé de servitude (zone rouge du PPR par exemple) ou d'une contrainte environnementale forte (zone humide...), avec souvent une largeur / profondeur de l'ordre de 20 m minimum.
 - Potentiel foncier pouvant faire l'objet d'une OAP (tènement d'une superficie et d'une configuration suffisantes pour accueillir une opération structurée).
 - o **Potentiel " sur foncier déjà bâti " :**
 - Potentiel en redécoupage parcellaire : foncier non bâti directement rattaché à une construction (même parcelle), desservi par les réseaux, avec souvent une largeur / profondeur de l'ordre de 20 m minimum.
 - Potentiel en renouvellement urbain,
 - Potentiel en reconversion / changement de destination.
 - Le potentiel lié à la lutte contre la vacance est quant à lui traité spécifiquement dans la partie « habitat » du diagnostic territorial. Pour rappel, le taux de logements vacants n'était que de 1,80% en 2019, signe d'un marché du logement très tendu. Seule une cinquantaine de logements vacants sont potentiellement mobilisables, selon la volonté des propriétaires. En tout état de cause, le maintien d'une part de logements vacants est nécessaire à la fluidification du marché immobilier.
 - o **MAIS AUSSI potentiel " avec consommation foncière ", uniquement sur les ENAF interstitiels :**
 - Foncier non bâti de moins de 5000 m² et totalement ceinturé par les espaces urbanisés.
 - En effet, la mobilisation de ces ENAF sera ici à priorisé par rapport aux ENAF périphériques en cas de besoin. Leur localisation engendre généralement un fonctionnement contraint par la pression urbaine.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

III : POTENTIEL DE DENSIFICATION DU CENTRE ANCIEN



1
2
3
4
5
6
7

Hauteur du bâti (en nombre de niveau)

division_parcellaire

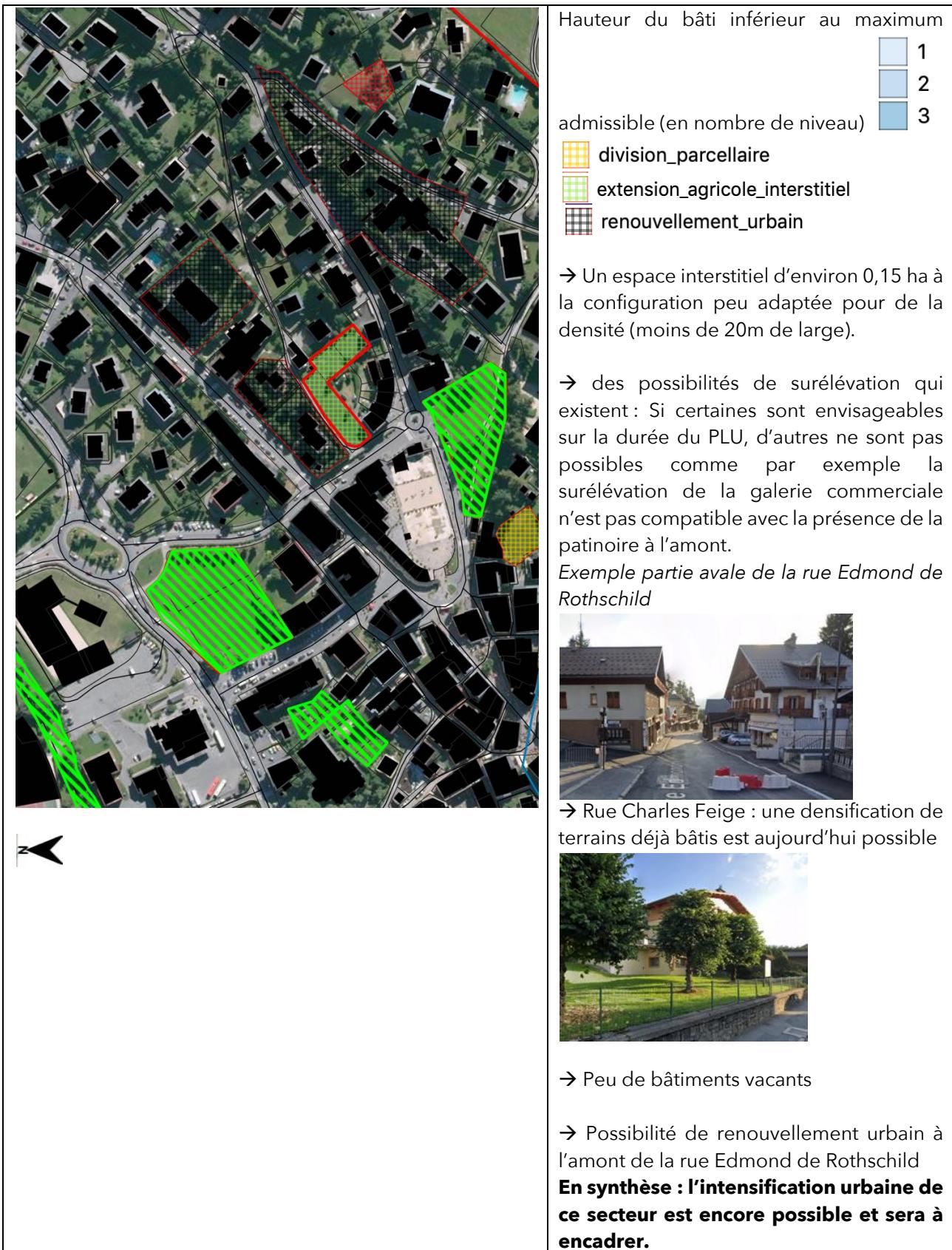
- Une absence de foncier non bâti disponible
- des possibilités de surélévation limitées
- une démolition reconstruction qui ne permettrait pas de dégager des surfaces de plancher supplémentaires
- Peu de bâtiments vacants ou à rénover / exception faite du bâtiment de la Poste dont la mutation est possible sur la durée du PLU.



