



**megève**

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MEGÈVE

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION



**DOCUMENT DE TRAVAIL**

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
1- Qu'est-ce qu'une OAP ?.....	3
2- Les différents types d'OAP.....	4
3- Comment utiliser les OAP ?.....	5
<b>Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU</b> .....	<b>6</b>
<b>OAP sectorielles</b> .....	<b>8</b>
<b>OAP n°1 / route Nationale (le soleil levant) / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>9</b>
<b>OAP n°2 / les Retornes / EXTENSION</b> .....	<b>12</b>
<b>OAP n°3a / la Contamine (secteur UH2) / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>15</b>
<b>OAP n°3b / la Contamine (secteur 1AUH2) / EXTENSION</b> .....	<b>18</b>
<b>OAP n°4 / route de Sallanches / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>20</b>
<b>OAP n°5 / La Mottaz / INTENSIFICATION URBAINE et EXTENSION</b> .....	<b>24</b>
<b>OAP n°6 / Les Veriaz Ouest / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>28</b>
<b>OAP n°7 / les Veriaz Est / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>31</b>
<b>OAP n°8 / Dessous le calvaire / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>34</b>
<b>OAP n°9 / les Combettes / INTENSIFICATION URBAINE et EXTENSION</b> .....	<b>39</b>
<b>OAP n°10 / le nouvel EHPAD / EXTENSION</b> .....	<b>43</b>
<b>OAP n°11 / de densité site dit « du Potager » / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>45</b>
<b>OAP n°12 / de densité site dit « de l'ancien EHPAD » / INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>46</b>
<b>OAP thématiques</b> .....	<b>47</b>
<b>OAP A trame verte et bleue</b> .....	<b>47</b>
4- Le maintien de la biodiversité à l'échelle des projets .....	49
<b>OAP B Franges urbaines et rurales</b> .....	<b>51</b>
<b>OAP C Mobilités urbaines</b> .....	<b>53</b>

## INTRODUCTION

### 1- Qu'est-ce qu'une OAP ?

#### En quelques mots

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C'est un outil offert aux communes pour leur permettre de maîtriser les projets.

Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser.

#### Le cadre réglementaire

Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les

unités touristiques nouvelles.

- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Ces orientations peuvent être relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, structurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (OAP sectorielles).

Elles 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 (OAP thématiques).

# INTRODUCTION

## 2- Les différents types d'OAP

### Les OAP thématiques

Le PLU contient 3 OAP thématiques. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielles le cas échéant.

- **L'OAP A « Trame Verte et Bleue »**
- **L'OAP B « Franges urbaines et rurales »**
- **L'OAP C « mobilités actives »**

### Les OAP sectorielles



Dans le cadre d'une OAP sectorielle s'appliquant sur du foncier déjà bâti à la date d'approbation du PLU, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'évolution du bâti existant légalement édifié à la date d'approbation du PLU (extensions, annexes).

### Les OAP sectorielles avec schéma d'aménagement

Le PLU contient au total **10** OAP sectorielles correspondant à des secteurs à projet sur lesquels des grandes orientations d'aménagement sont définies et doivent être prises en compte dans les aménagements :

- OAP n°1 / « le Soleil Levant » (**nouveauté**)
- 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
- OAP n°7 / les Veriaz Est
- OAP n°8 / Dessous le Calvaire (**nouveauté**)
- OAP n°9 / les Combettes (**nouveauté**)
- OAP n°10 / nouvel EHPAD (**nouveauté**)

L'objectif général de l'OAP sectorielle avec schéma est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir aux futurs projets une insertion urbaine, paysagère, environnementale qualitative et répondant aux exigences des documents supra communaux et des lois. Elles définissent, en fonction des problématiques des secteurs, des principes de densité, d'aménagement, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation.

Ainsi, chaque OAP sectorielle avec schéma, contient :

#### **Des orientations écrites qui comprennent :**

**Le constat** : qui dresse un court état des lieux du site et décrit ses caractéristiques générales (localisation, surface, accès...)

**Les objectifs** poursuivis par la collectivité en termes d'aménagement, de destination future des constructions, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation....

**Les principes d'aménagement** retenus pour chaque site. Ils prennent en compte différents aspects de l'aménagement : Fonctions et morphologie urbaine, Nature en ville, patrimoine bâti et paysage, Accès, déplacement et stationnement, Lutte contre les risques et les nuisances/Équipements et réseaux.

**Des orientations graphiques** : Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, accès, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...); Ce schéma vient compléter le texte en spatialisant les intentions d'aménagement.

**Les OAP sectorielles n°11 et n°12 sont des OAP « de densité », sans schéma d'aménagement.** Elles visent à fixer les usages du sol et les densités projetés sur des sites à enjeu pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PADD.

## 3- Comment utiliser les OAP ?

Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.

**Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques.**

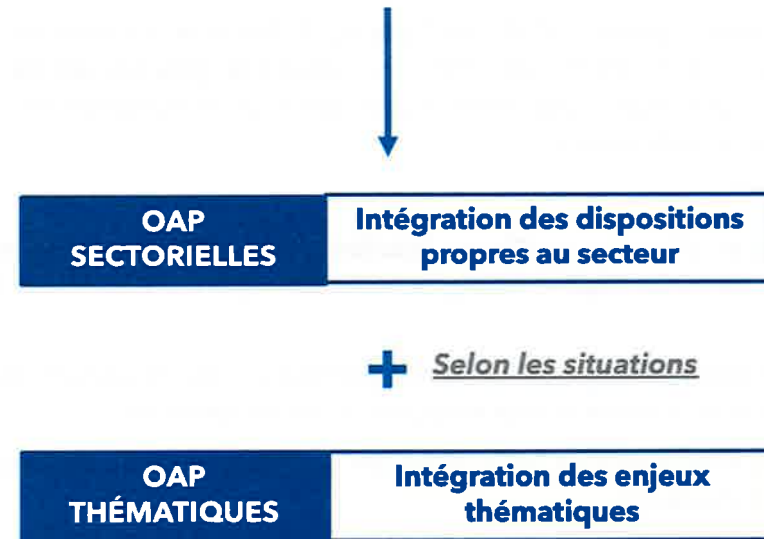
Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut aussi avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...)

## Principe de lecture d'une OAP sectorielle à dominante d'habitat



# ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

## ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

Comme le prévoit l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, la commune de Megève a défini, parmi ses OAP, un "échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants".

Cet échancier offre une **meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future**, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- Le caractère stratégique de la programmation de l'ouverture de certaines zones dans la mise en œuvre du projet communal,
- L'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- Les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);
- Les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

L'échancier proposé concerne les zones 1AU dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités. En particulier le marché du logement constitue un élément de régulation, qui induira une temporisation « naturelle » de la production de

logements.

Cet échancier a été déterminé selon deux "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le **court terme**, pouvant se situer à compter de l'approbation du PLU
- Le **moyen terme**, pouvant se situer à partir de 2031 (T+10ans depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience)

Cet échancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLU. A l'appui de l'extrait cartographique ci-dessous, cet échancier prévisionnel est établi comme suit :

# ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

ZONES A URBANISER			TERME PREVISIONNEL	
Nom	Vocation dominante	Zone	COURT	MOYEN
OAP n°2 / les Retornes	Habitat	1AUH2	X	
OAP n°3 / la Contamine 1AUH2	Habitat	1AUH2		X
OAP n°5 / la Mottaz	Habitat	1AUH2	X	
OAP n°8 / Dessous le Calvaire	Habitat	1AUH2	X	
OAP n°10 / EHPAD	Équipement	1AUE	X	



# OAP SECTORIELLES

## OAP SECTORIELLES





## OAP SECTORIELLES

### OAP N°1 / ROUTE NATIONALE (LE SOLEIL LEVANT) / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Emprise : 0,15 ha

Nature du foncier : foncier déjà bâti

Ce bâtiment présente un différentiel d'un niveau entre la façade donnant sur la rue nationale et la façade opposée, plus à l'aval.

Le bâtiment présente quelques détails architecturaux intéressants, d'inspiration de l'architecture d'Henri-Jacques Lemême.

#### Objectifs d'aménagement :

- Offrir une offre en logement pour les actifs saisonniers aux portes du centre-bourg et de ses établissements.
- Mettre en valeur le bâtiment existant.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

#### **Secteur UH2**

##### RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- Règle spécifique de la hauteur fixée au règlement écrit.
- Règle spécifique pour le stationnement fixée au règlement écrit
- Le site est grevé de contraintes de constructibilités fixées par le Plan de Prévention des Risques.

# OAP SECTORIELLES

## Programmation / formes bâties / densités

- **rez-de-chaussée commercial donnant sur la route nationale** (environ 400 m<sup>2</sup> de SP)

→ *sous-destinations artisanat/commerce de détail, restauration*

- **35 logements minimum pour actifs saisonniers en étages (+ espaces communs type salle à manger, ...)**

→ 2 niveaux pleins + combles

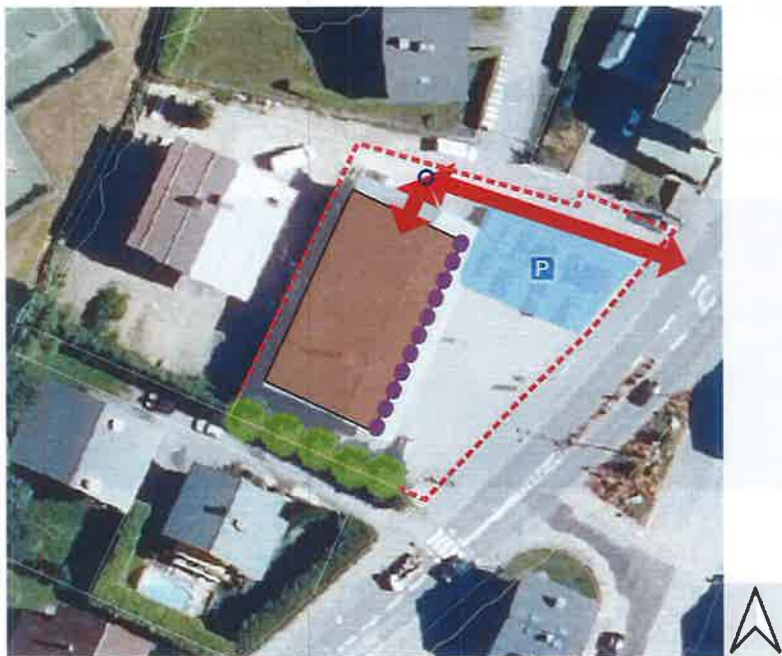
→ *Ainsi la surélévation du bâtiment est autorisée*

→ *La toiture pourra être modifiée (axe, pente).*

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

## Schéma de principe



## Principes de gestion des mobilités



- L'accès existant pourra être repris pour accéder au sous-sol existant, qui pourra accueillir du stationnement et des espaces de stockage (notamment pour les activités prévues en rez-de-chaussée).

