



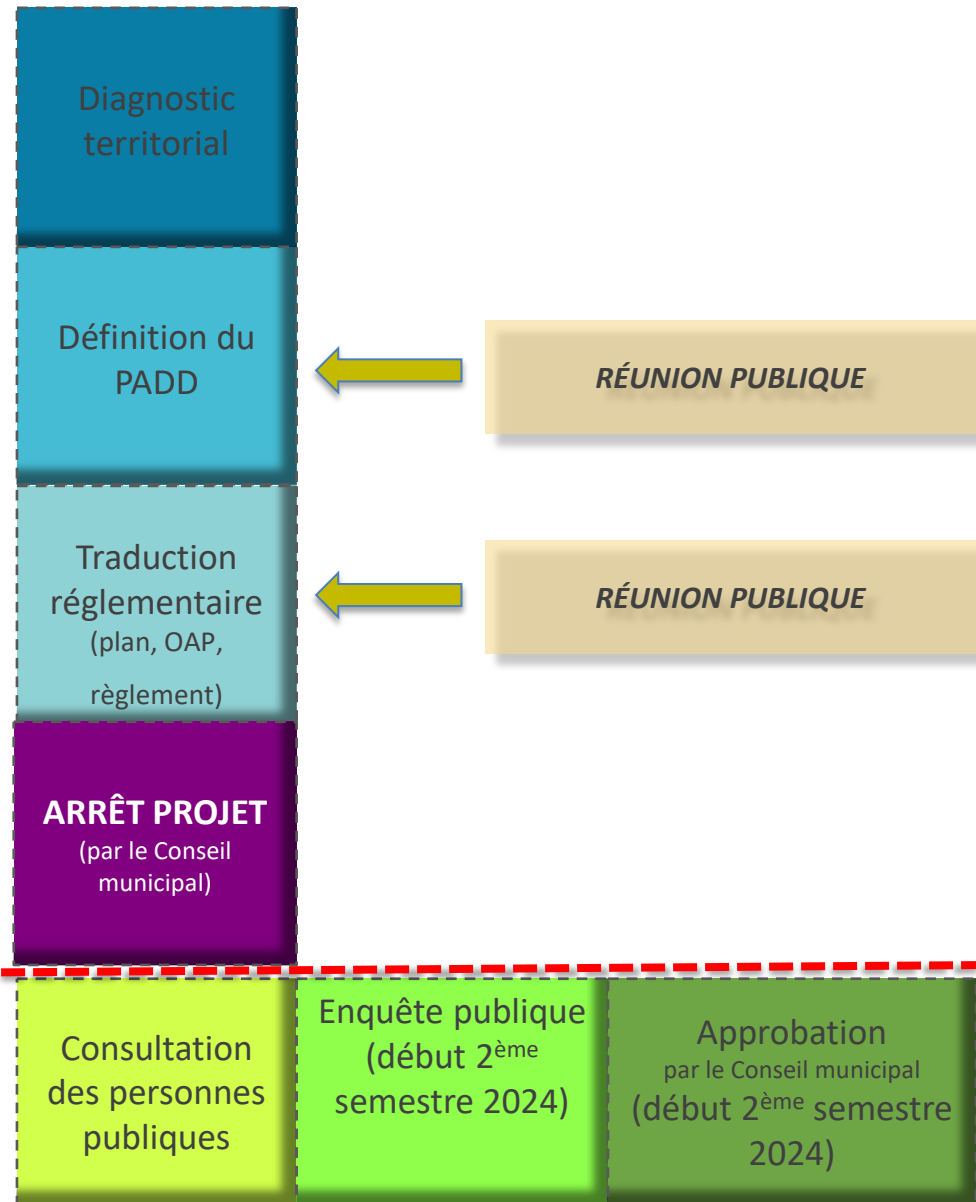
megève

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**
**TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

RÉUNION PUBLIQUE

20 SEPTEMBRE 2023

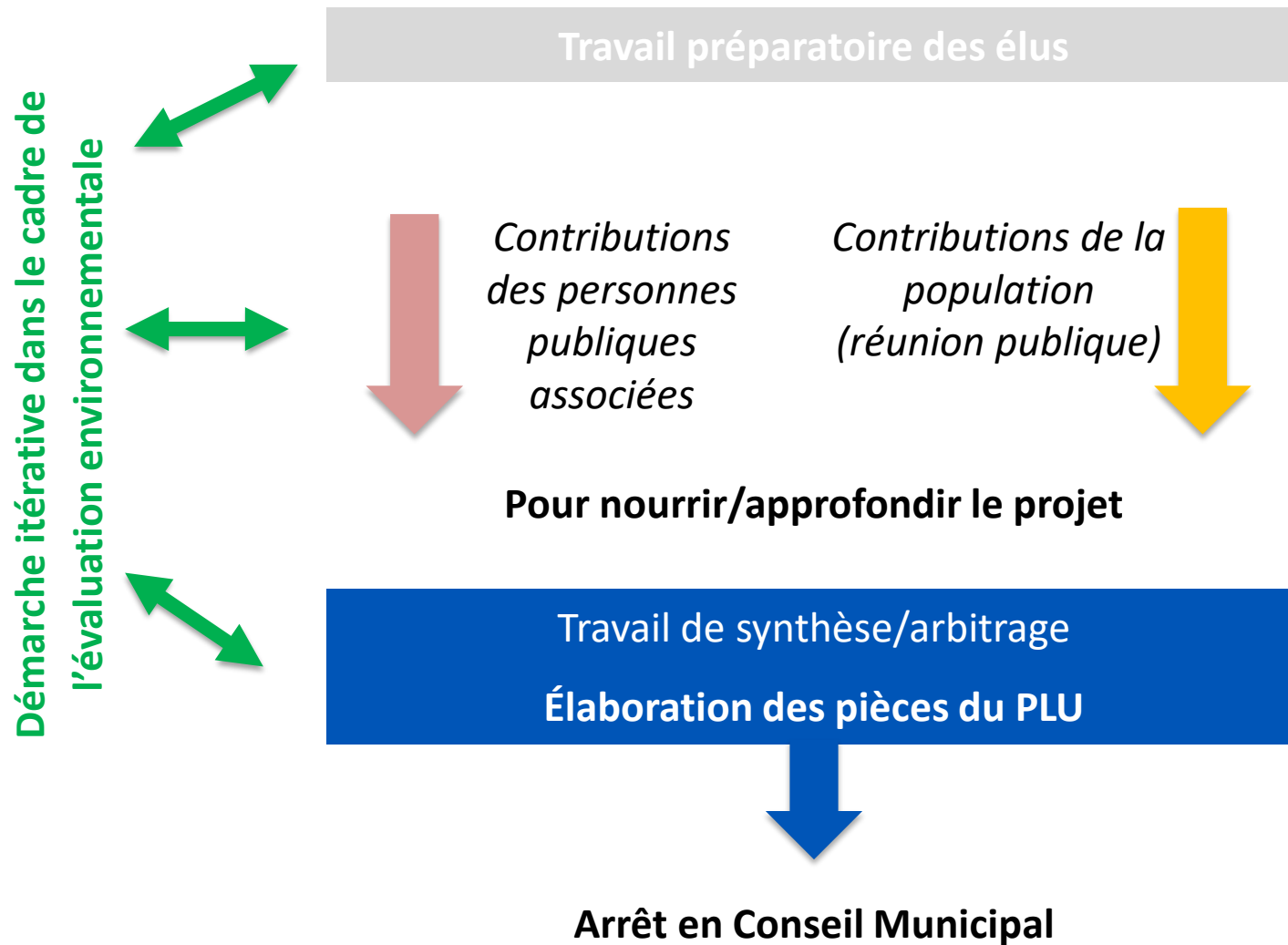
LE PLANNING



Cette phase de transcription réglementaire est la dernière phase « technique » avant l'arrêt du PLU

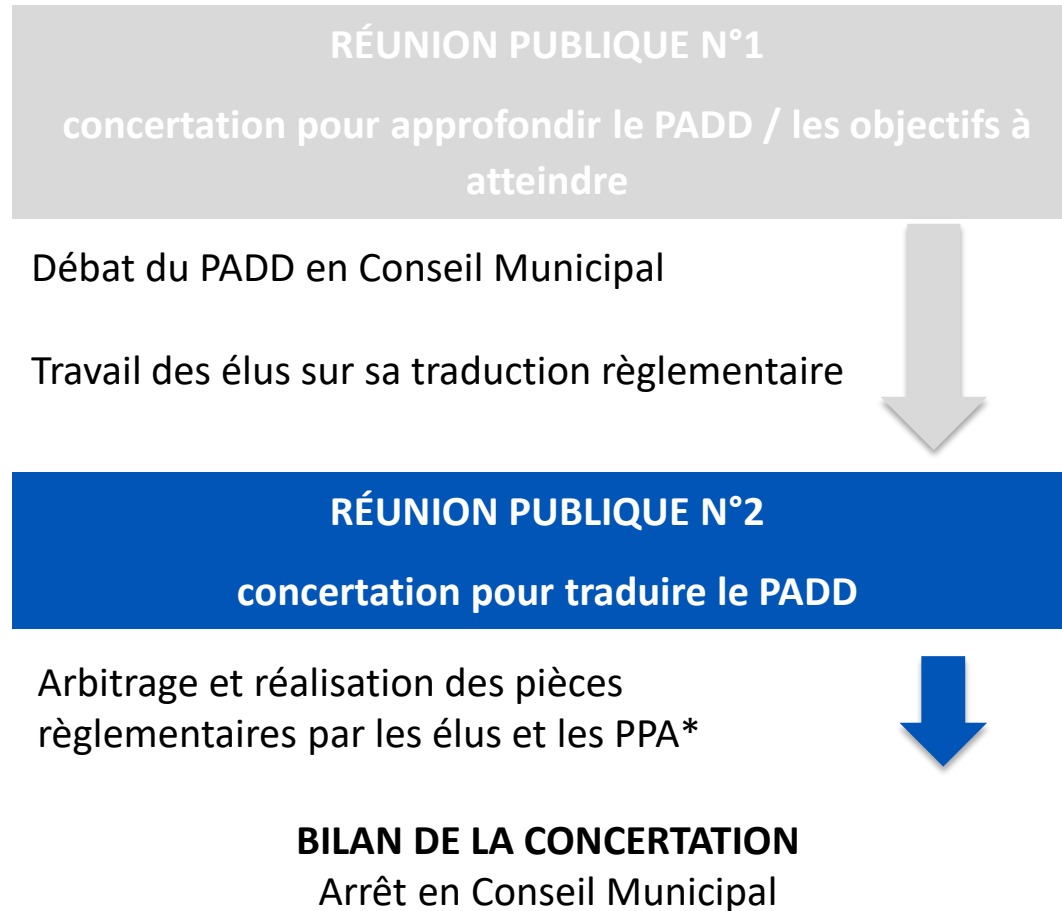
RAPPEL DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

UNE DÉMARCHE « ITERATIVE »



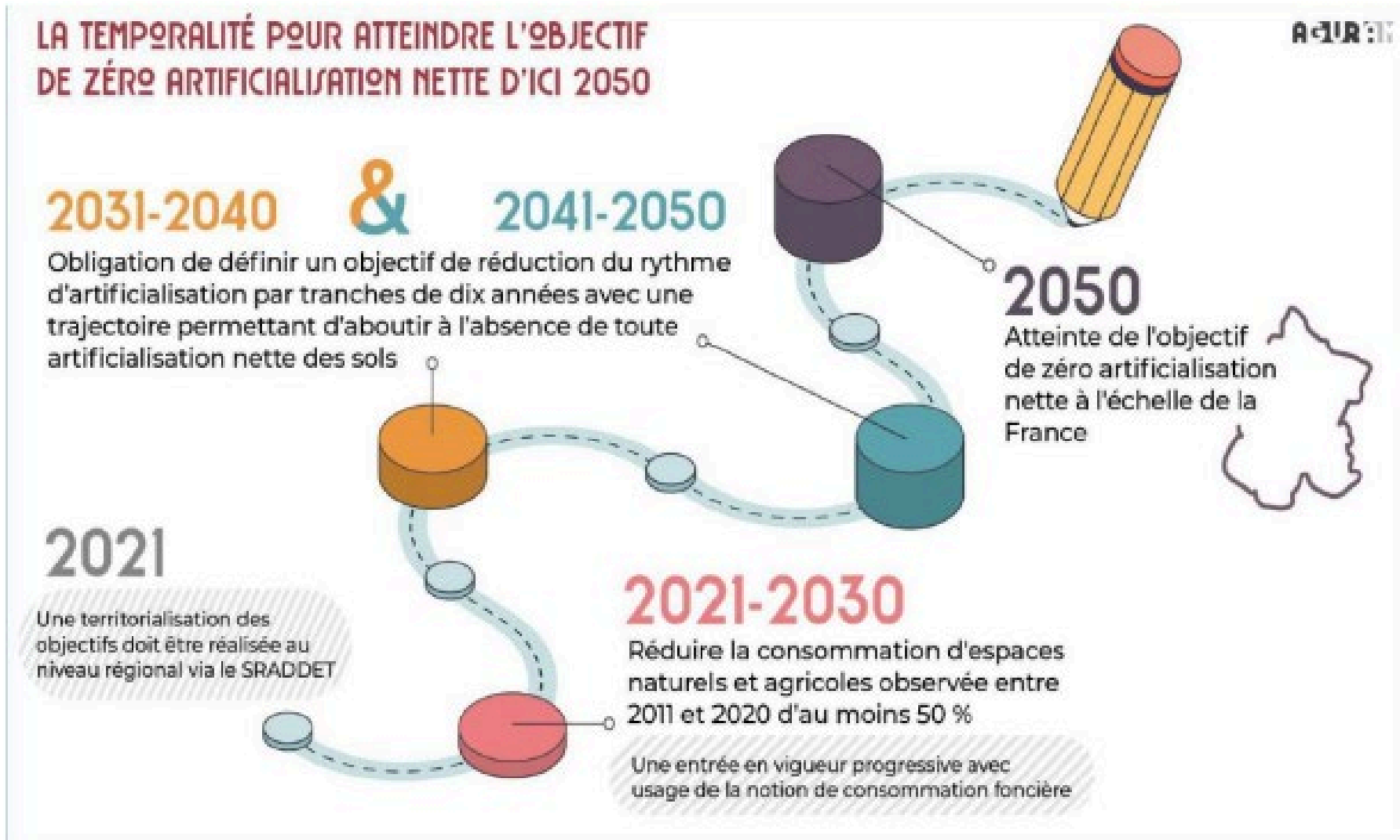
RAPPEL DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

UNE DÉMARCHE « ITERATIVE »

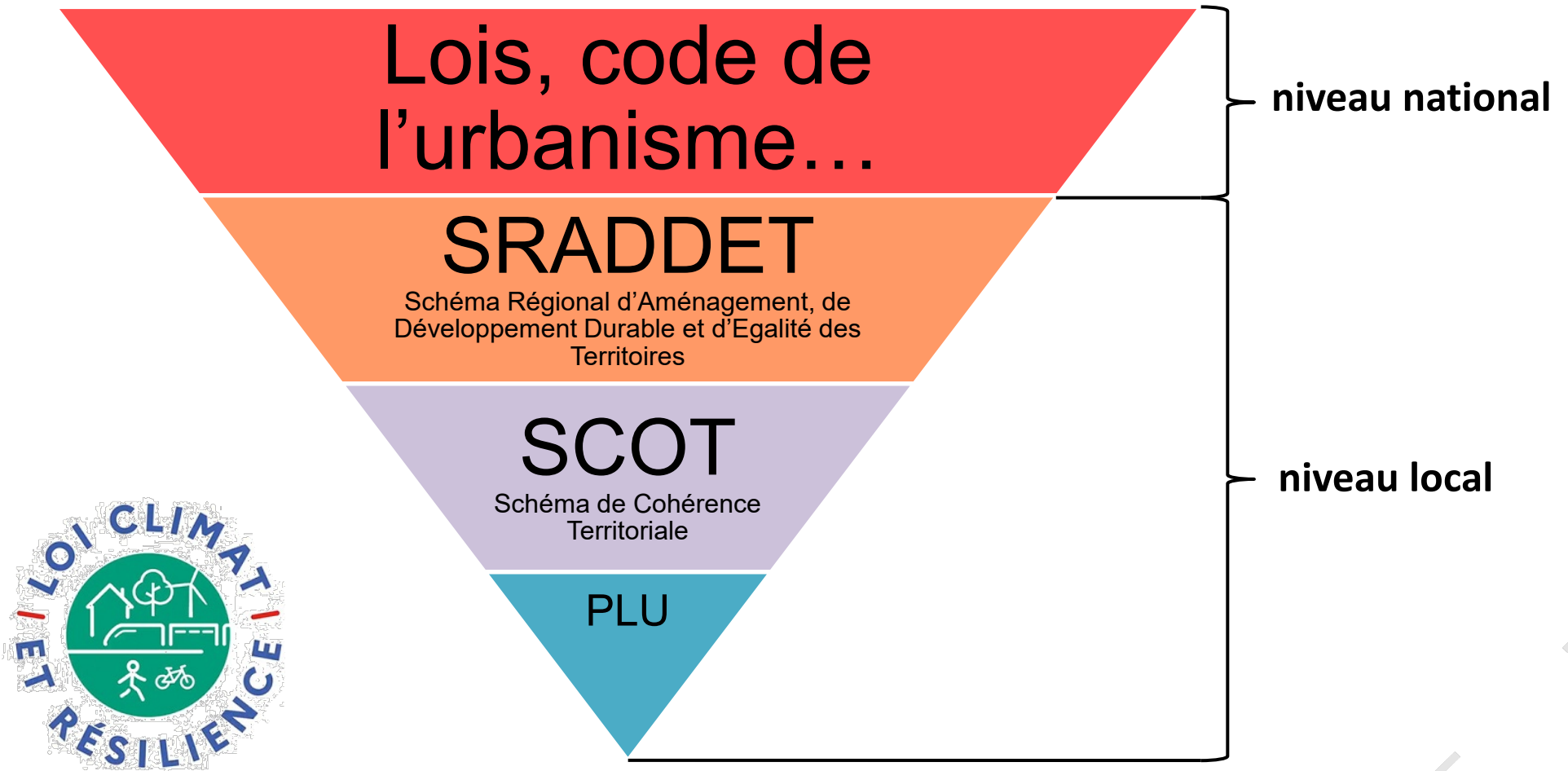


** Personnes Publiques Associées (État, département, chambre d'agriculture, communauté de communes, ...)*

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE



UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE TRÈS NORMÉ



ORDRE DU JOUR

1. **RAPPEL DES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD**
2. **LES OUTILS MIS À DISPOSITION POUR TRADUIRE LE PROJET**
3. **LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET**