Le bâtiment limitrophe présente 2 niveaux de surface de plancher en plus. Toutefois, ce bâtiment présente un intérêt architectural à prendre en compte.

POTENTIEL DE DENSIFICATION

IV : POTENTIEL DE DENSIFICATION DU CENTRE CONTEMPORAIN



POTENTIEL DE DENSIFICATION

IV : POTENTIEL DE DENSIFICATION DE LA PÉRIPHÉRIE EN MUTATION

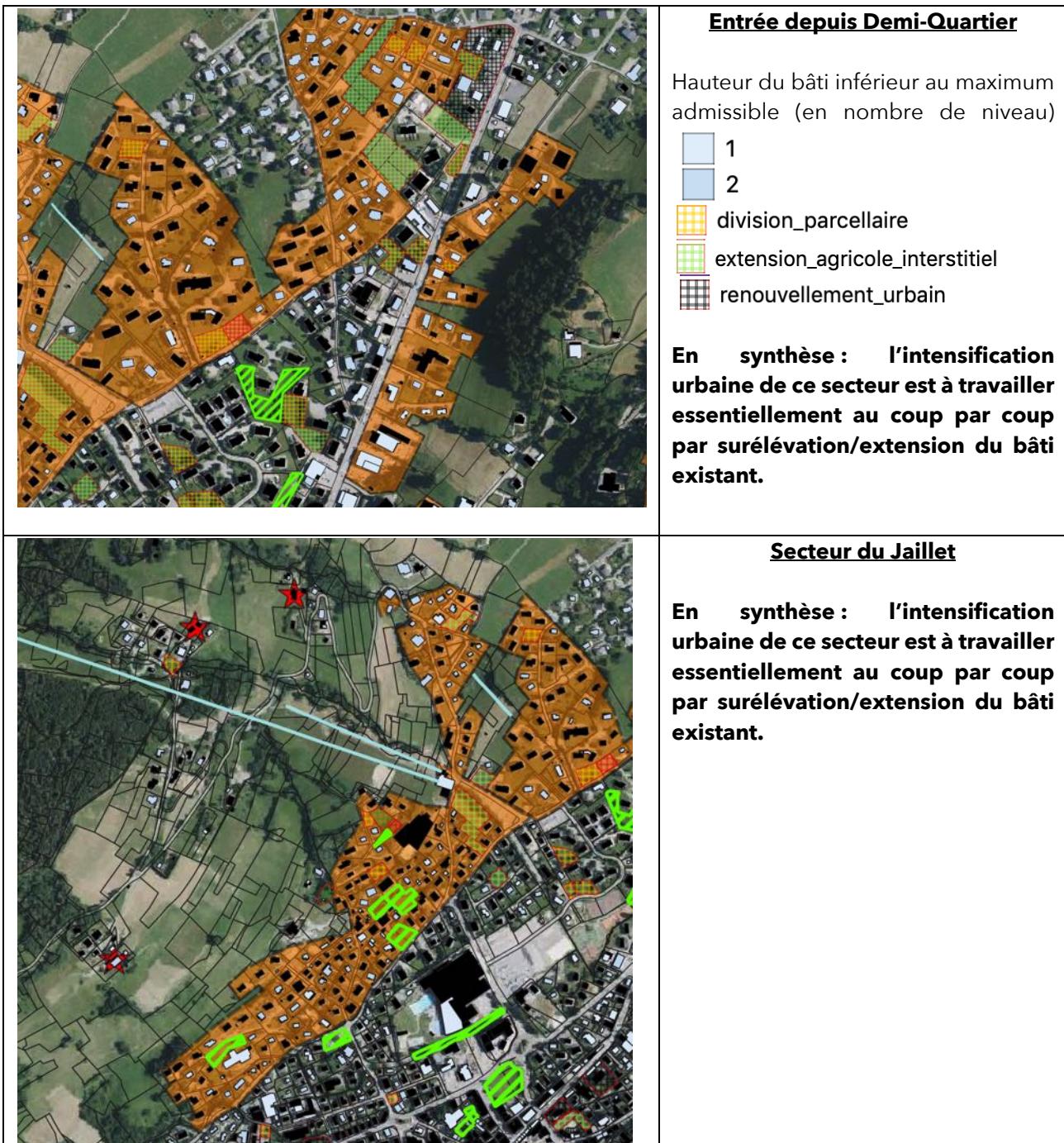
	<p>Entrée depuis Demi-Quartier</p> <p>Hauteur du bâti inférieur au maximum admissible (en nombre de niveau)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 2 3 division_parcellaire extension_agricole_interstiel renouvellement_urbain <p>→ un site majeur d'intensification urbaine est identifié en entrée de ville: environ 1,15 ha. Ce site présente aussi un enjeu de qualification de l'entrée dans Megève, depuis la continuité urbaine avec Demi-quartier.</p> <p>→ des possibilités de surélévation qui existent : Si certaines sont envisageables sur la durée du PLU,</p> <p>En synthèse : l'intensification urbaine de ce secteur est à travailler sur le site de renouvellement urbain.</p> <p>À noter aussi le projet d'opération d'habitat permanent en extension des espaces urbanisés (non localisé sur le plan).</p>
	<p>Secteur du Jaillet</p> <p>La mutation de ce secteur devra plutôt s'imaginer par surélévation du bâti existant. En effet, les opérations de démolition/reconstruction ne doivent pas être encouragées pour conserver au mieux l'ambiance urbaine des lieux, fruit d'une urbanisation déjà ancienne.</p> <p>Pour cela, la construction neuve devra bénéficier d'emprises moins favorable à celles du bâti existant.</p>