-



- Le parking existant pourra être repris.

## Principes de composition bâtie



- La démolition totale du bâtiment existant est interdite. Seule la démolition des combles dans le cadre de la surélévation sera autorisée.

- Le bâtiment fera l'objet d'une surélévation d'un b-niveau dans le cadre de la mise en œuvre du programme de l'OAP. Aucune majoration de l'emprise a sol existante ne sera autorisée.



- Le rez-de-chaussée donnant sur la route Nationale accueillera des locaux de commerce et services.

- Il ne pourra pas être prévu d'habitat en rez-de-chaussée (prise en compte du PPR).

- Le sens du faitage de la toiture reconstruite sera similaire à celui existant. En revanche ; la toiture reconstruite pourra être à deux pans égaux.

# OAP SECTORIELLES

## Principes de composition paysagère



- La haie existante en limite sud du site sera conservée



- Obligation de maintenir les 2 encadrements de porte d'entrée existants, identifiés ci-dessous :



- Maintien de volets battants de couleur vive pour toutes les fenêtres.
- Fenêtres de toit autorisées (dans la limite fixée au règlement écrit)
- Ouvertures sur le niveau surélevé devront reprendre le rythme des ouvertures du 1<sup>er</sup> étage
- Reprise obligatoire du balcon existant au 1<sup>er</sup> étage, sur le 2<sup>ème</sup> étage
- Habillage bois vertical du 2<sup>ème</sup> étage

## OAP SECTORIELLES

### OAP N°2 / LES RETORNES / EXTENSION



#### Constats :

Emprise : 0,40 ha

Le site est 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Objectifs d'aménagement :

- 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.

# OAP SECTORIELLES

## Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 40 logements locatifs sociaux.

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble, couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

## Principes de gestion des mobilités

- La desserte du projet doit se réaliser à partir du chemin des Retornes faisant l'objet de l'emplacement réservé n°7 ??? au PLU.
- A partir de cette voie, deux accès automobiles à positionner et aménager sont autorisés, afin de limiter l'emprise de la circulation automobile au sein de l'opération.

## Principes de composition bâtie

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site au regard de l'environnement bâti, il doit être recherché :
- une implantation des constructions en "plots" avec des orientations de façades variées,
- une organisation permettant de regrouper les accès automobiles et limiter les aménagements,
- des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