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX DIFFÉRENTS BESOINS

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

POUR VALORISER LE PATRIMOINE

POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

POUR ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

4. **LA SUITE DES TRAVAUX**

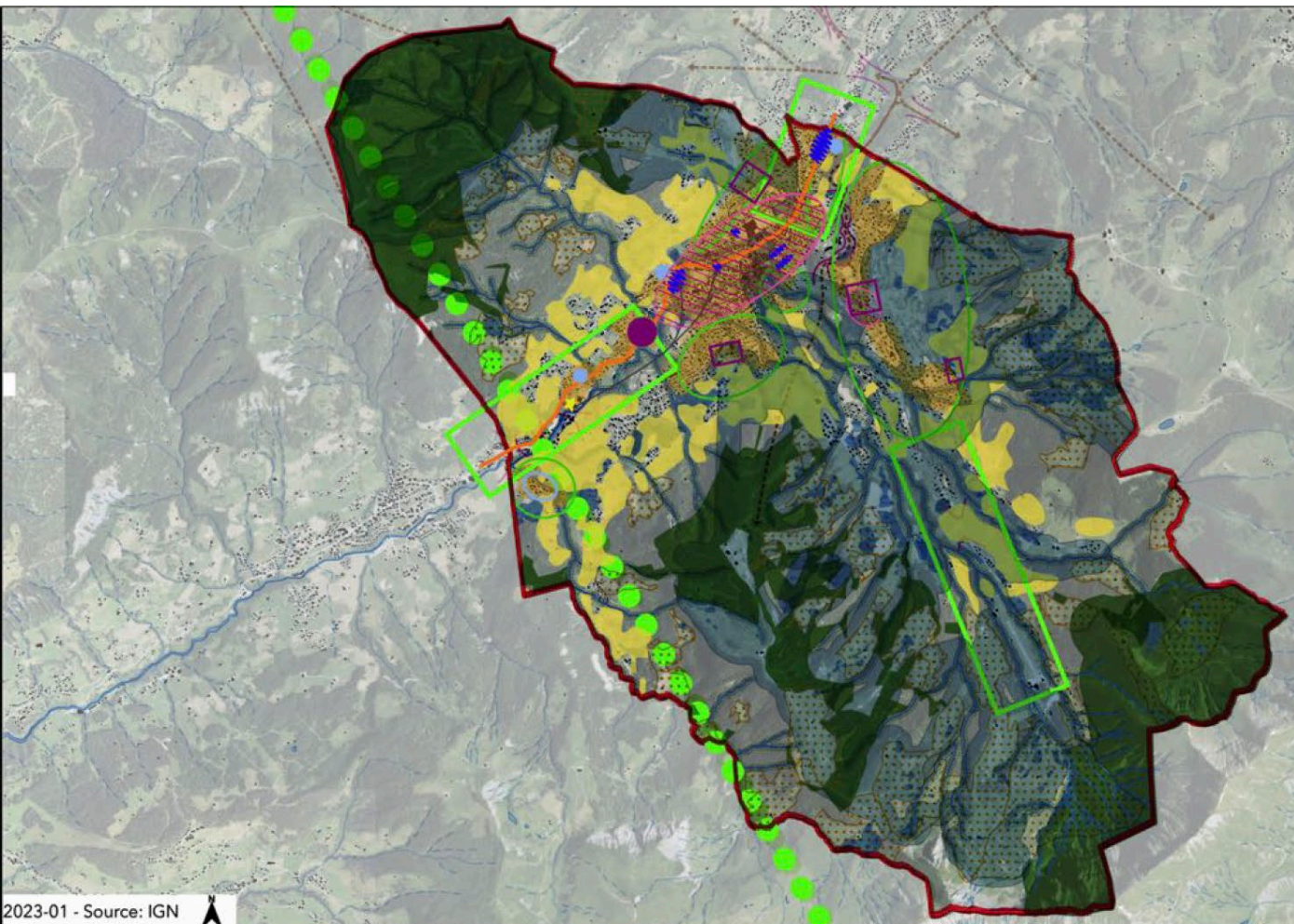
LES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD

LES CHIFFRES CLÉS

**Stabiliser la population
permanente autour de 3000
habitants**
*150 logements sociaux minimum à
produire*

**Consommation d'espace
17,50 ha maximum
Sur 2023-2035**

LES AMBITIONS POLITIQUES DU PADD



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

2023-01 - Source: IGN

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

DES RÈGLES QUI DÉCOULENT DU PADD

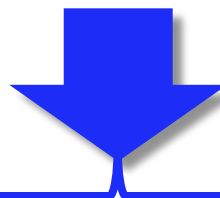
Projet d'Aménagement et de Développement
Durables



Les intentions de la
collectivité



Les différents projets
(habitat...)



Orientations traduites par :

Orientations
d'Aménagement et de
programmation

Règlement écrit

Plan de zonage

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LA PHILOSOPHIE GÉNÉRALE

Secteurs à enjeux forts

OAP avec adaptation possible du règlement écrit pour faciliter la densité (OAP sectorielles)

+ **Thématiques à enjeux spécifiques** (*pas encore travaillées*)

OAP complémentaire « franges urbaines et rurales » au contact des espaces agricoles

OAP complémentaire « trame verte et bleue »

OAP complémentaire « patrimoine »

Règlement écrit / Gestion des projets au coup par coup



Gestion quotidienne de l'urbanisme

→ Encourager l'évolution du bâti existant à la démolition reconstruction

→ Encadrer une densification à la parcelle qui soit compatible avec un environnement hétérogène en limitant la hauteur et en privilégiant les espaces verts de pleine terre

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Intérêt :

- aller plus loin que le règlement
- des principes et non pas des règles rigides

Règlement

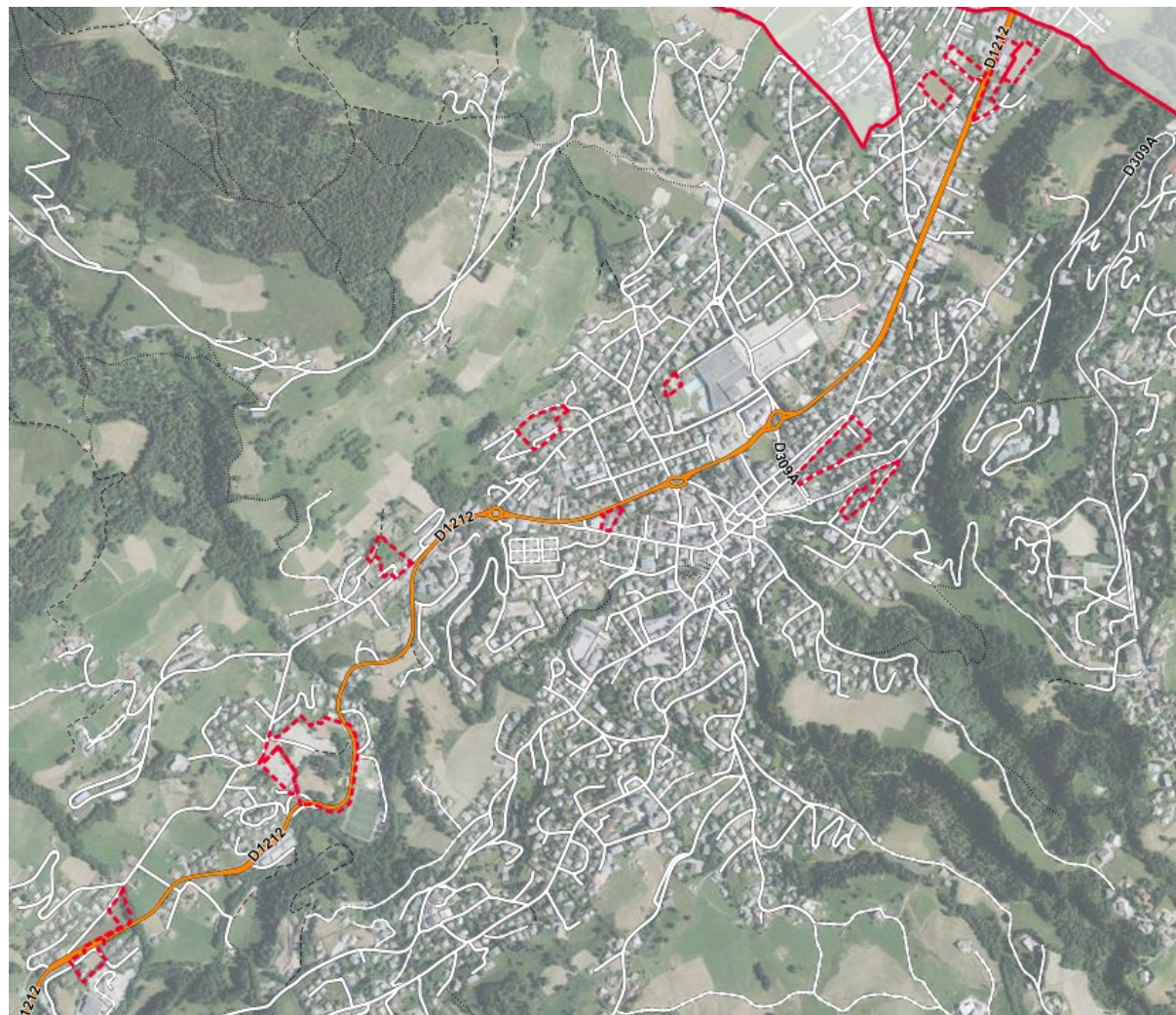
des volumétries maximum
pour les constructions

OAP

des objectifs de programmation, de
formes urbaines, de desserte et de
traitement paysager



Périmètres d'OAP



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

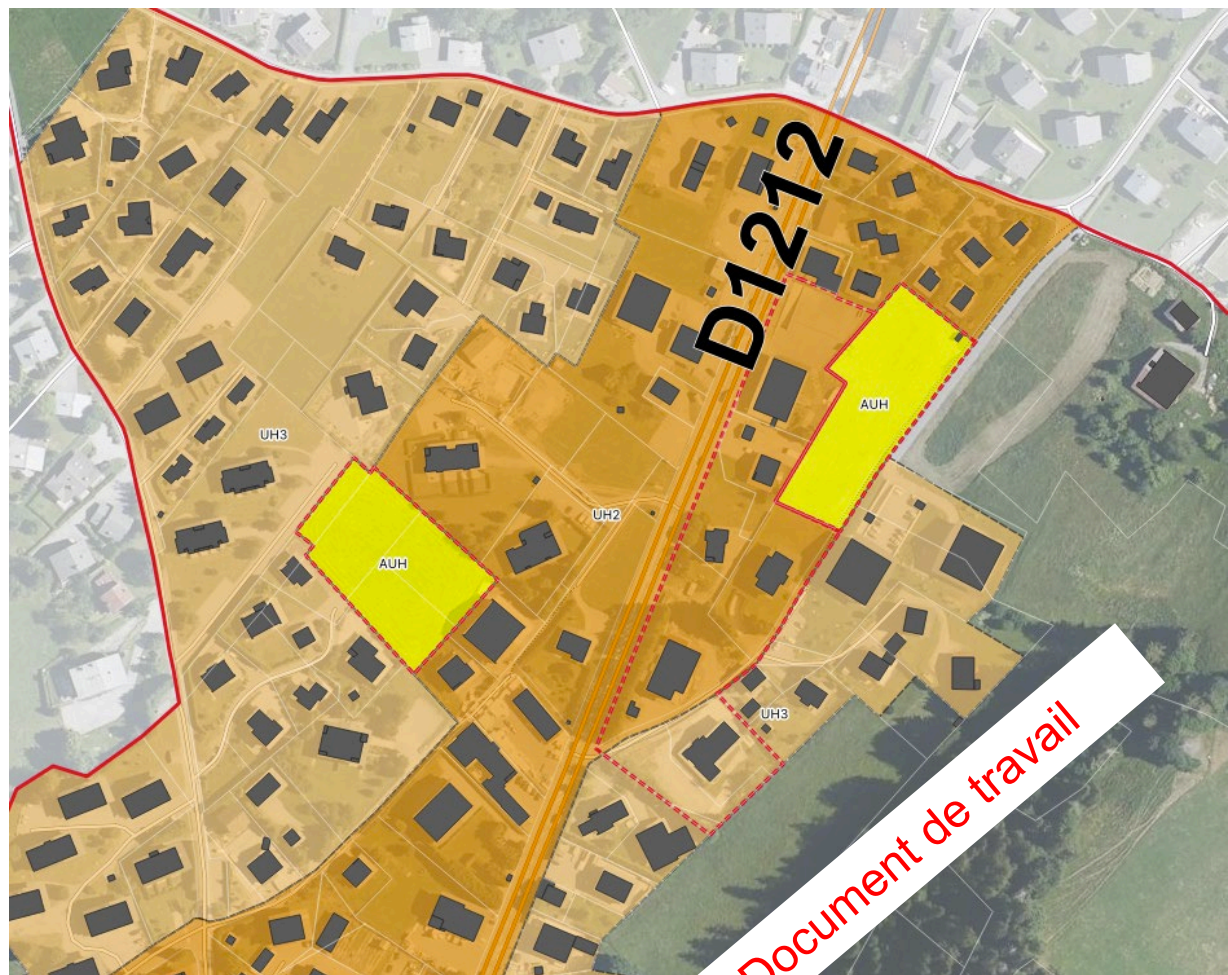
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

ZONES URBAINES (U)

- les secteurs déjà urbanisés
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

ZONES À URBANISER (AU)

- **AU indicées** : capacité suffisante des réseaux en périphérie immédiate et possibilité d'imposer un projet d'ensemble



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

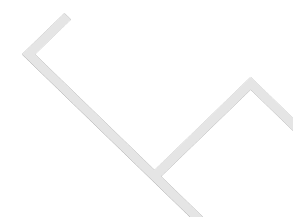
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

PLU actuel

| Typologie du tissu bâti | Appellation | retrait domaine public | retrait limites | Retraits entre deux bâtiments | Rapport hauteur/ longueur | Pleine terre | Hauteur | Emprise au sol |
|--|------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------------------|----------------|
| Centralité | UH1c (centre village) | 1,80 m | 1,80m sous-sol en limite | 1,60 m | Hauteur/ longueur = 0,80 maxi | / | 13m | / |
| | UH1t (fronts de neige) | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 1,60 m | | | | 13 m |
| Périphérie à densification verticale modérée | UH2 | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 3,60 m | Largeur/ longueur = 0,65 mini | 40 % | 11 m (hors rampes d'accès) | 0,35 |
| Périphérie à densification intermédiaire | UH3 | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 5,60 m | | 40 % | 9 m (hors rampes d'accès) | 0,25 |
| Périphérie à enjeux paysagers | UH3p | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 5,60 m | | 60 % | 8 m | 0,15 |

► Et aussi les zones urbaines spécialisées

- UE / équipements publics
- UT / établissements touristiques
- UX / activités artisanales



LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

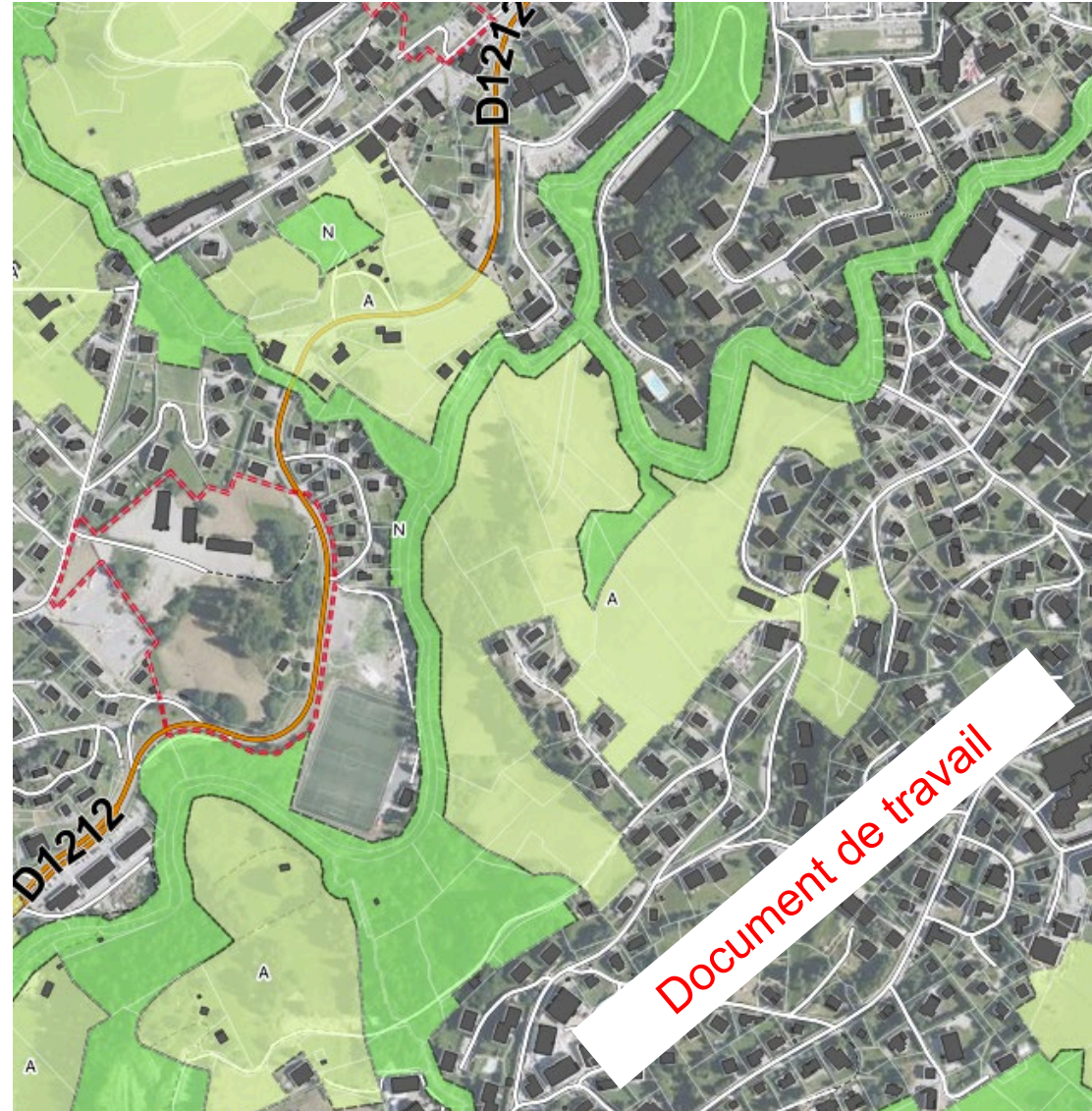
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

ZONES AGRICOLES (A)

- Les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES NATURELLES (N)

- Les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, de leur caractère d'espaces naturels...



Les zones A et N permettent aussi la gestion de l'habitat diffus existant

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

LES OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

Principes

Imposer la réalisation de logements sociaux sur certains secteurs de la commune.

Les servitudes pour logements

Type de logements concernés : logements locatifs sociaux et logements en accession aidée.

Contenu de la servitude : indiquer un pourcentage de logements aidés à réaliser parmi le total de logements à réaliser.

Effets de la servitude : le propriétaire ou l'aménageur devra obligatoirement prendre en compte la servitude dans son programme de logement pour obtenir une autorisation d'urbanisme.

Les emplacements réservés pour logements

Type de logements concernés : logements locatifs sociaux et logements en accession aidée.

Contenu de l'ER : préciser le nombre total ou le nombre de m² de surface de plancher à réaliser (pas de pourcentage) donc nécessité de connaître le programme prévisible.

Effets de l'ER : le propriétaire peut réaliser lui-même le programme mais possède un droit de délaissement.

Exemple de représentation au plan graphique

Secteur délimité au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

 Secteur de mixité sociale

Nota : l'ER peut prévoir qu'une partie seulement du programme sera du LS.

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)

SERVITUDE DE PROTECTION PATRIMONIALE L151-19








► Pour les éléments bâtis et urbains (bâtiment, quartier...)

- Démolition interdite (principe)
- Modifications du volume interdites

Exemple de représentation au plan graphique

Secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

-  Batiment patrimonial à préserver
-  Bâtiment vernaculaire à mettre en valeur
-  Secteur d'OAP patrimoniale
-  Petit patrimoine à préserver
-  Alignement graphique à respecter

SERVITUDE DE DIVERSITÉ COMMERCIALE L151-16



► Imposer la destination commerciale des linéaires identifiés que les commerces soient déjà existants ou non

Exemple de représentation au plan graphique

-  Obligation de maintien des commerces en RDC

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE)




SERVITUDE DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE L151-23



- ▶ **Protection des boisements existants**, des haies,
- ▶ Clôtures perméables à la faune, ...

Exemple de représentation au plan graphique

Secteur délimité au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



-  Corridors écologiques
-  Réservoirs de biodiversité
-  Zones humides

SERVITUDE DE PROTECTION PAYSAGÈRE L151-19



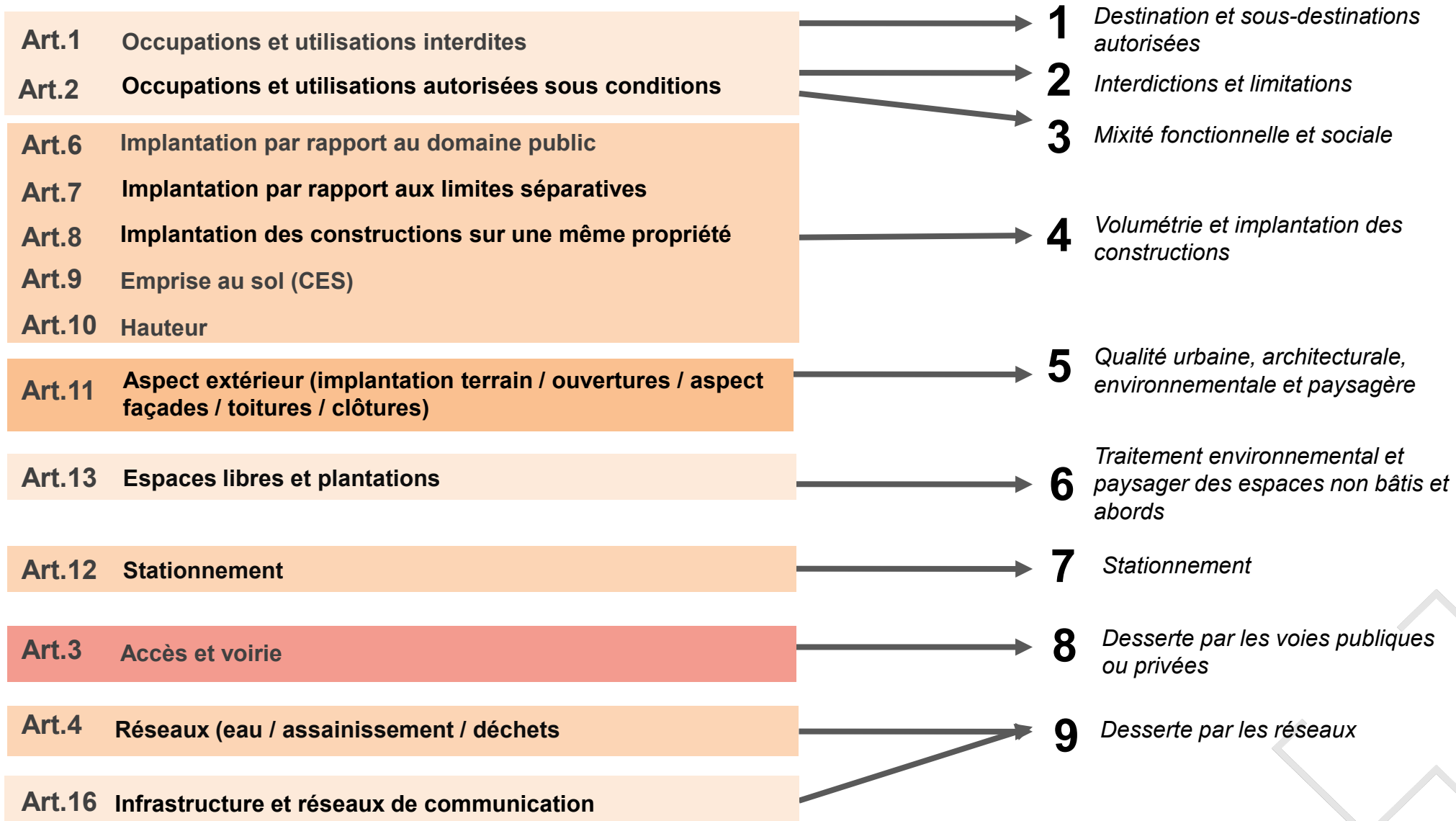
- ▶ **Protection** des espaces paysagers
- ▶ **Interdiction de toute construction**, y compris agricole

Secteur délimité au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

-  Espaces verts
-  Espaces paysagers structurants

LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

LE RÈGLEMENT ÉCRIT PLUS LISIBLE EN 9 ARTICLES

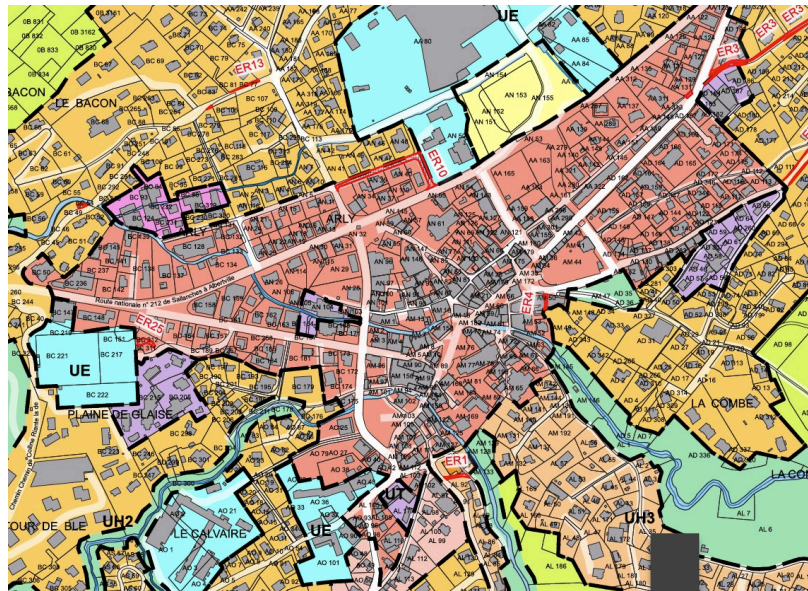


LES OUTILS POUR TRADUIRE LE PADD

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION |
|--|--|
| EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE | « exploitation agricole » |
| | « exploitation forestière » |
| HABITATION | « logement » |
| | « hébergement » |
| COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE | « artisanat et commerce de détail » |
| | « restauration » |
| | « commerce de gros » |
| | « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » |
| | « hôtels » |
| | « autres hébergements touristiques » |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | « cinémas » |
| | « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » |
| | « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » |
| | « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » |
| | « salles d'art et de spectacles » |
| | « équipements sportifs » |
| | « autres équipements recevant du public » |
| « lieu de culte » | |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE | « industrie » |
| | « entrepôt » |
| | « bureau » |
| | « centre de congrès et d'exposition » |
| | « cuisine dédiée à la vente en ligne » |

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION



► Diminution de l’emprise de la zone Urbaine
« centre »



Centre ancien

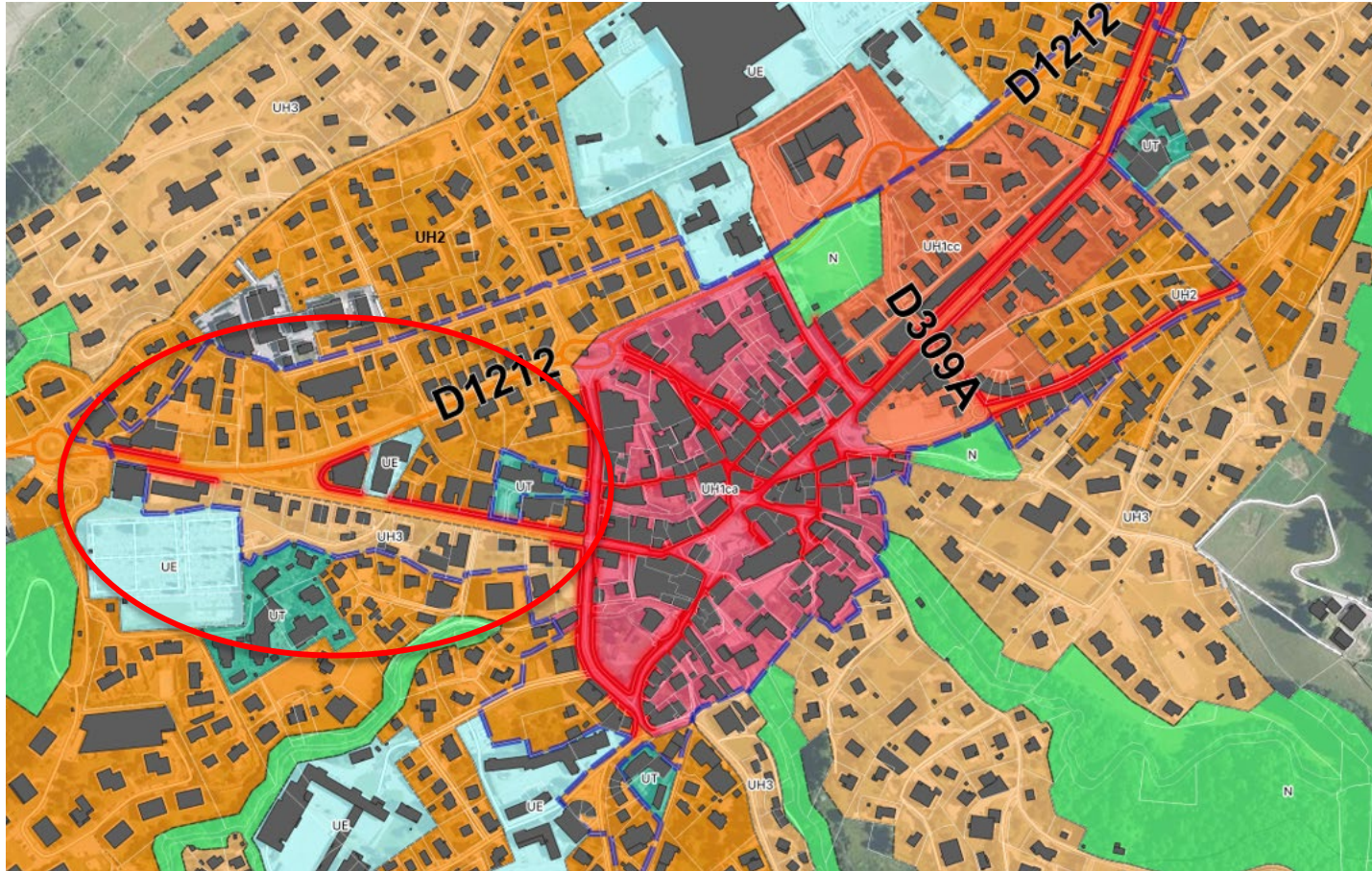


Centre contemporain (exigences majorées en espaces verts et distances entre les bâtiments)