POTENTIEL DE DENSIFICATION

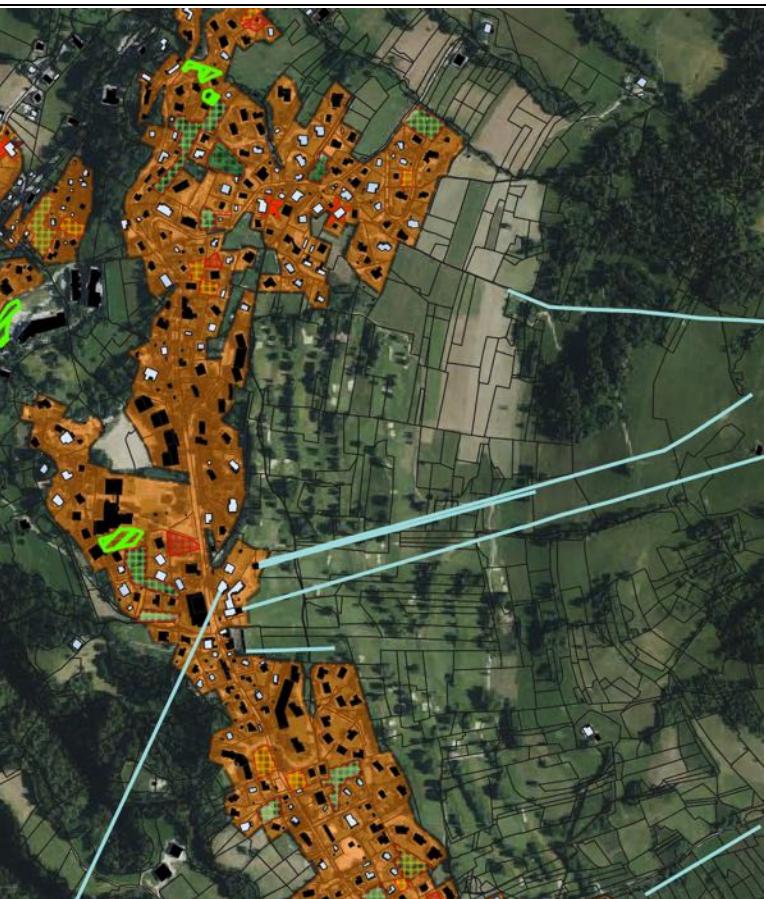
	<p>En synthèse : l'intensification urbaine de ce secteur sera par surélévation au coup par coup du bâti existant</p>
	<p>Secteur de Rochebrune</p> <p>La mutation de ce secteur devra plutôt s'imaginer par surélévation du bâti existant. En effet, les opérations de démolition/reconstruction ne doivent pas être encouragées pour conserver au mieux l'ambiance urbaine des lieux, fruit d'une urbanisation déjà ancienne. Pour cela, la construction neuve devra bénéficier d'emprises moins favorable à celles du bâti existant.</p> <p>En synthèse : l'intensification urbaine de ce secteur sera par surélévation au coup par coup du bâti existant</p>

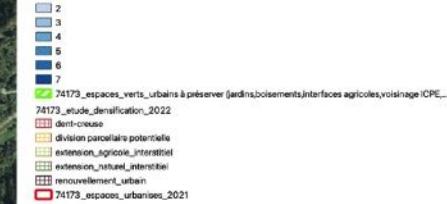
POTENTIEL DE DENSIFICATION

IV : POTENTIEL DE DENSIFICATION DE LA PÉRIPHÉRIE DE DENSITÉ MODÉRÉE



POTENTIEL DE DENSIFICATION

	<p>Secteur Sud-Ouest</p> <p>En synthèse : l'intensification urbaine de ce secteur est à travailler essentiellement en mobilisant les espaces interstitiels.</p>
	<p>Secteur du Mont d'Arbois</p> <p>En synthèse : l'intensification urbaine de ce secteur est à travailler essentiellement au coup par coup par surélévation/extension du bâti existant.</p>



Synthèse du potentiel de densification des espaces urbanisés (habitat,hébergement, artisanat, équipement) :

- mobilisation des dents-creuses : 1,50 ha
- mobilisation des terrains déjà bâti (divisions parcellaires) : 6,35 ha
- mobilisation des terrains déjà bâti (démolition-reconstruction) : essentiellement dans le centre contemporain et en entrée de ville depuis Demi-Quartier
- mobilisation des terrains déjà bâti (surélévations) : essentiellement sur les sites en mutation (Jaillet, Rochebrune)

Synthèse du potentiel sur le foncier en extension (mais imbriqués dans les espaces urbanisés uniquement) :

- espace agricole interstitiel : 8,71 ha
- espace naturel interstitiel : 1,91 ha

Soit un total d'environ 10,62 ha d'ENAF interstitiels disponibles en 2022