\* RDC = rez-de-chaussée

RDCS = rez-de-chaussée surélevé

2 = nombre d'étages

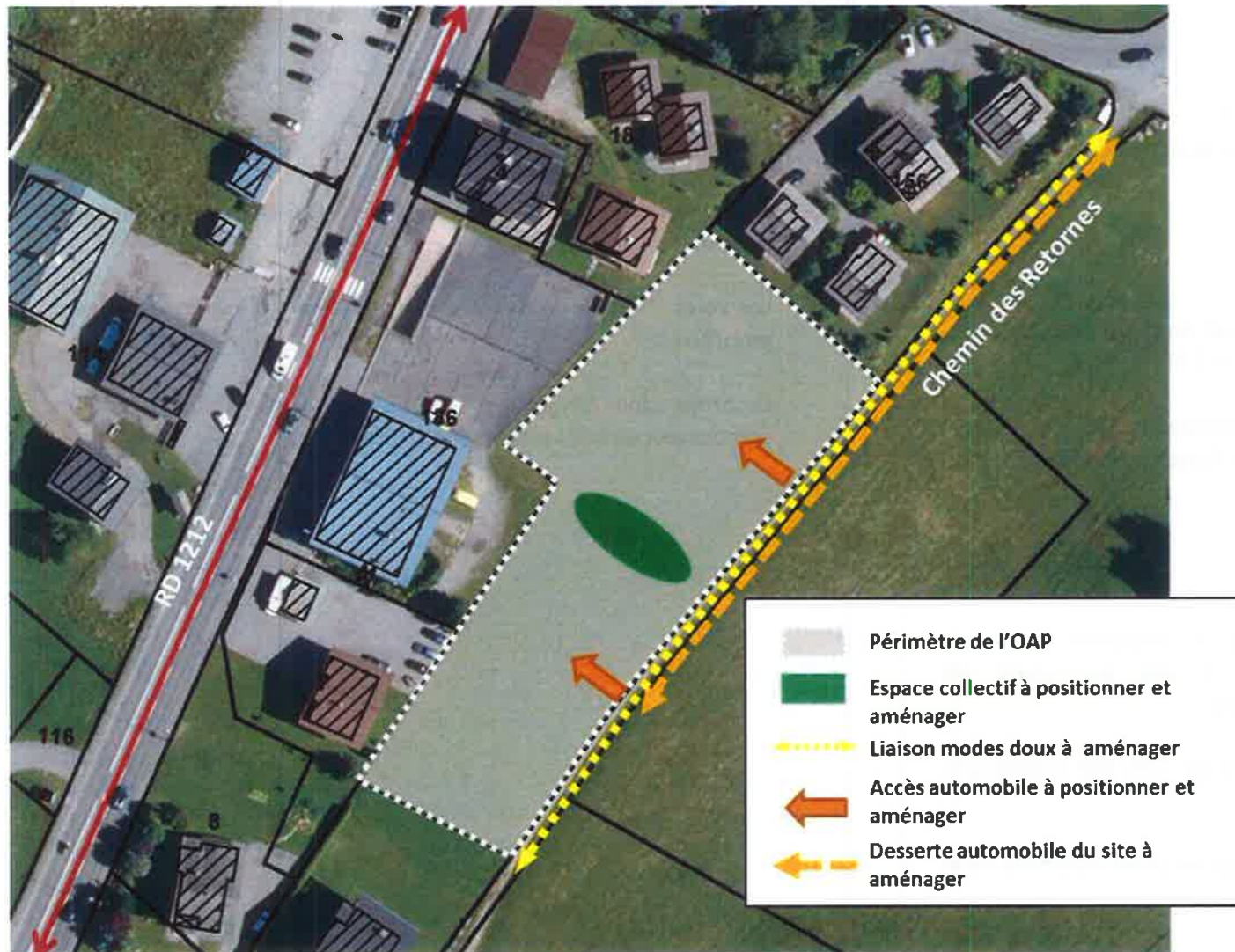
C = comble

## Principes de composition paysagère

- Un espace collectif aménagé doit être réalisé en accompagnement du projet.
- Les voies internes de desserte doivent être optimisées dans leurs emprises.
- Le projet doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

# OAP SECTORIELLES

## Schéma des principes d'aménagement



## OAP SECTORIELLES

### OAP N°3A / LA CONTAMINE (SECTEUR UH2) / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Emprise : 0,45 ha

Il est 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.

Sa topographie présente une très légère 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 et moyenne densité.

**L'OAP a déjà été réalisée, mais son maintien permet d'assurer la pérennité de sa programmation dans le temps.**

#### Objectifs d'aménagement :

- 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.

# OAP SECTORIELLES

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

limiter les aménagements,

- des volumétries variées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

## Programmation / formes bâties / densités

L'opération doit permettre la réalisation :

- d'un minimum de 60 logts/ha en mode collectif et/ou semi-collectif,
- d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

\* RDC = rez-de-chaussée

RDCS = rez-de-chaussée surélevé

2 = nombre d'étages

C = comble

## Principes de composition paysagère



- Un espace collectif aménagé doit être réalisé en accompagnement du projet.
- Les voies internes de desserte doivent être optimisées dans leurs emprises.
- Le projet doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

## Principes de gestion des mobilités



- La desserte du projet se réalise à partir de la RD 1212.
- A partir de cette voie, un accès à positionner et aménager est autorisé en limite Est du site.

## Principes de composition bâtie

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site au regard de l'environnement bâti, il doit être recherché :
- une implantation des constructions en "plots" avec des orientations de façades variées,
- une organisation permettant de regrouper les accès automobiles et



# OAP SECTORIELLES

## Schéma de principe



## OAP SECTORIELLES

### OAP N°3B / LA CONTAMINE (SECTEUR 1AUH2) / EXTENSION



#### Constats :

Le site est localisé en entrée de commune depuis Demi-Quartier et positionné en "deuxième rideau" bâti, par rapport à la RD1212.

Il s'inscrit dans un contexte urbain sensible, dans un secteur résidentiel mais présentant des enjeux de densification, au regard de son positionnement.

Il s'étend sur 4 500 m<sup>2</sup> environ et sa topographie est relativement plate.

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

Il est actuellement constitué de prés de fauche.

#### Objectifs d'aménagement :

- 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.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble.

#### Secteur 1AUH2

##### RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- Servitude de mixité sociale / 35% de la surface de plancher en logement social

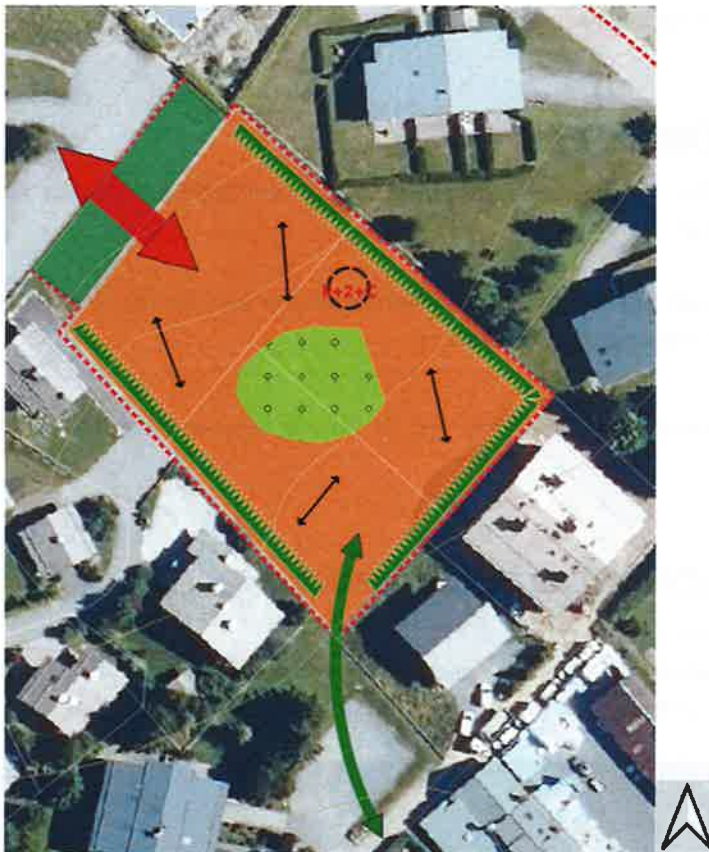
# OAP SECTORIELLES

## Programmation / formes bâties / densités

L'opération doit permettre la réalisation :