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

 Limite UH1c PLU actuel
 Diversité commerciale



Secteur Ouest

Diminution du linéaire commercial rue Ambroise Martin

Reclassements en UH2 ou UH3

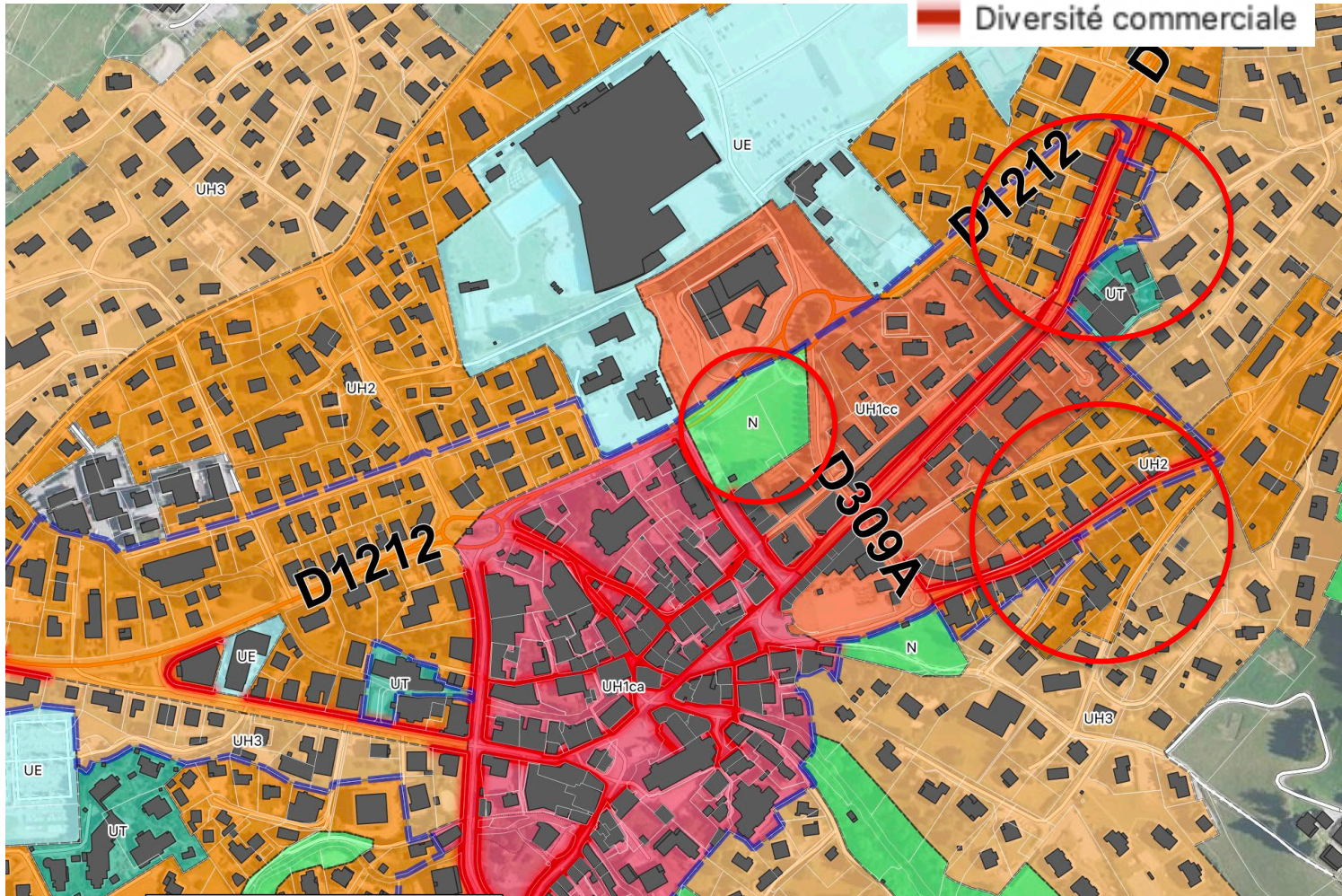
Reclassement de la caserne en zone UE

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

 Limite UH1c PLU actuel

 Diversité commerciale



Secteur Est

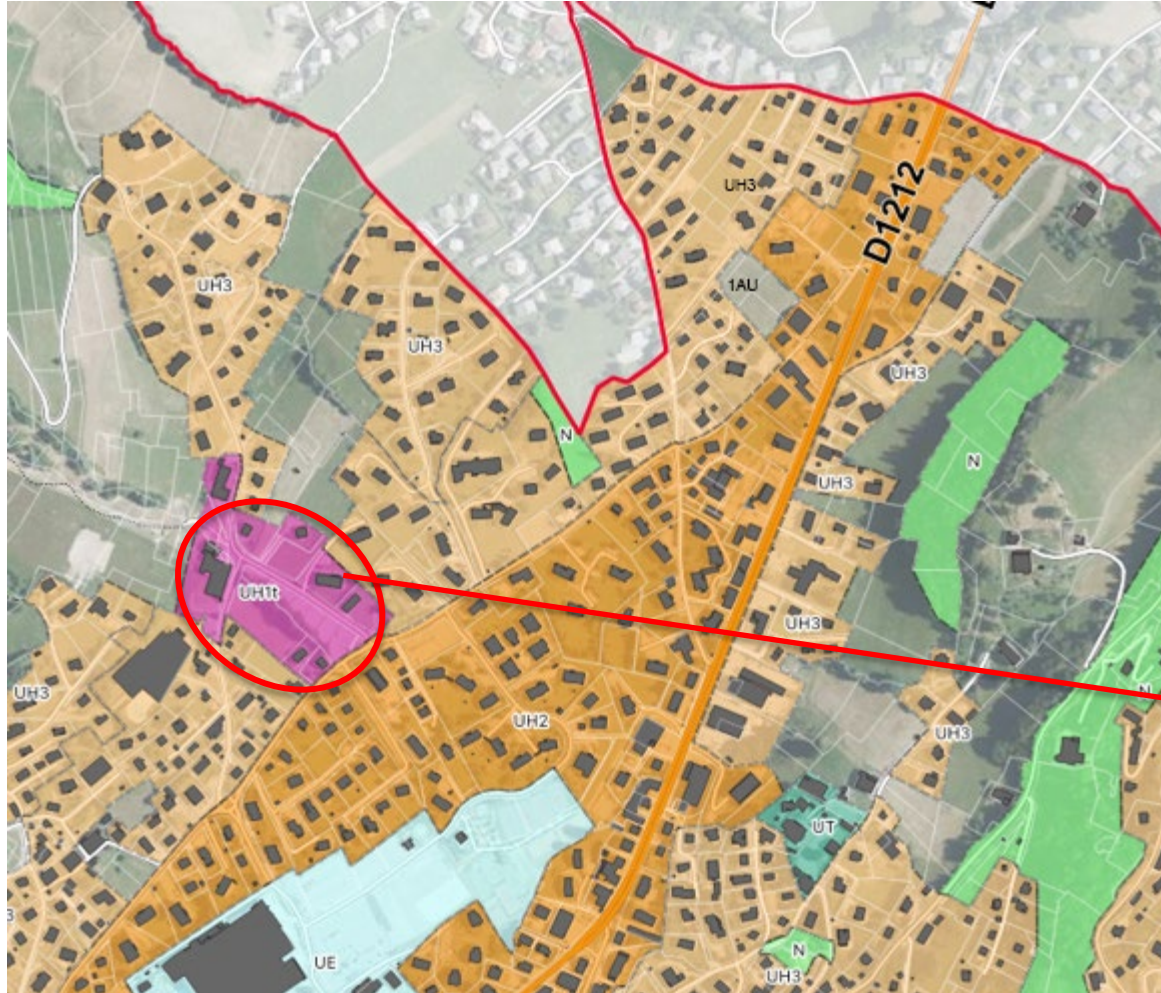
Reclassement de l'espace entre la RD1212 et la Ferme Saint Amour en secteur N

Reclassements en UH2 ou UH3

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

 *Limite UH2 PLU actuel*



Secteur Entrée depuis Demi-Quartier

Reclassement en UH3 des franges présentant des enjeux paysagers et/ou de co-visibilités

Secteur UH1t (front de neige)

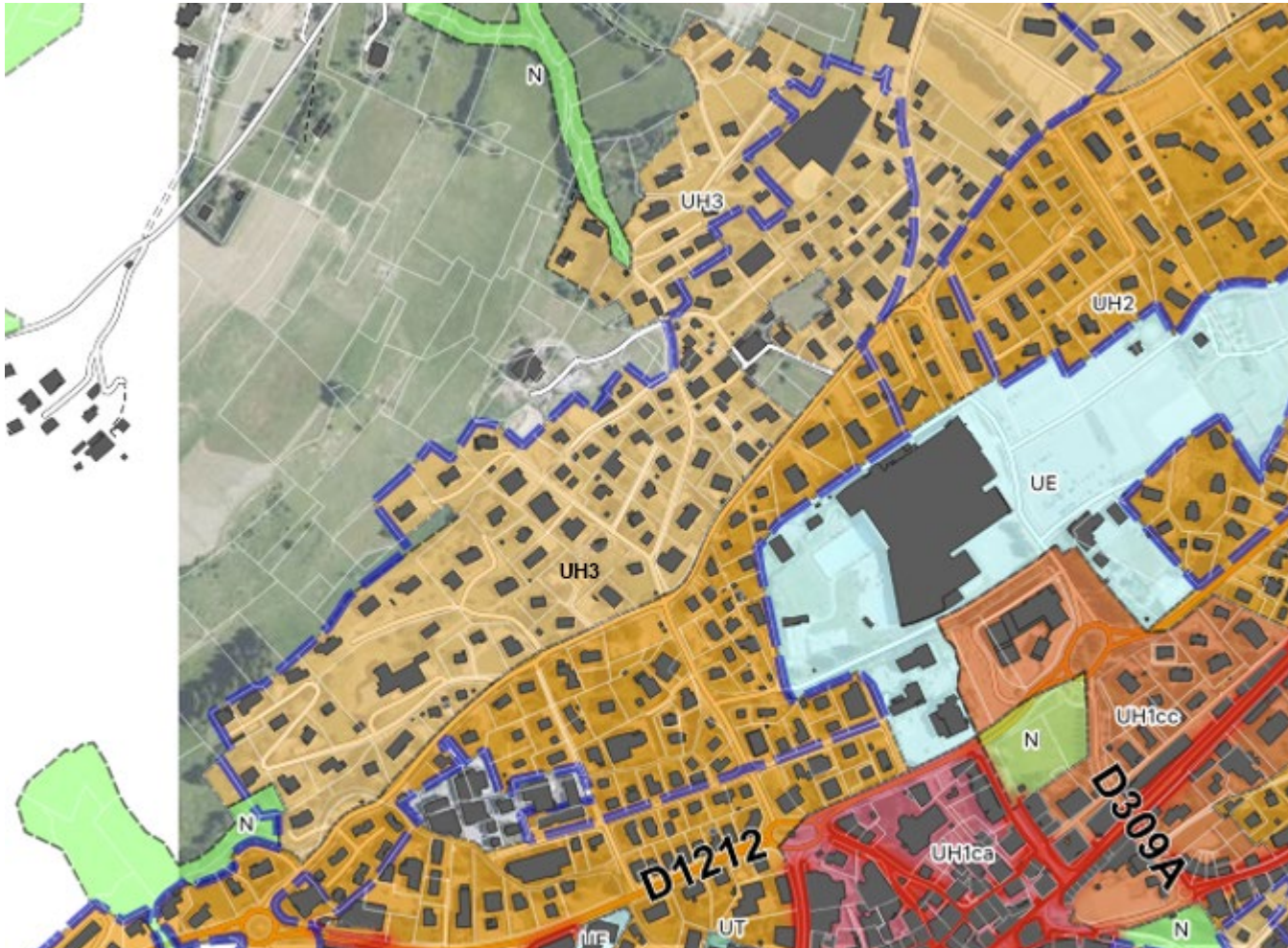
UH3 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de faible densité

UH2 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de moyenne densité

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

 *Limite UH2 PLU actuel*



Secteur Jaillet

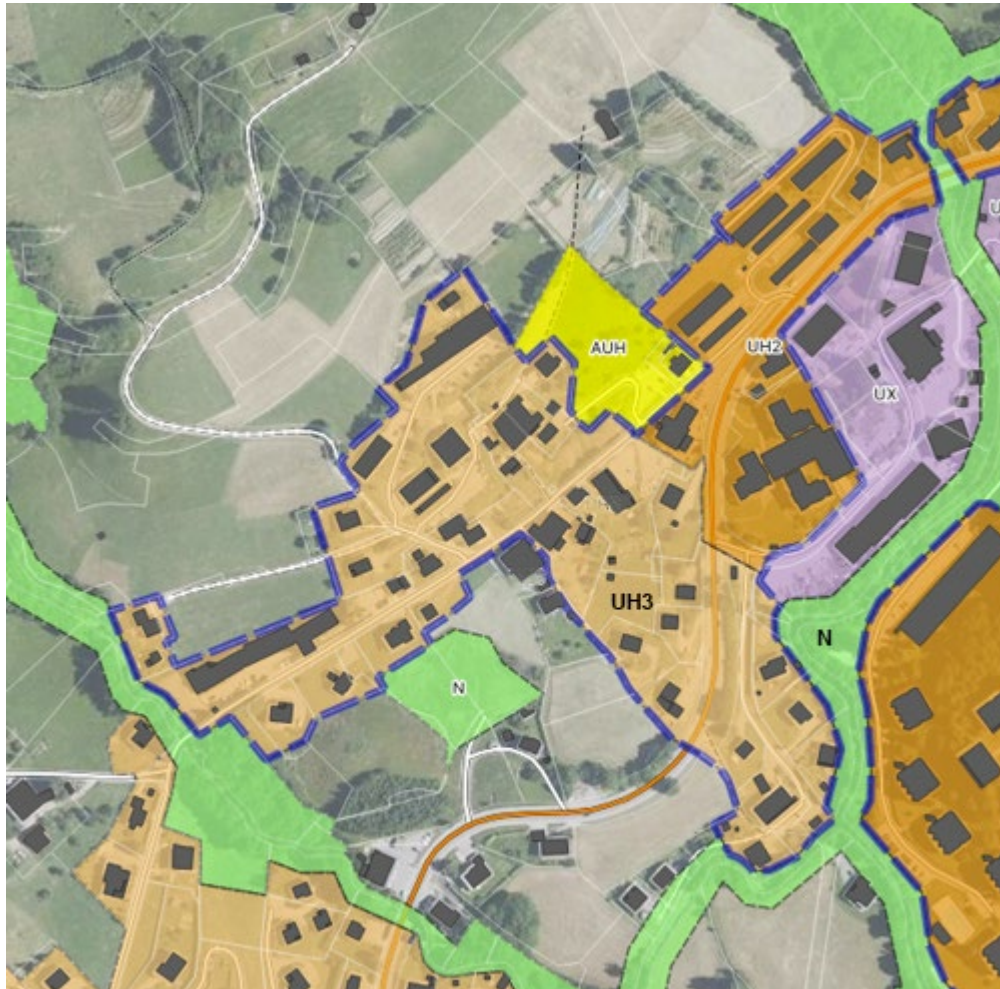
Reclassement en UH3 à l'amont de la rue Beausoleil / rue du Jaillet

-  UH3 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de faible densité
-  UH2 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de moyenne densité

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET



POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

 Limite UH2 PLU actuel



Secteur de la Mottaz

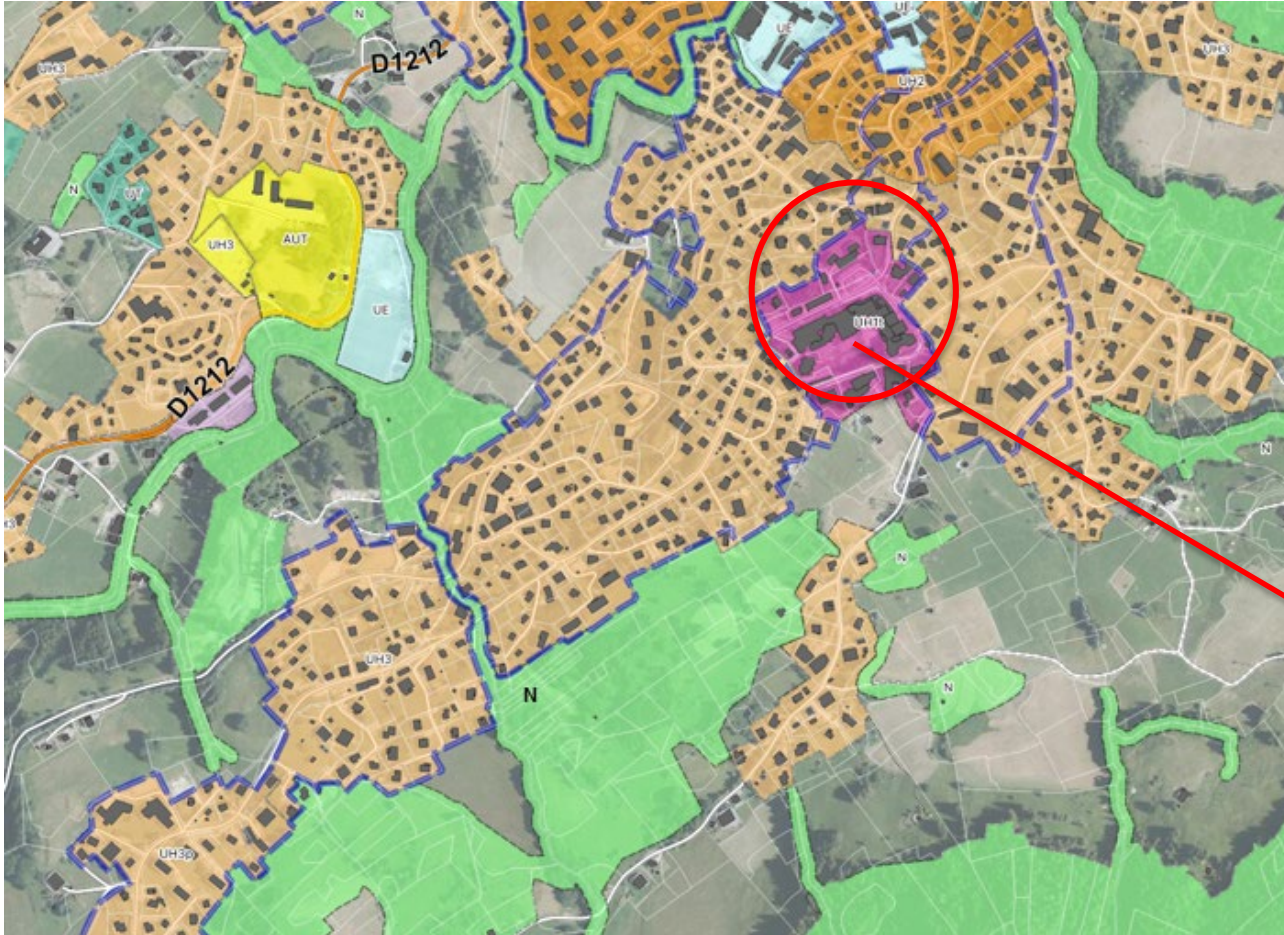
Reclassement en UH3 des périphéries à dominante de chalet

-  UH3 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de faible densité
-  UH2 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de moyenne densité

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

 *Limite UH2 PLU actuel*



Secteur de Rochebrune

Reclassement en UH3 des périphéries à l'amont de l'école

Secteur UH1t (front de neige)

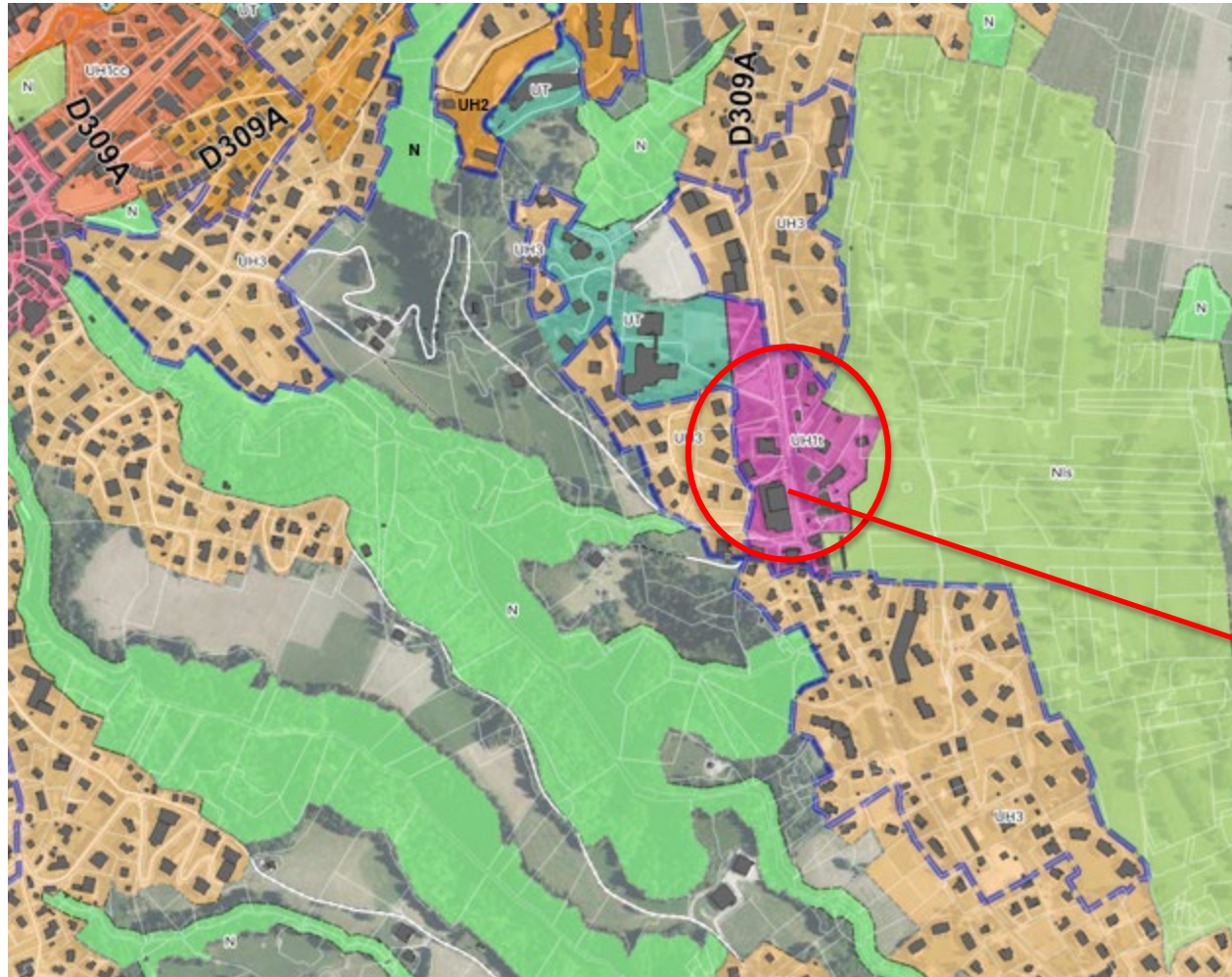
UH3 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de faible densité

UH2 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de moyenne densité

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

 Limite UH2 PLU actuel



Secteur du Mont d'Arbois

Reclassement en UH3 compte-tenu des enjeux paysagers

Secteur UH1t (front de neige)

UH3 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de faible densité

UH2 Zone à vocation dominante d'habitat, indicatif à des formes urbaines de moyenne densité

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Propositions de modification des règles de constructibilité pour limiter l'artificialisation des sols

| Typologie du tissu bâti | Appellation | retrait domaine public | retrait limites | Retraits entre deux bâtiments | Rapport hauteur/ longueur | Pleine terre | Hauteur | Emprise au sol |
|--|-------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------|--|--------------|----------------------------|----------------|
| Centralité | UH1ca | 1,80 m | 1,80m sous-sol en limite | 1,60 m | Hauteur/ longueur = 0,80 maxi Largeur/ longueur = 0,65 mini | / | 13m | / |
| | UH1cc | 1,80 m | 1,80m sous-sol en limite | 3,60 m | | 20% | 13m | / |
| | UH1t | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 3,60 m | | 20% | 11 m | |
| Périphérie à densification verticale modérée | UH2 | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 3,60 m | | 40 % | 11 m (hors rampes d'accès) | 0,30 |
| Périphérie à densification intermédiaire | UH3 | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 5,60 m | | 50% | 9 m (hors rampes d'accès) | 0,25 |
| Périphérie à enjeux paysagers | UH3p | 3,80 m | 3,80 m sous-sol en limite | 5,60 m | | 70 % | 8 m | 0,15 |

POUR MIEUX ENCADRER LA DENSIFICATION

Propositions pour encourager l'évolution du bâti existant

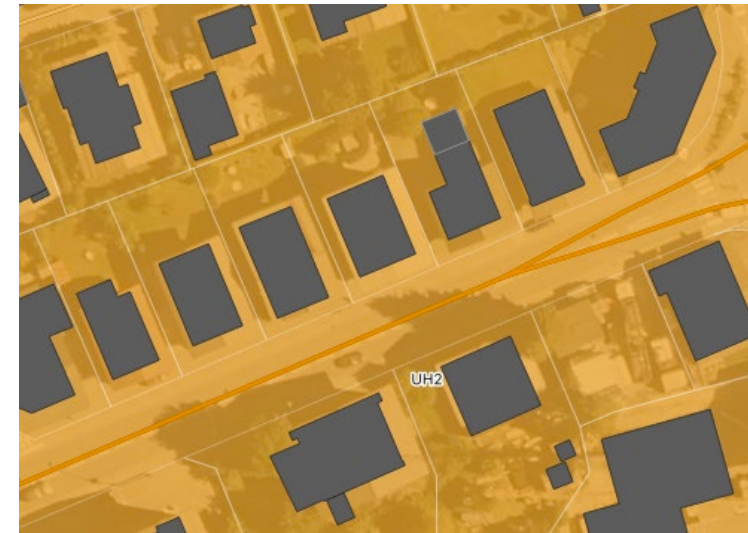
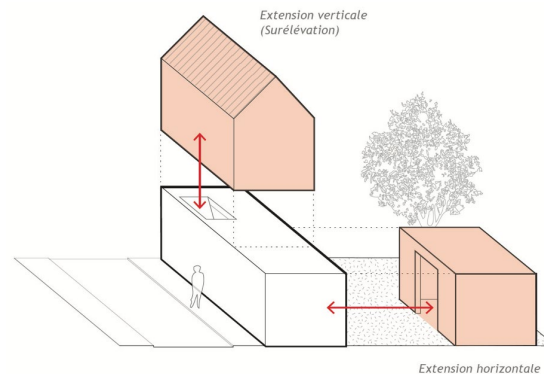
EN CAS DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

- La construction nouvelle devra respecter les dispositions du règlement
 - pas de maintien des retraits de la construction démolie
 - pas de maintien de la hauteur de la construction démolie



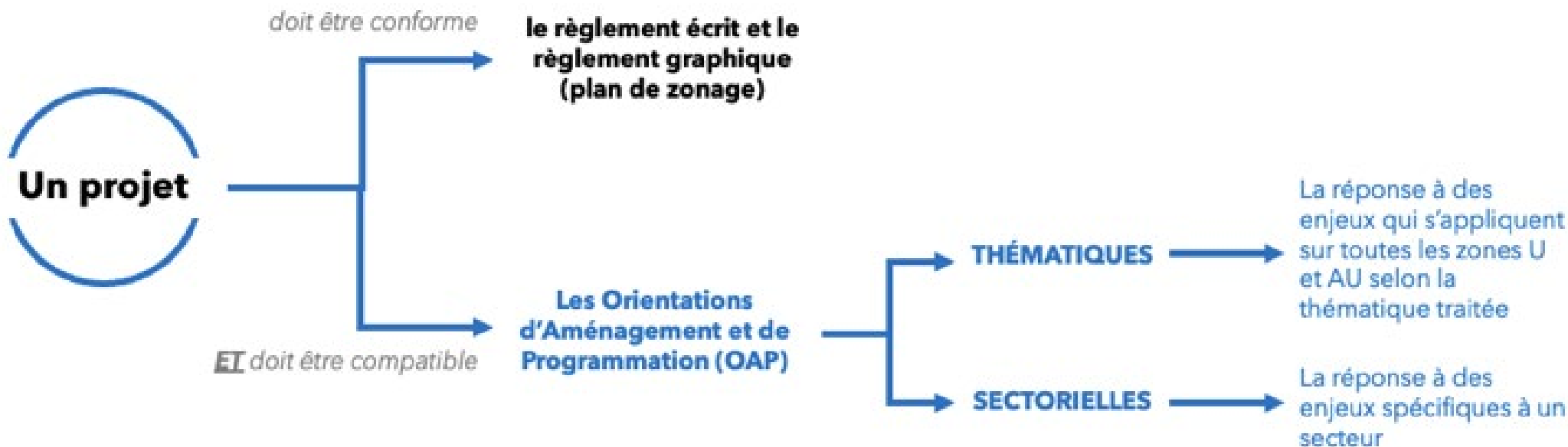
Exemple de fonciers déjà bâtis où le CES est déjà dépassé.

Dans certains cas la surélévation reste possible



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

MISE EN PLACE D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP n°1 / rue Charles Feige (*nouveauté*) → pour encadrer le rapport au domaine public
- OAP n°2 / les Retornes
- OAP n°3 / la Contamine (*nouveauté*)
- OAP n°4 / route de Sallanches (*nouveauté*)
- OAP n°5 / la Mottaz
- OAP n°6 / les Veriaz Ouest → aménagement en cours (habitat collectif avec mixité sociale)
- OAP n°7 / les Veriaz Est → ne concerne que l'hébergement touristique / aménagement en cours
- OAP n°8 / Dessous le Calvaire (*nouveauté*)
- OAP n°9 / les Combettes (*nouveauté*)
- OAP n°10 / le Leutaz (*nouveauté*) → ne concerne que l'hébergement touristique

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS SOCIAUX

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



*Logements sociaux
« classiques »*

*Différents types selon les
revenus des bénéficiaires*

LOGEMENTS EN BAIL RÉÉL SOLIDAIRE



*Logements en accession
sociale*

*Principe : acquisition des
surfaces de plancher et
location du foncier*

*Prix règlementés en cas de
vente*

LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES



*Destinés aux classes
moyennes*

*Respecte un plafonnement de
loyers*

*Revenus max bénéficiaire : 41
855 € pour une personne
seule*

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Proposition de rédaction pour les projets privés soumis à mixité sociale :

Pour tout programme à partir de **10 logements** (voir définition dans le glossaire) :

- **50%** minimum des logements créés, doivent être affectés à du logement locatif social et éventuellement à du logement en accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS).
- **Ces logements sociaux doivent représenter 35%** minimum de la surface de plancher d'habitat créé.



Programme de logement

Est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans. Sont pris en compte pour la création de logements :

- la création de surface de plancher d'habitat que ce soit en construction neuve où dans un volume existant
- le Changement de destination de surface de plancher vers l'habitat
- la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat



LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

OAP n°2 / secteur des Retornes

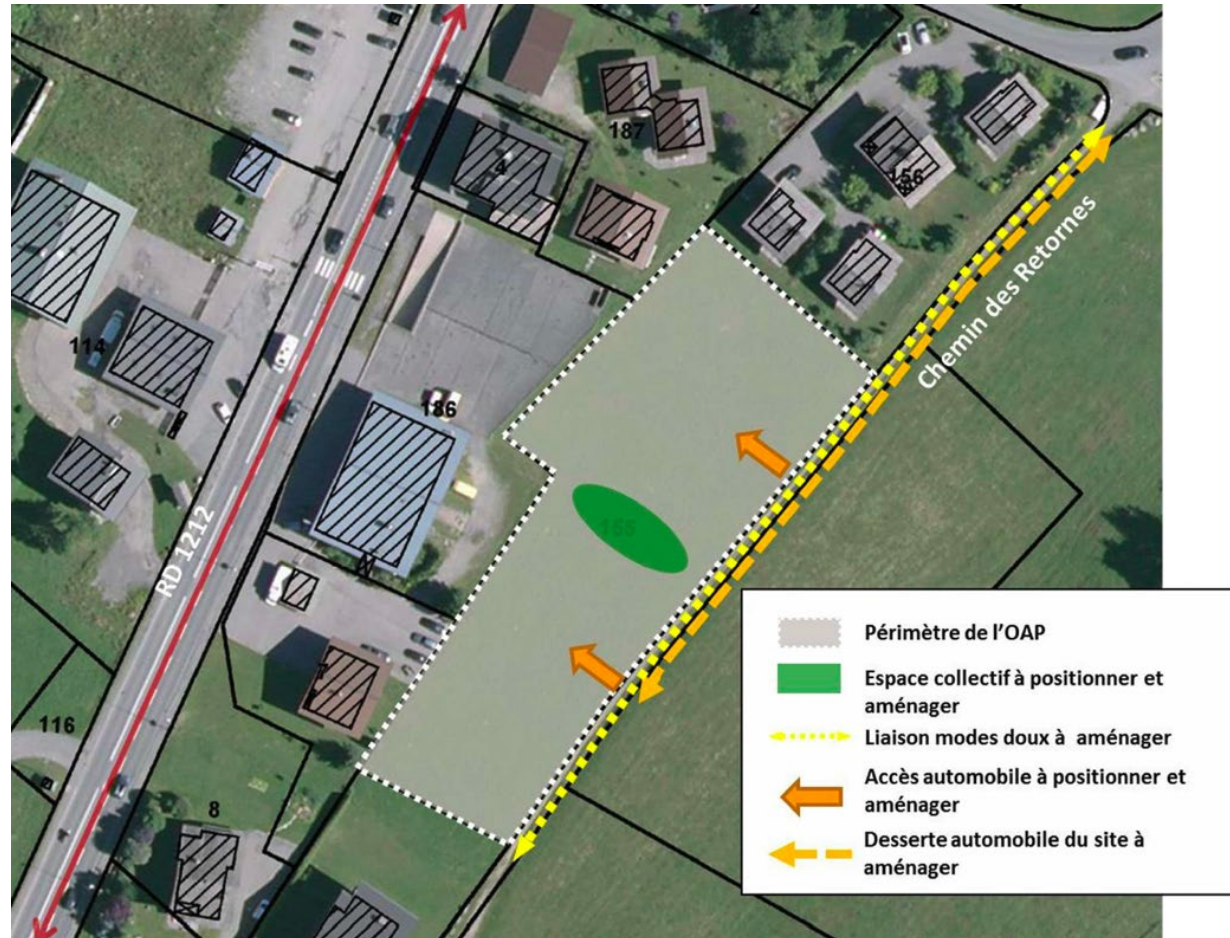
Env. 0,40 ha

Env. 30 logts sociaux et/ou BRS minimum

Habitat collectif R+2

Opération sous maîtrise d'ouvrage communale

Les règles du PLU seront adaptées au projet



LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

OAP n°3 / secteur de la Contamine

Env. 0,40 ha

Schéma illustratif en cours de définition

Servitude de mixité sociale

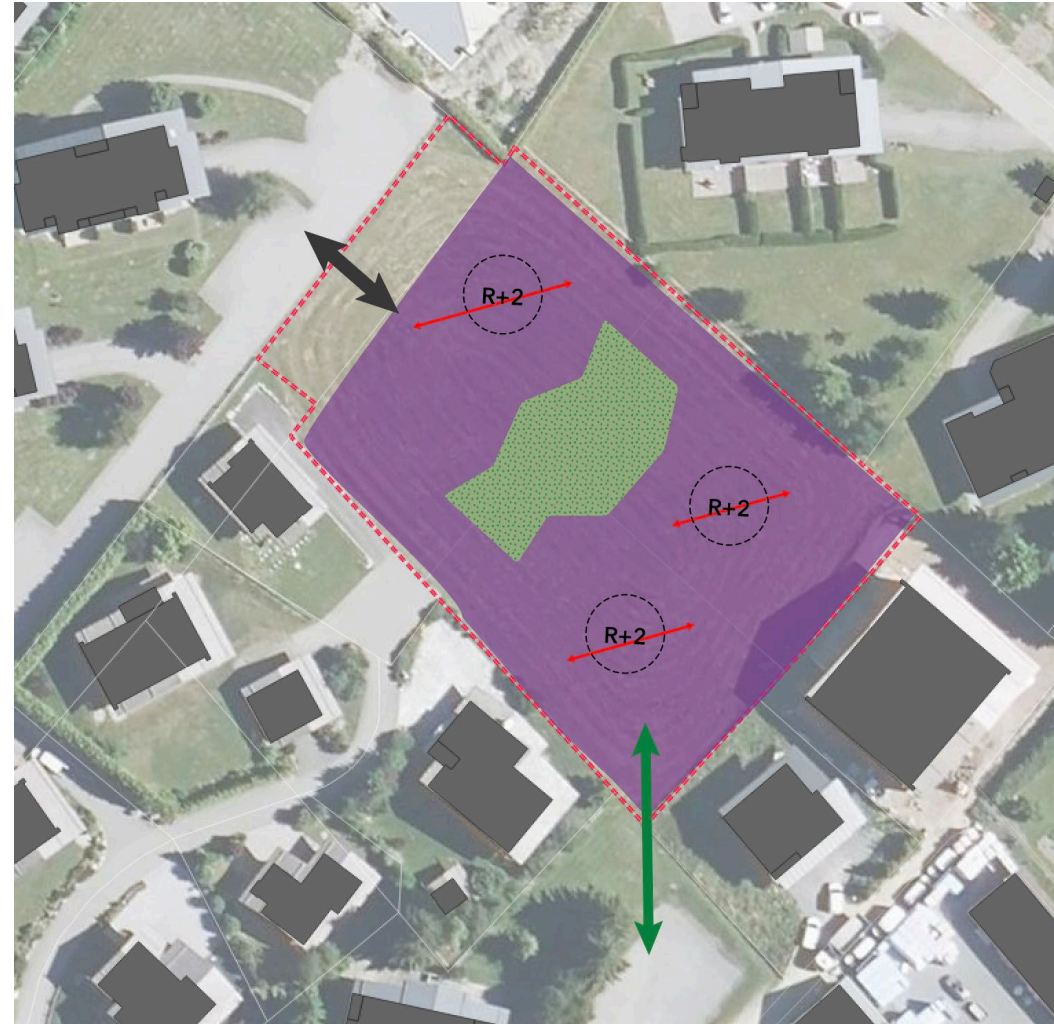
→ 50% de logement locatif social

Opération d'aménagement d'ensemble exigée

+ maintien de l'OAP limitrophe

Ancienne zone 2AU au PLU actuel.

Ouverture à l'urbanisation différée dans le temps



LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

OAP n°4 / secteur de la route de Sallanches

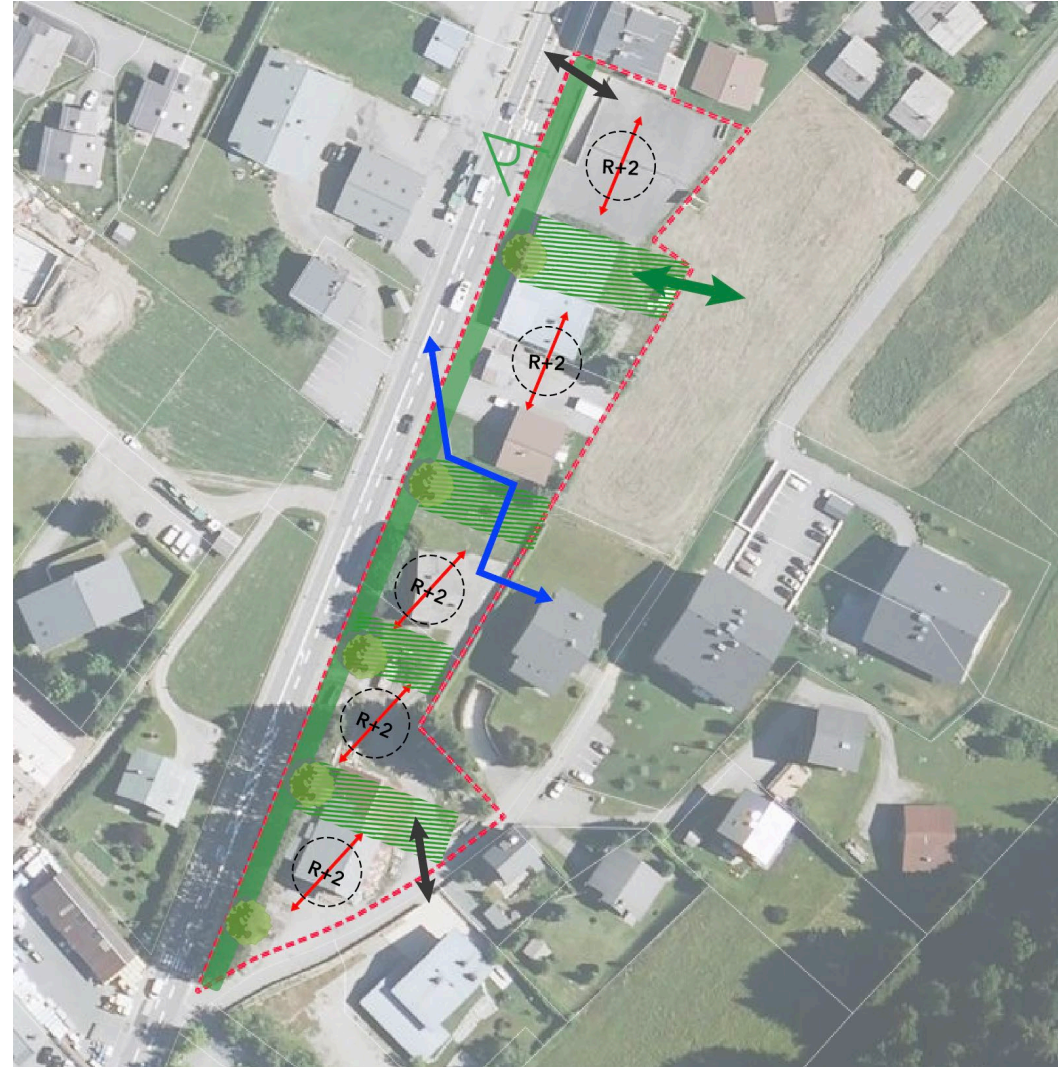
Env. 0,80 ha

Collectif R+2

Servitude de mixité sociale

→ 50% de logement locatif social

2 opérations possible



LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

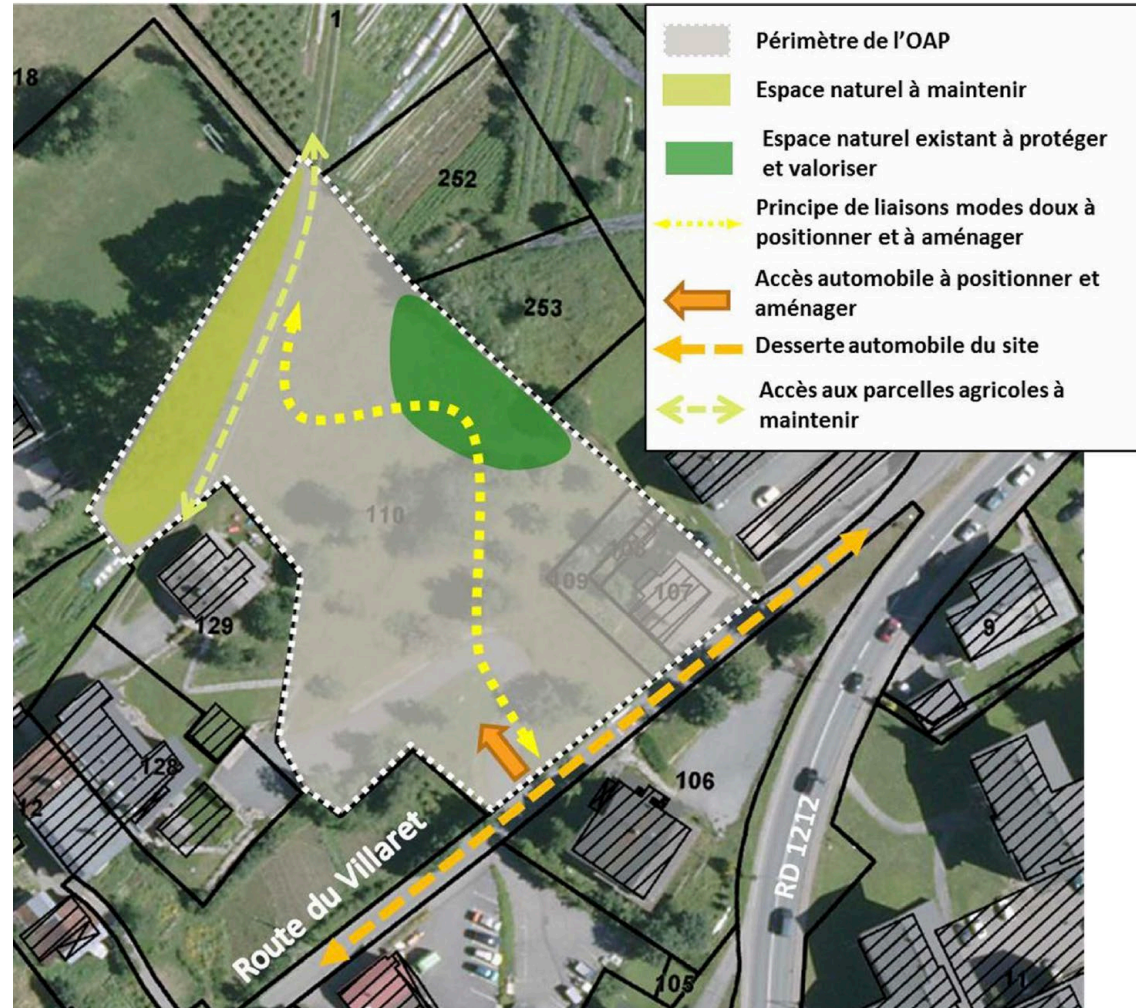
OAP n°5 / secteur de la Mottaz

Env. 0,60 ha

*Une mise à jour rendue nécessaire
(maintien de la servitude de passage,
parking maison médicale, ...)*

*100% logement social et/ou BRS et/
intermédiaire*

Opération sous maîtrise d'ouvrage publique



LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

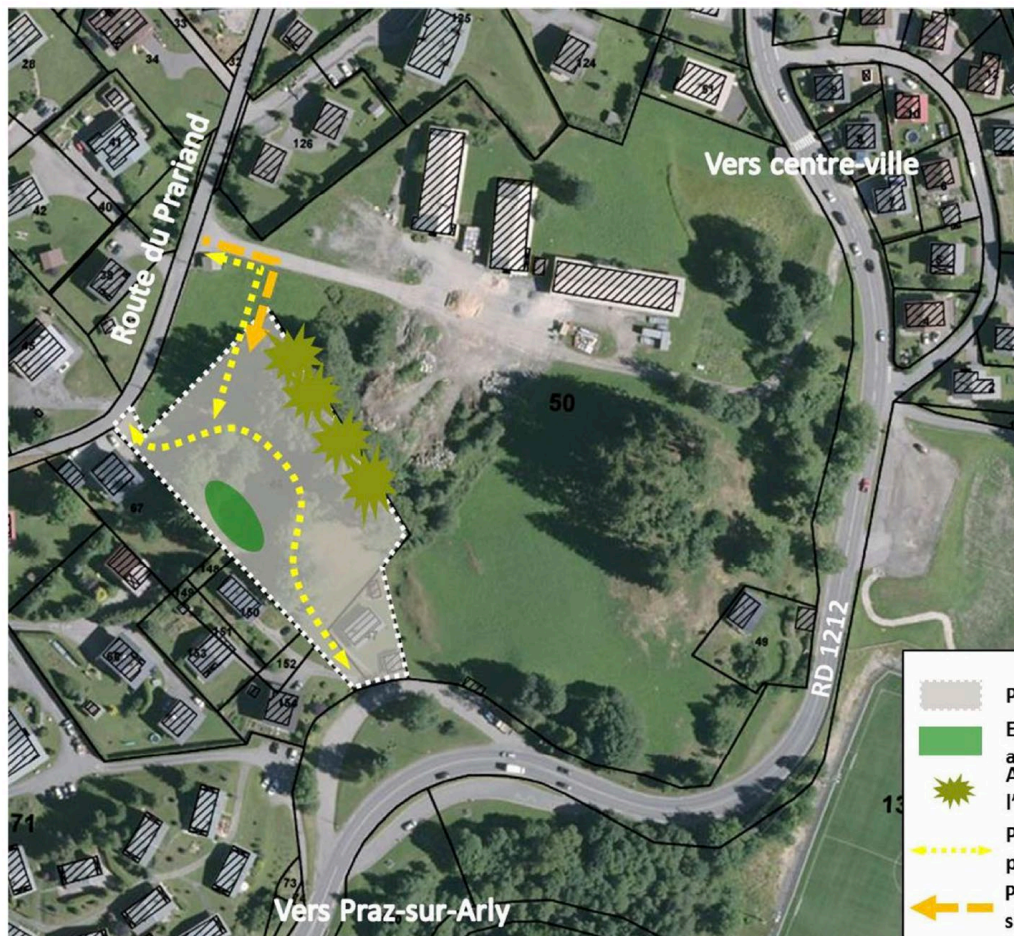
POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS






OAP n°6 / secteur des Veriaz
Ouest

Env. 0,51 ha

Le projet doit permettre la
réalisation :

- d'un minimum de 60 logts/ha en mode collectif,
- 30% de mixité sociale,
- d'un centre d'hébergement médico-social.



| | |
|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP |
|  | Espace collectif à positionner et aménager |
|  | Arbres à prendre en compte dans l'aménagement |
|  | Principe de liaisons modes doux à positionner et à aménager |
|  | Principe de desserte automobile du site à positionner et à aménager |

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

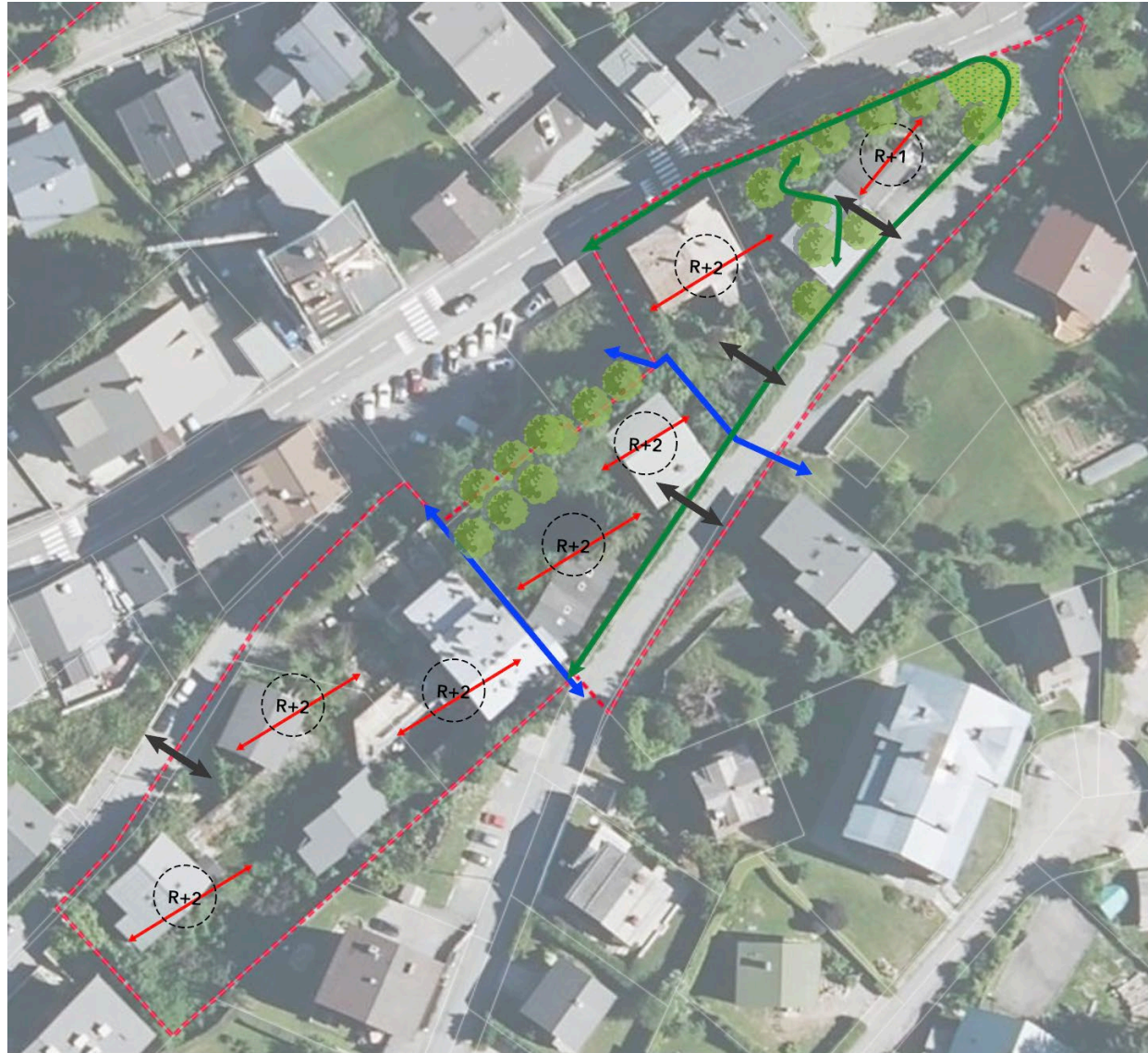
OAP n°8 / secteur de Dessous le Calvaire