- D'environ 60 logts/ha en mode collectif et/ou semi-collectif,
- d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

## Schéma de principe



## Principes de gestion des mobilités



- Un accès unique depuis la voie privée au nord sera autorisé. Aucune continuité carrossable vers le chemin des Ânes ne sera autorisée.



- En revanche, une continuité piétonne vers le chemin des Ânes sera à prévoir.

## Principes de composition bâtie



- Principe d'orientation des faitages à titre illustratif (nombre et orientation). En revanche, une implantation des constructions en "plots" avec des orientations de faitages variées sera recherchée.



- des volumétries variées seront recherchées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

\* RDC = rez-de-chaussée  
RDCS = rez-de-chaussée surélevé  
2 = nombre d'étages  
C = comble

## Principes de composition paysagère



- Une bande paysagère confortable sera prévue au nord du site pour conserver les ouvertures au sud depuis les chalets existants



- Les autres bandes de recul périphériques devront être traitées en espaces verts de pleine terre.



- Un espace collectif paysager sera à retrouver au cœur du projet

## OAP SECTORIELLES

### OAP N°4 / ROUTE DE SALLANCHES / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Emprise : 0,75 ha

Cette séquence d'approche du centre-bourg de Megève depuis Demi-Quartier est aujourd'hui composée de volumes bâtis hétérogènes, avec une absence de qualification claire des espaces (transition entre l'espace public et les propriétés privées, faible présence du végétal, ...).

Le bâti est relativement ancien, et une mutation de foncier bâti sur la durée du PLU est envisageable.

#### Objectifs d'aménagement :

- Qualifier la séquence d'approche du centre-bourg depuis Demi-Quartier
- Proposer une offre en logement social à proximité du centre-bourg et des transports en commun.
- Maintenir les ouvertures sur le Grand paysage depuis l'espace public.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).

Toutefois, chaque opération devra comporter un minimum de 10 logements collectif, avec une densité de minimum 60 logements/ha.

#### **Secteur UH2 / UH3**

RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

## OAP SECTORIELLES

- Servitude de mixité sociale / 35% de la surface de plancher en logement social à l'échelle de chaque opération

### Programmation / formes bâties / densités




- Minimum 45 logements collectifs sont recherchés, soit une densité de l'ordre de 60 logements/ha.
- d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU.

# OAP SECTORIELLES



## Schéma de principe



## Principes de gestion des mobilités

-  - Un seul accès sur la RD1212 sera autorisé entre chaque transition paysagère. En tout état de cause, 3 accès maximum seront autorisés sur cet axe structurant. Lorsqu'un accès est possible depuis une autre voie, cette dernière sera privilégiée.
-  - Une continuité piétonne sera assurée entre l'OAP n°2 des Retornes et la RD1212.
-  - Une continuité modes actifs confortable sera prévue le long de la RD1212, au niveau de la bande de transition paysagère.

## Principes de composition bâtie

-  - Principe d'orientation des faitages à titre illustratif (nombre orientation). En revanche, une implantation des constructifs en "plots" avec des orientations de faitages variées se recherche.
-  - des volumétries variées seront recherchées, ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

\* RDC = rez-de-chaussée  
RDCS = rez-de-chaussée surélevé  
2 = nombre d'étages  
C = comble



## OAP SECTORIELLES

---

### Principes de composition paysagère



- Une bande paysagère, d'une largeur minimum de 5 m sera prévue le long de la RD1212. Elle sera ouverte au public. Elle sera partiellement plantée de façon aléatoire.



- Des ouvertures sur le grand paysage seront prévues depuis la RD1212, de telle manière à donner du rythme à cette séquence d'approche du centre-bourg.

## OAP SECTORIELLES

### OAP N°5 / LA MOTTAZ / INTENSIFICATION URBAINE ET EXTENSION



#### Constats :

Emprise : 0,39 ha

Le site 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 3 900 m<sup>2</sup> 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 à la fois :

- D'espaces déjà artificialisés (voie d'accès, parking, chalet vacant) sur environ 2 000 m<sup>2</sup>
- D'espaces non artificialisés, avec un pré de fauche sur environ 2 000 m<sup>2</sup>

#### Objectifs d'aménagement :

- 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.~~ Accessible pour les habitants permanents de la commune, à proximité du centre-boourg.
- ~~Développer une diversification et la mixité sociale de l'habitat avec~~ Assurer la transition avec la plage agricole en amont. Pour cela la mise en scène du front bâti nécessitera de rechercher des formes



## OAP SECTORIELLES

urbaines permettant d'optimiser l'usage de l'espace et ~~demeurant compatibles avec l'environnement bâti. S'inscrivant dans la trame existante (sens des faitages, ...)~~

- Assurer une desserte automobile de l'opération sécurisée et le lien piétons 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.
- Améliorer les conditions de stationnement public lié à la maison de santé

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble.

### Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 20 logements sont recherchés, soit une densité de l'ordre de 40/50 logements/ha.
- ~~→ Le volume à l'aval se présentera sous forme d'habitat collectif (environ 10 à 12 logements)~~
- ~~→ Le ou les volumes à l'amont se présenteront soit sous forme de semi-collectif\*, soit sous forme de collectif horizontal R+1+combles (environ 8 à 10 logements)~~
- À noter qu'une servitude de passage existe sur le tènement au niveau de la voie d'accès existante, pour l'accès aux propriétés bâties limitrophes.

\* assemblage vertical et éventuellement horizontal de logements partageant un plancher/plafond. A la différence de l'habitat collectif, il n'y a pas d'espaces communs clos et fermés assurant la distribution des logements.







~~Le bâti doit rechercher à s'adapter au terrain naturel et non pas l'inverse. Ainsi, l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle sera mieux maîtrisé et les prélèvements de terre seront réduits (diminution de l'empreinte carbone liée au prélèvement et à son traitement).~~

# OAP SECTORIELLES



## Schéma de principe



## Principes de gestion des mobilités

-  - La voie d'accès existante sera utilisée pour assurer l'accès au(x) construction(s) prévue(s) à l'amont du site. Elle pourra être reprofilée mais devra maintenir l'accès aux propriétés bâties limitrophes (servitude de passage).
-  - Une voie secondaire pour accéder à une partie du programme sera autorisée.
-  - Le parking existant de la maison de santé sera repositionné au niveau de l'actuel chalet vacant, qui sera donc démoli dans le cadre de l'aménagement du site. Cette relocalisation permettra un accès plus direct à la maison de santé. La capacité du parking sera d'une dizaine de places minimum.
-  - Le stationnement résident sera assuré en partie assuré depuis le rez-de-chaussée bas des bâtiments  
- Des stationnements aériens le long des voies est aussi autorisé.

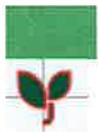
## Principes de composition bâtie

-  - Principe d'implantation du bâti à titre illustratif
-  - Principe d'implantation des bâtiments dans la pente

## OAP SECTORIELLES

---

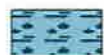
### Principes de composition paysagère et environnementale



- L'interface avec la zone agricole fera l'objet d'un traitement paysager particulier avec à minima le maintien des principaux vergers existants



- L'interface entre le parking public et les constructions fera l'objet d'un traitement paysager



- L'espace naturel existant en limite Nord-Est du site sera protégé et valorisé dans le cadre e l'aménagement du site. → Complément Agrestis en attente

## OAP SECTORIELLES

### OAP N°6 / LES VERIAZ OUEST / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Le site 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 m<sup>2</sup> 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.

**L'OAP a déjà été réalisée, mais son maintien permet d'assurer la pérennité de sa programmation dans le temps.**

#### Objectifs d'aménagement :

- 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.

## OAP SECTORIELLES

- 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.

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).

### Programmation / formes bâties / densités

Le projet doit permettre la réalisation :

- d'un minimum de 60 logts/ha en mode collectif,
- d'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU,
- d'un centre d'hébergement médico-social.

### Principes de gestion des mobilités

- Une desserte unique du site doit être positionnée et aménagée, à partir de la route du Prariand.

### Principes de composition urbaine

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement bâti, il sera recherché :
  - o une implantation dans le sens de la ligne de pente,
  - o une organisation permettant de regrouper les accès automobiles aux constructions et limiter les aménagements,
  - o des volumétries variées ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