Env. 0,60 ha

Passage en secteur à dominante d'habitat avec des hauteurs bâties plus faibles (rappel : jusqu'à R+4 au PLU actuel)

*Servitude de mixité sociale
→ 50% de logement locatif social*

3 opérations maximum



LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

OAP n°9 / secteur des Combettes

Env. 0,30 + 0,20 + 0,15 ha

3 Opérations sous maîtrise d'ouvrage communale

Programme :

- 9 logements saisonniers en réhabilitation chalet existant
- environ 10 logements en locatif social
- environ 20 logements en BRS



Passage en zone UH2 pour permettre des hauteurs bâties R+2

Les règles du PLU seront adaptées au projet



POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Les autres servitudes ou emplacements réservés



Emplacement réservé

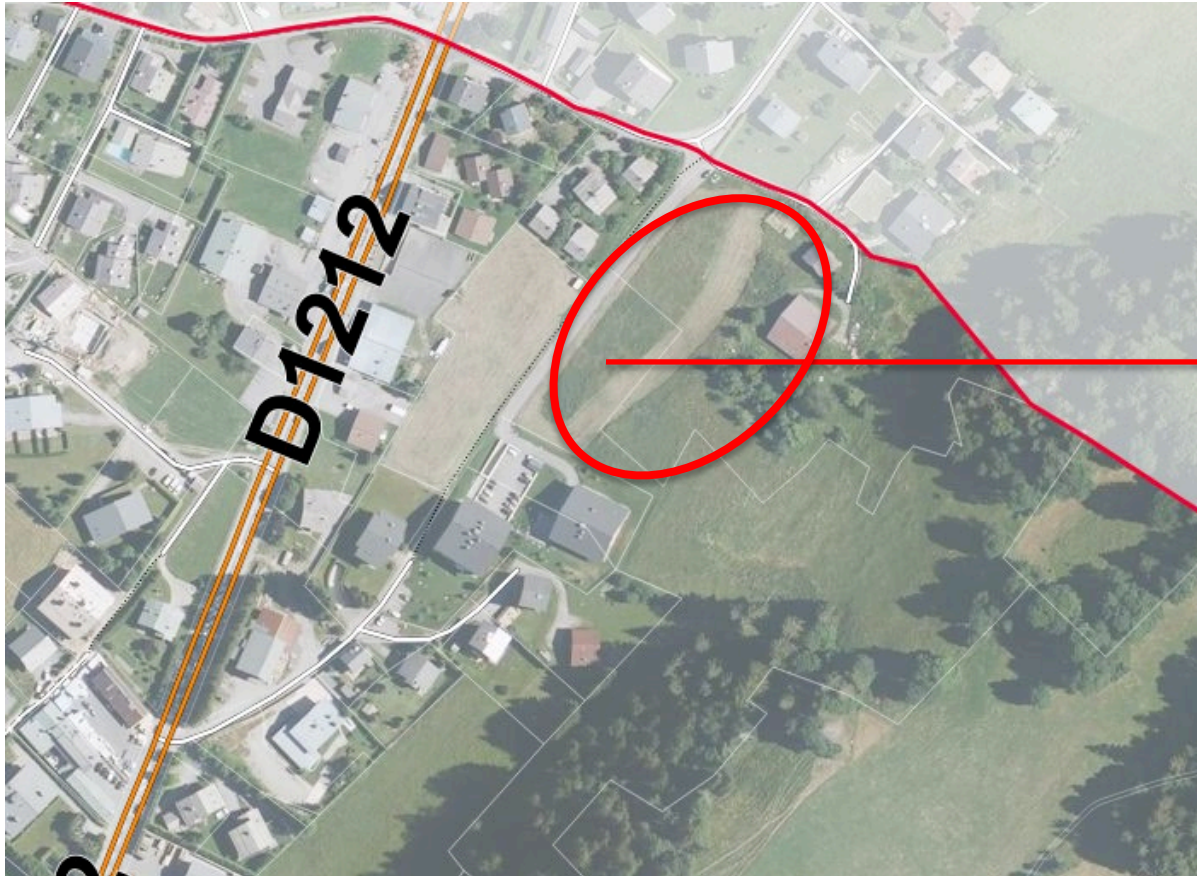
Passage en zone UH2

Logement saisonnier

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Mise en place d'un périmètre d'étude pour le futur EHPAD



Futur périmètre d'études

POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS RÉPONDANTS AUX DIFFÉRENTS BESOINS

Les obligations en matière de logement de personnel

Proposition de rédaction pour les projets touristiques neufs :

Pour tout programme d'hôtels et autres hébergements touristiques de plus de 2000 m² de surface de plancher :

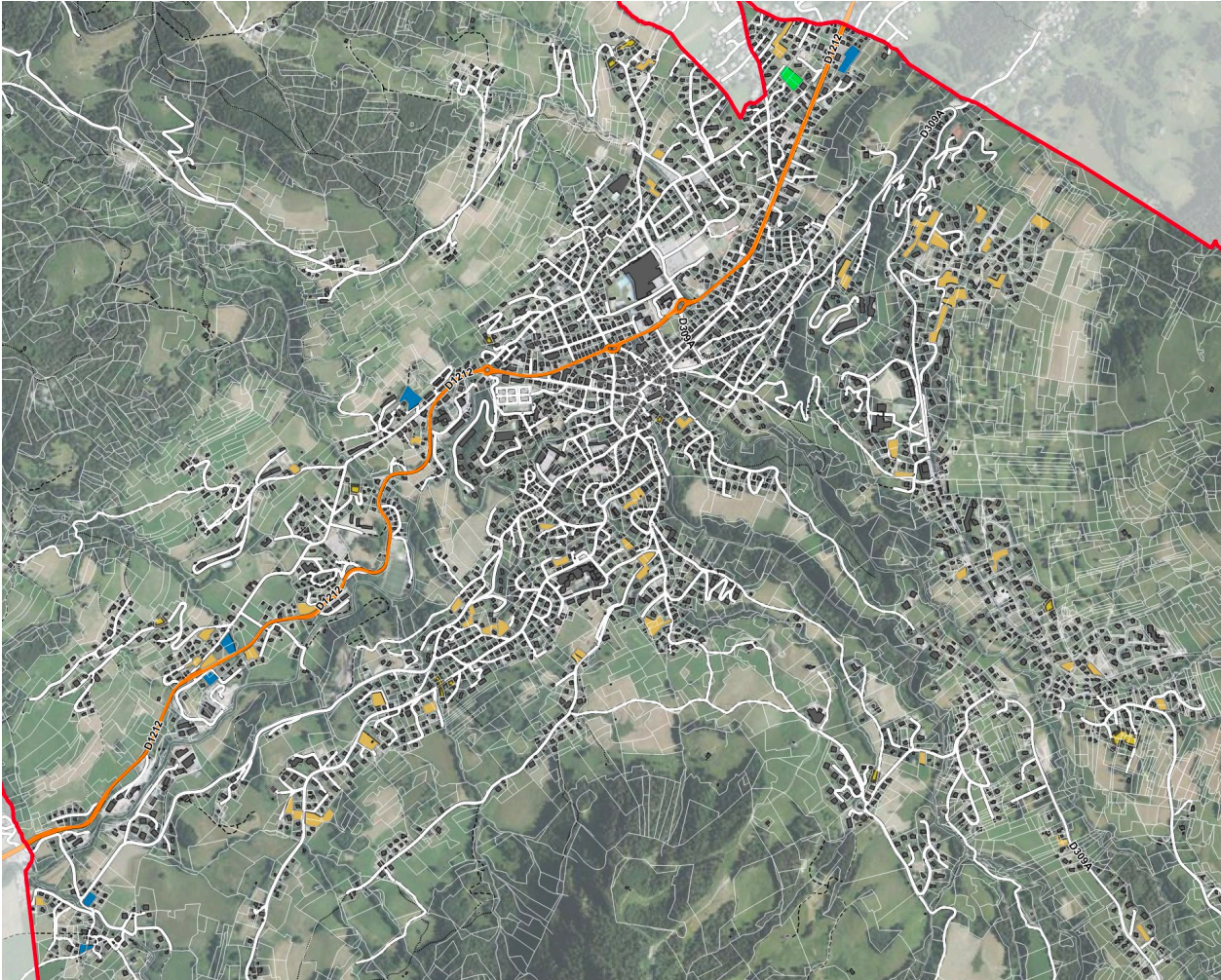
- Le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de chambres créées dans les projets

Nota : 1 lit saisonnier = 10 m² surface de plancher minimum

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Réajuster les limites entre les espaces urbains et agricoles



Maximum 17,50 ha de foncier non bâti classé en constructible

Priorité aux dents creuses

Extension périphérique limitée aux projets d'habitat permanent

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Conséquence : reclassement en zone A de quelques terrains en extension périphérique

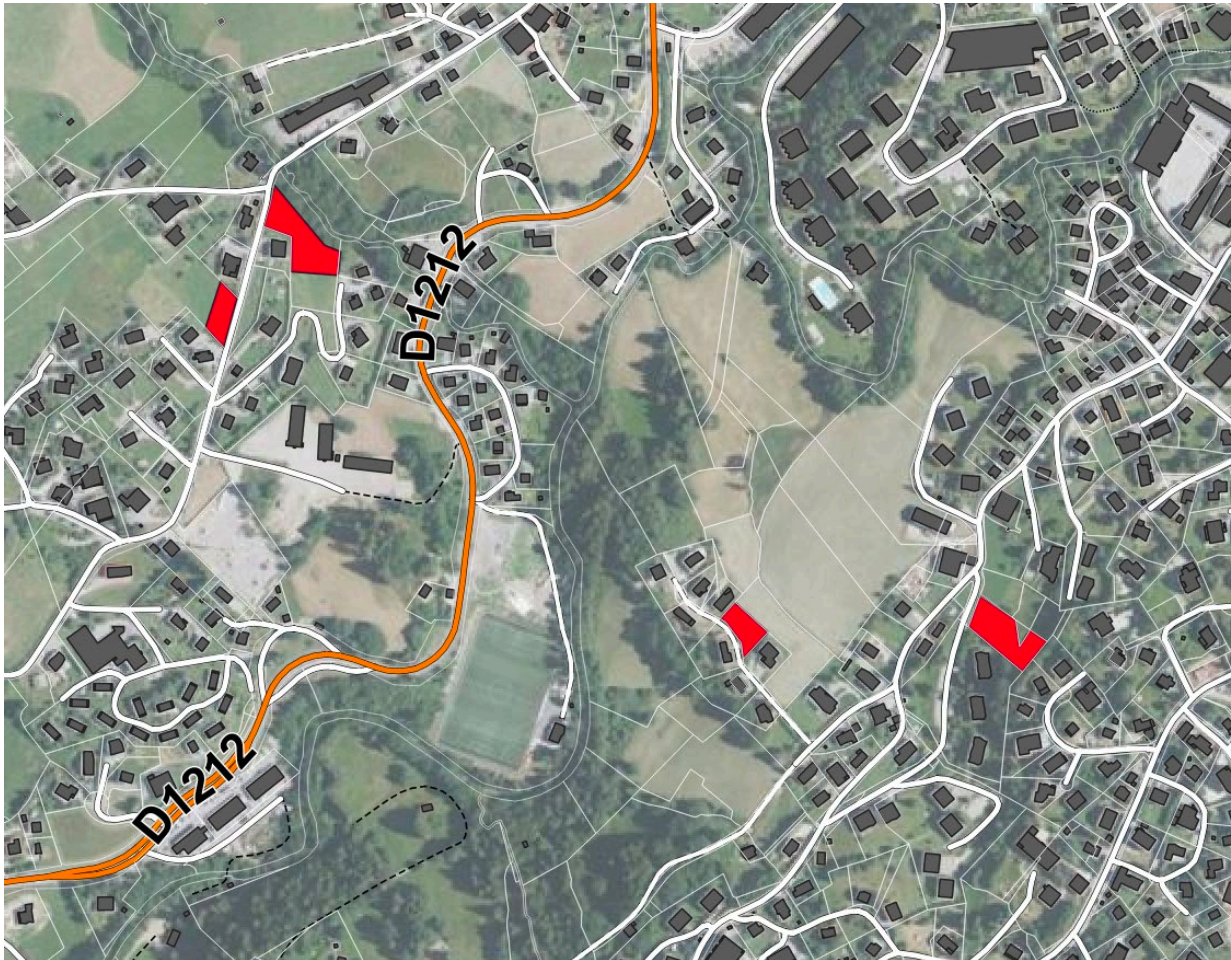


Suite aux exigences réglementaires de l'État, environ 2 ha doivent être reclassés en zone inconstructible au contact des espaces agricoles

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Conséquence : reclassement en zone A de quelques terrains en extension périphérique

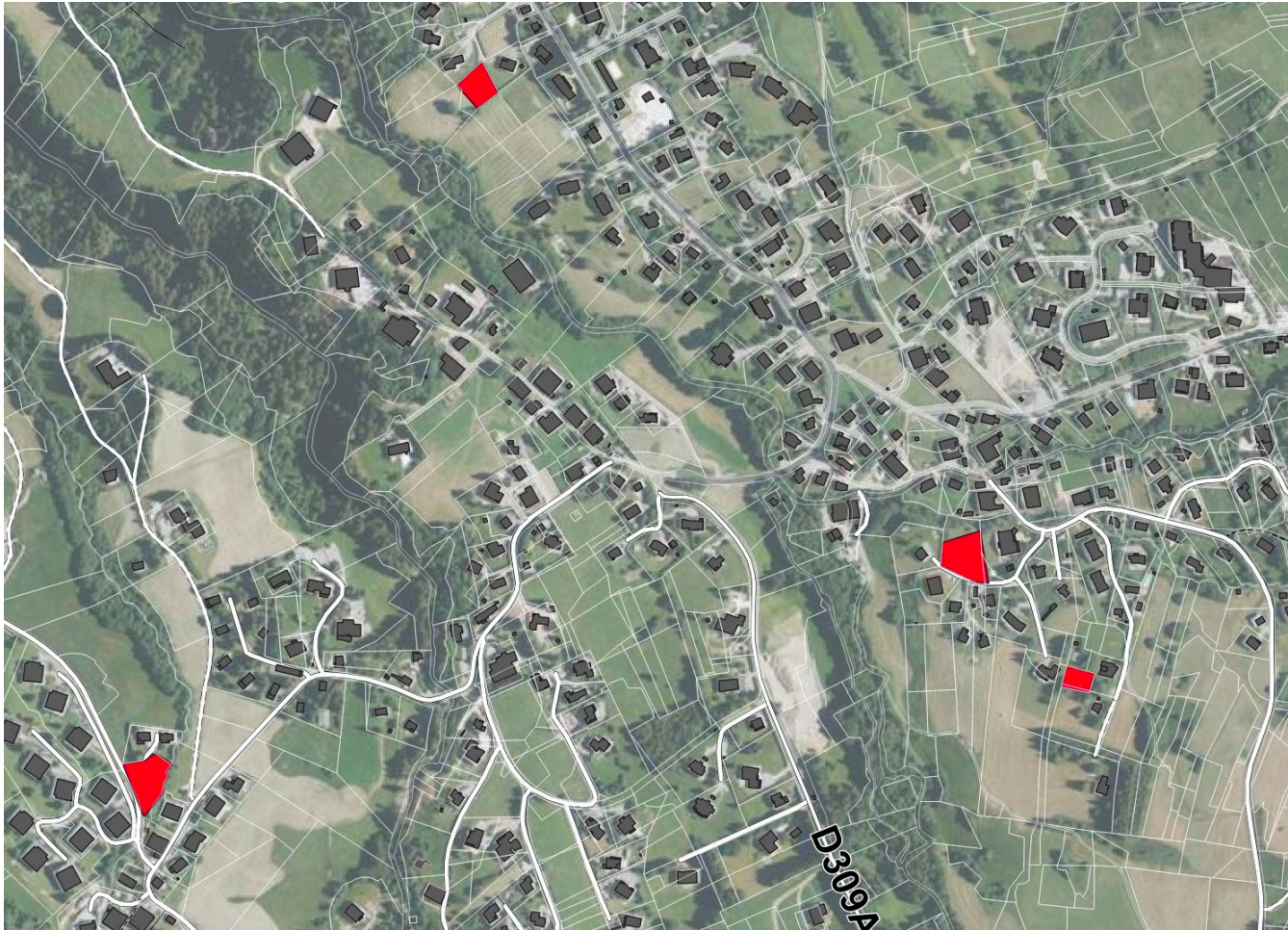


*Suite aux exigences
réglementaires de
l'État,
environ 2 ha doivent être
reclassés en zone
inconstructible au contact
des espaces agricoles*