\* RDC = rez-de-chaussée

RDCS = rez-de-chaussée surélevé

2 = nombre d'étages

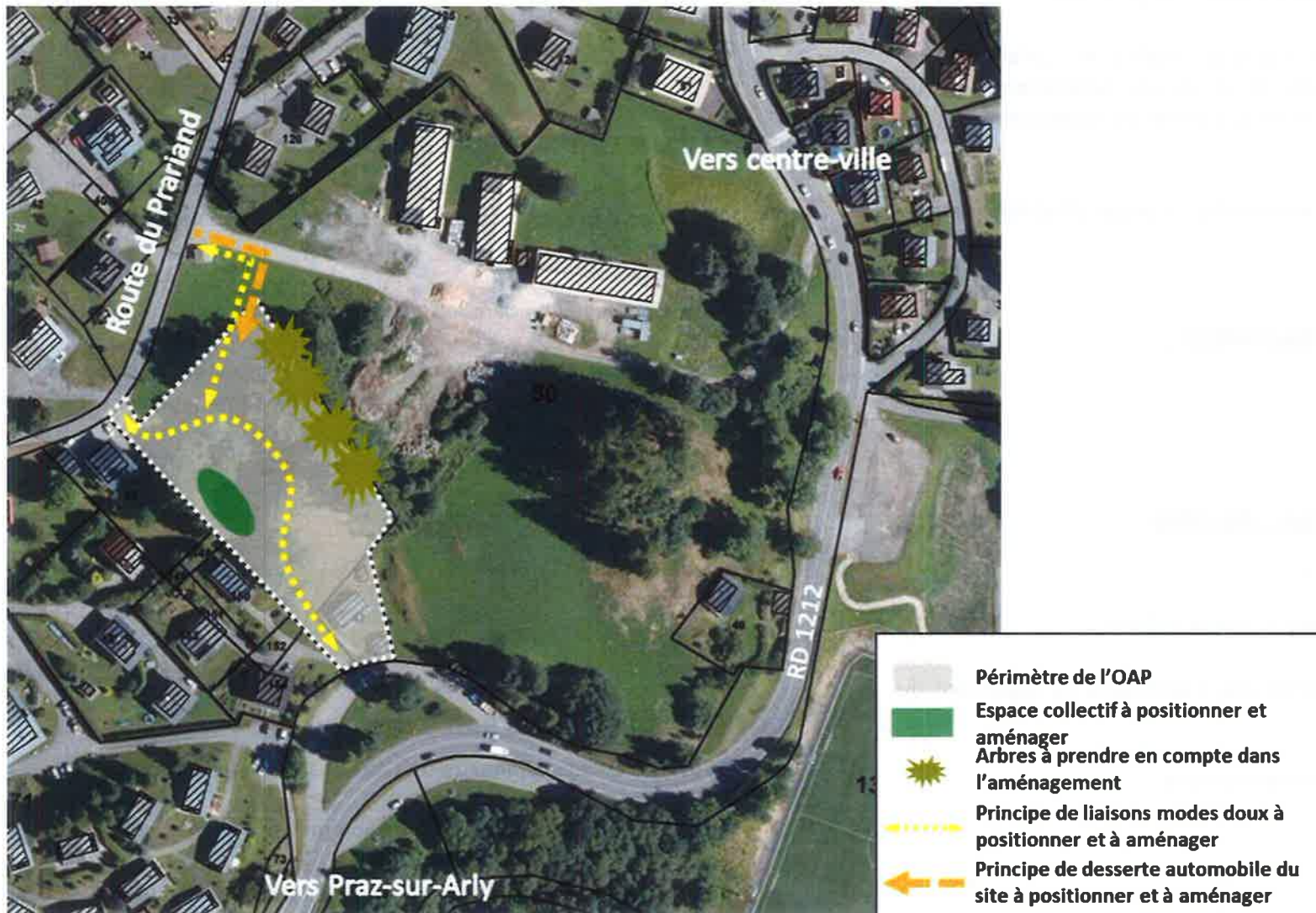
C = comble

### Principes de composition paysagère

- Un espace collectif aménagé doit être réalisé en accompagnement du projet.
- Une limitation de la desserte automobile interne doit être recherchée.
- Le projet doit comporter, soit un composteur collectif, soit un composteur individuel par unité d'habitation.

# OAP SECTORIELLES

## Schéma de principe



## OAP SECTORIELLES

### OAP N°7 / LES VERIAZ EST / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Le site 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 Priariand.

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 Priariand.

Au sein du plateau, on distingue une butte arborée qui 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.

**L'OAP est aujourd'hui en cours de réalisation, mais son maintien permet d'assurer la pérennité de sa programmation dans le temps.**

#### Objectifs d'aménagement :

- 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,

## OAP SECTORIELLES

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.

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine).

### Programmation / formes bâties / densités

Le projet doit permettre la réalisation :

- d'un complexe d'hébergement touristique d'un minimum de 600 lits,
- de l'ensemble de ses services d'accompagnement,
- de logements à destination du personnel de l'hébergement hôtelier.

### Principes de gestion des mobilités

- Plusieurs accès au site doivent être positionnés et aménagés :
  - o à partir de la RD 1212, pour l'accès principal et destiné aux véhicules et piétons,
  - o à partir de la Route de Pariand, pour l'accès secondaire, destiné aux services et au personnel.
- Une organisation du fonctionnement du projet limitant l'accessibilité automobile au site uniquement pour les PMR, services et secours doit être recherchée.

### Principes de composition urbaine

- Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site et l'environnement bâti, il sera recherché :
  - o une implantation dominante parallèlement aux courbes de niveaux, selon la trame d'implantation dominante du schéma opposable et venant s'organiser autour de la butte arborée, permettant en outre de dégager des vues sur le grand paysage,
  - o des volumétries variées ne pouvant excéder RDC/RDCS+2+C\*.