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Conséquence : reclassement en zone A de quelques terrains en extension périphérique



*Suite aux exigences
réglementaires de
l'État,
environ 2 ha doivent être
reclassés en zone
inconstructible au contact
des espaces agricoles*

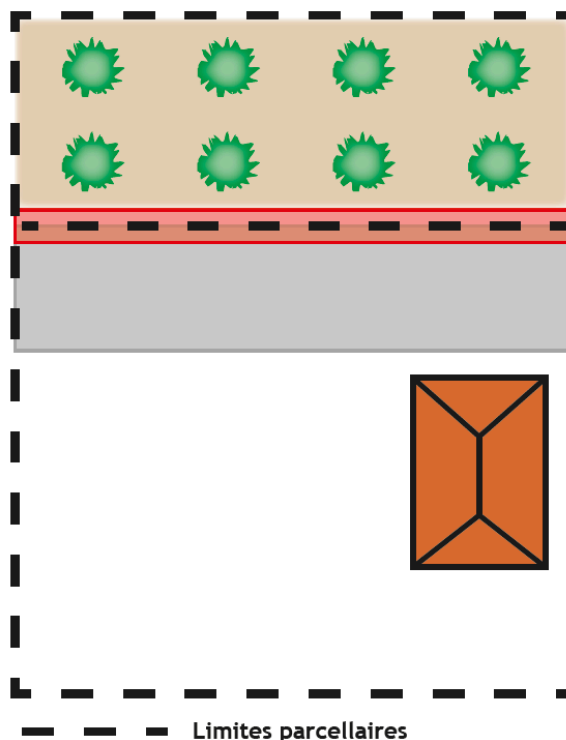
LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Ajout d'une nouvelle OAP thématique « gestion des franges agricoles et rurales »



Fixer un « espace de transition » de 5 m sur la parcelle en zone U concernée par une frange urbaine et agricole, avec des règles associées



Franges urbaines et agricoles identifiées sur règlement graphique (article R.151-30 du CU)

Espace de transition : 5 m

- Pas de constructions
- Pas de sous-sols
- Traitement paysager de l'interface

POUR VALORISER LE PATRIMOINE

TRAVAIL EN COURS DE MISE À JOUR DU REPÉRAGE DU PLU DE 2017:

- Constructions d'intérêt patrimonial agro-pastoral
- Constructions d'intérêt patrimonial de villégiature






Il convient de bien différencier :

- l'architecture d'Henri-Jacques Lemême
- l'architecture d'inspiration Henri-Jacques Lemême
- l'architecture vernaculaire
- les chalets d'alpage

Une OAP « Patrimoine bâti » sera ainsi réalisée

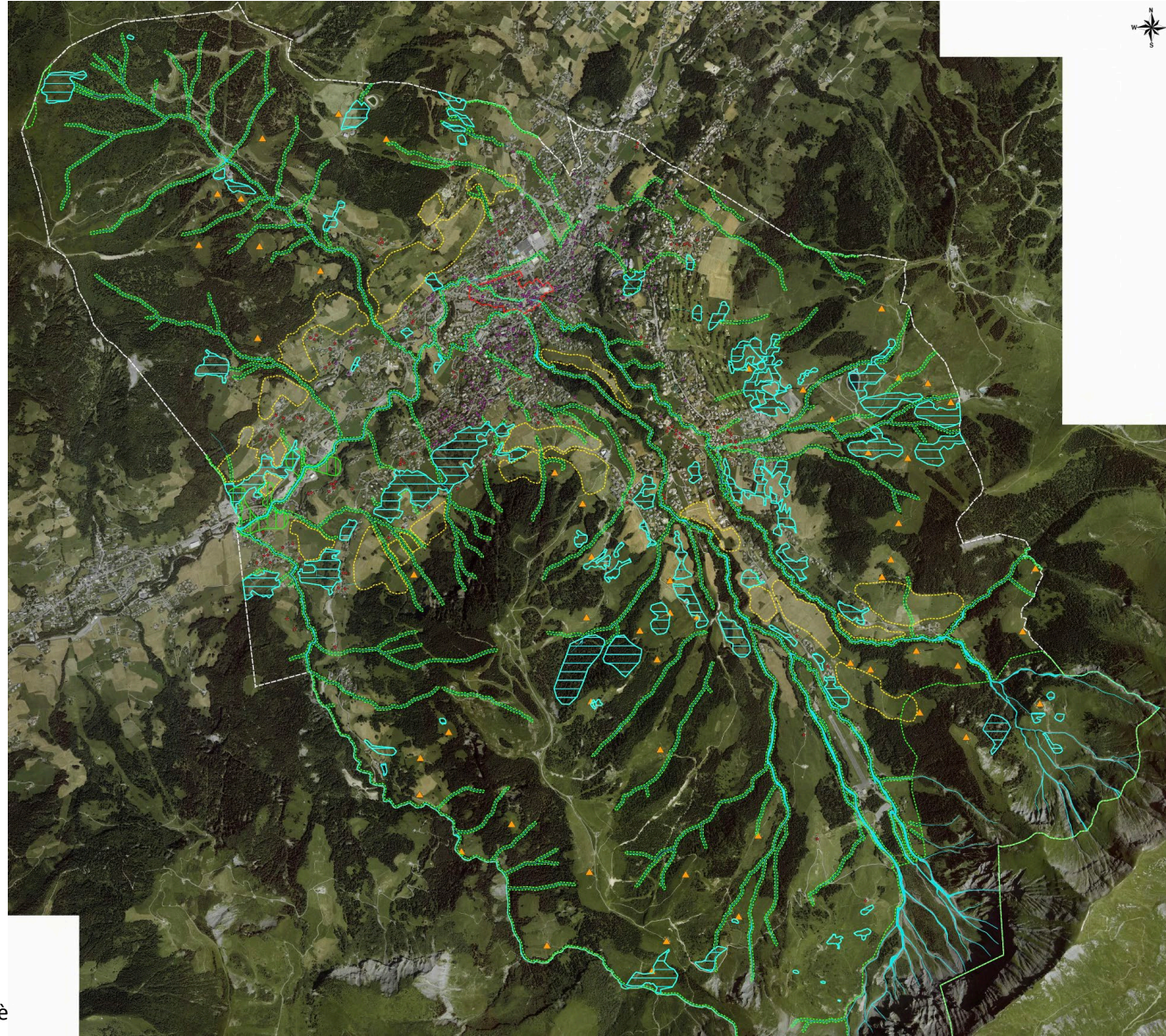
POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU ACTUEL

-  Cours d'eau
-  Secteur d'intérêt écologique
-  Zone humide
-  Corridor écologique
-  Secteur d'intérêt paysager



Les secteurs d'intérêt paysagers (déjà présents au PLU actuel) permettent d'interdire les nouvelles constructions (agricoles) en zone agricole



POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

AJOUT D'UNE TRAME VERTE EN MILIEU URBAIN : ESPACES VERTS À VALORISER

Proposition de règle associée :

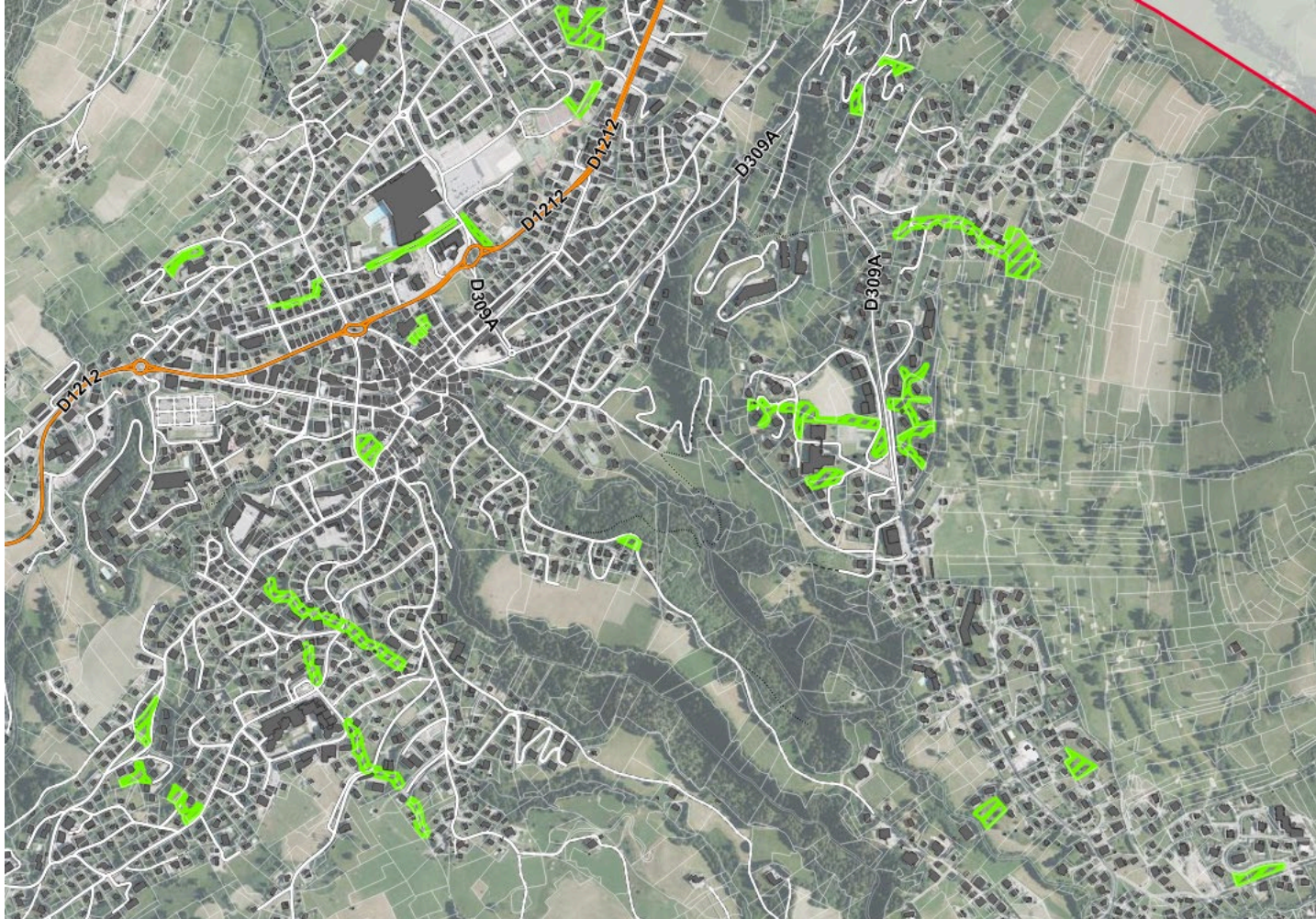
Dans les espaces végétalisés à valoriser (EVV), les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

- est prise en compte la perméabilité écologique du site, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales adaptées et variées ;
- sont préservés les éléments végétalisés de qualité de cet espace, tels que les arbres
- Une destruction partielle des sujets est autorisée (dans la limite de 30% de leur emprise)

LES PROPOSITIONS DE TRADUCTION DU PROJET

POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

AJOUT D'UNE TRAME VERTE EN MILIEU URBAIN : ESPACES VERTS À VALORISER



POUR PRÉSERVER LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE

Une OAP trame verte et bleue est en cours d'élaboration :

Pour apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement et au zonage du PLU.

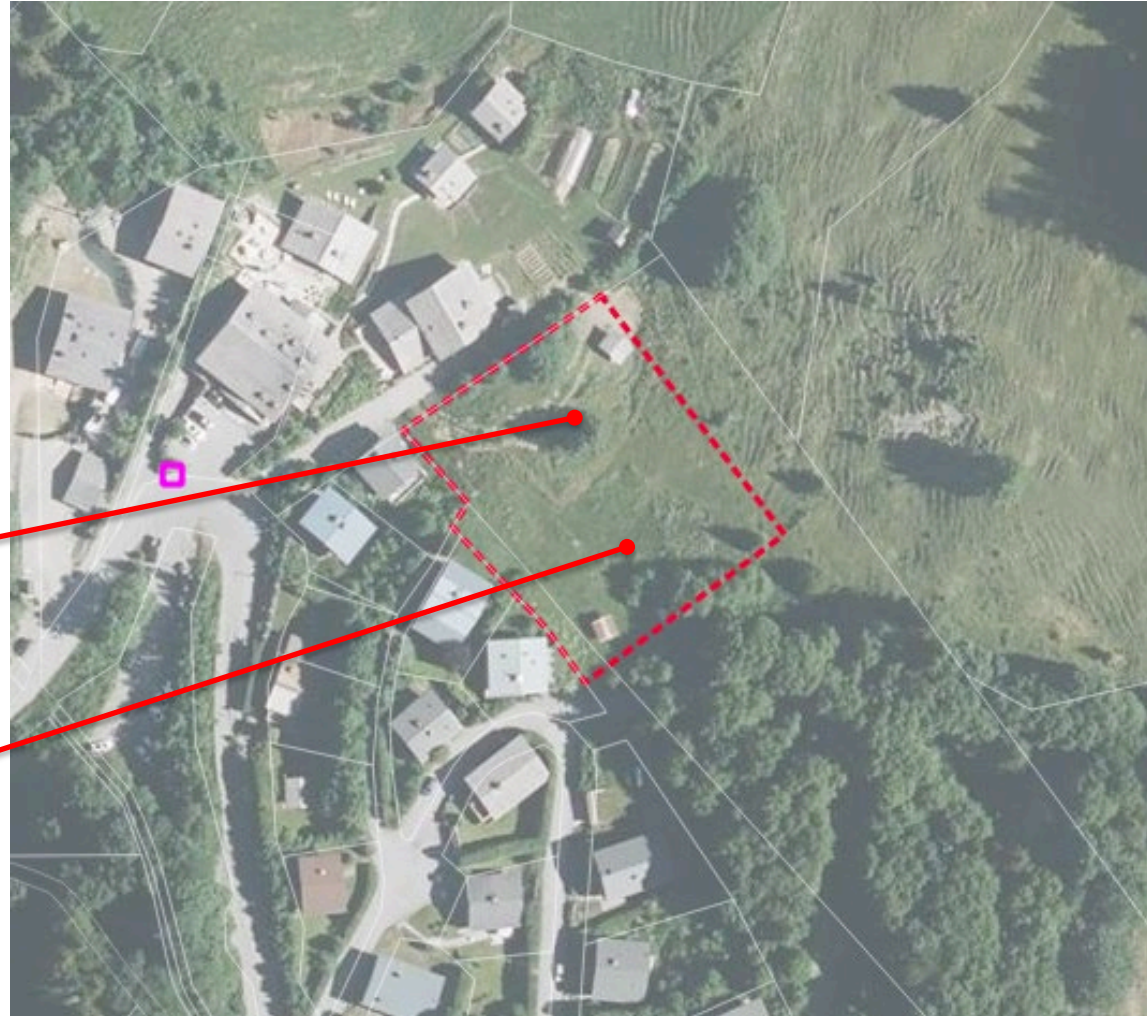
- Préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de maximiser la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels (gestion des clôtures, ...)
- Augmenter la part du végétal sur la commune, spécifiquement dans l'espace bâti
- Faciliter l'acceptation de la densité urbaine en permettant la préservation d'une offre d'espaces de respiration.

POUR ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

L'OAP n°10 : secteur du Leutaz

*Un confortement de l'offre hôtelière
au plus près de l'établissement
existant*

*Une interface avec la zone agricole
type jardin potager*



POUR ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE

Mise à jour de
l'emprise du domaine
skiable





megève

**RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION
DÉBAT / ÉCHANGES**

RÉUNION PUBLIQUE

20 SEPTEMBRE 2023