\* RDC = rez-de-chaussée

RDCS = rez-de-chaussée surélevé

2 = nombre d'étages

C = comble

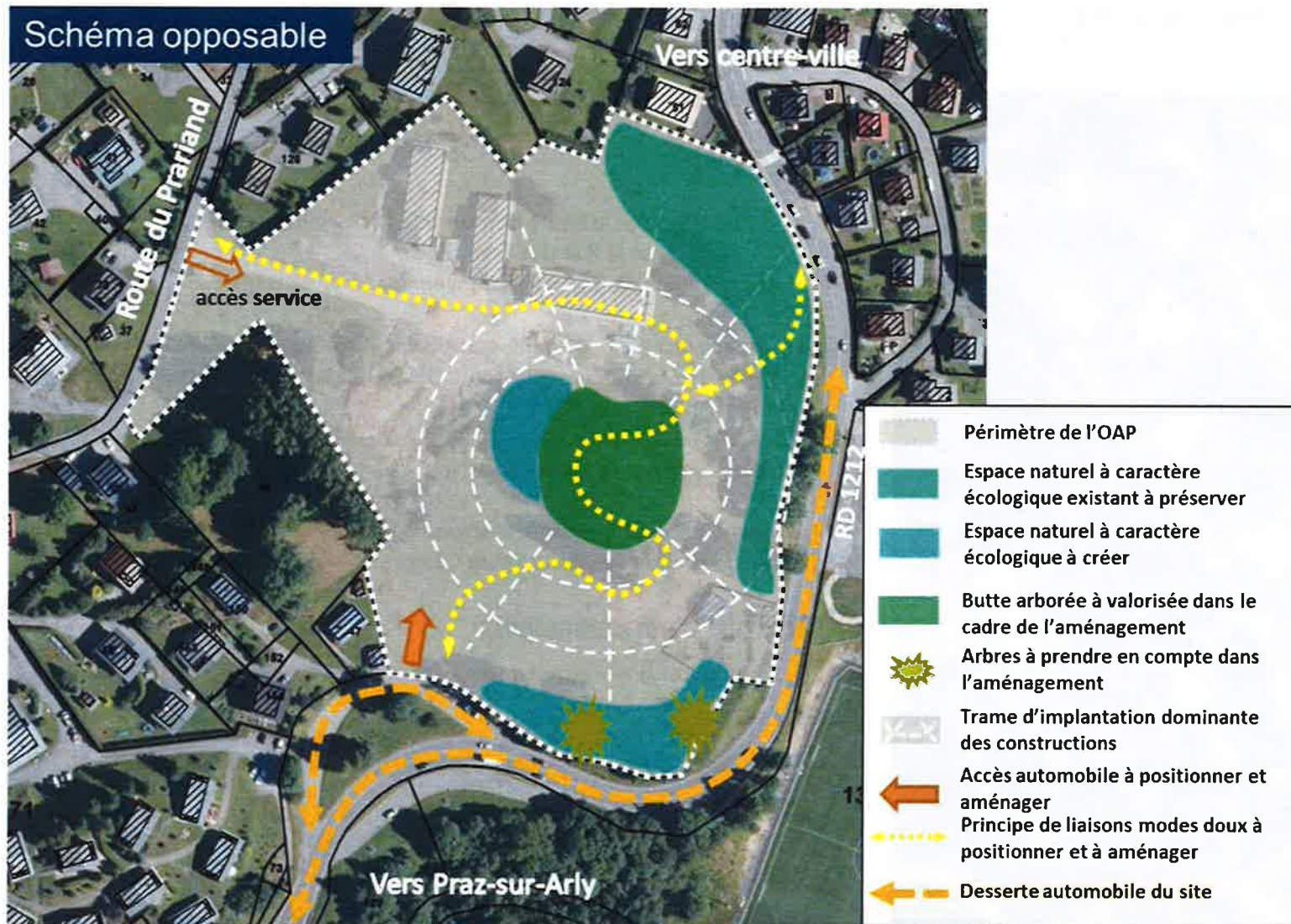
### Principes de composition paysagère

- Les besoins en stationnement du projet doivent être réalisés en totalité en souterrain, à l'exception des places extérieures PMR, services, dépose minute, et logement du personnel.
- Les espaces libres collectifs doivent être maintenus en simples prés.
- Le plan de masse du projet doit, dans la mesure du possible, prendre en compte les arbres de haute futaie présents sur le site, et préserver, les espaces naturels à caractère écologique présents sur le site, voire en recréer.
- La butte arborée doit être aménagée :
  - o pour la promenade publique depuis la RD 1212 et la Route du Pariand, la mise en valeur d'un belvédère sur le grand paysage, et la création d'un espace naturel à caractère écologique.



# OAP SECTORIELLES

## Schéma de principe



## OAP SECTORIELLES

### OAP n°8 / DESSOUS LE CALVAIRE / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Ce secteur, d'une surface d'environ 6 000 m<sup>2</sup>, 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 Jaillet.

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

#### Objectifs d'aménagement :

- Assurer le renouvellement urbain d'un espace dégradé au contact du centre-bourg.
- 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.

# OAP SECTORIELLES

## Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble, couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

### **Secteur 1AUH2**

#### RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- 35% logement social

## Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 40 logements collectifs sont recherchés sur l'ensemble du site, soit une densité de l'ordre de 60 logements/ha.

# OAP SECTORIELLES

## Schéma de principe



## Principes de gestion des mobilités

- Au maximum trois accès seront possibles depuis les voies existantes. Ces accès permettront de desservir les stationnements exigés au règlement.
- Les espaces de stationnement couverts seront prévus dans les volumes principaux. Il sera tiré parti de la pente avec un niveau de stationnement semi-enterré. La partie de façade non enterrée dédiée au stationnement fera l'objet d'une intégration paysagère (traitement de façade et accompagnement paysager des espaces libres limitrophes).
- Une continuité piétonne sera prévue le long de la rue Edmond de Rothschild
- Une continuité piétonne sera valorisée depuis la rue saint-Michel/ parking vers la rue Edmond de Rothschild

## Principes de composition bâtie

- Principe d'implantation du bâti à titre illustratif
- Principe d'implantation des bâtiments dans la pente, avec un à deux niveau(x) de différence entre l'aval et l'amont. Se référer aux coupes de principes ci-après (à titre illustratif). Les références de nombre de niveaux sur le schéma sont aussi données à titre illustratif.
- Les faitages principaux devront être donc perpendiculaires à la pente

# OAP SECTORIELLES

## Principes de composition paysagère



- La tête d'îlot au nord sera traitée en espace vert ouvert au public et support de mobilités piétonnes. Une partie des arbres existants sera conservée.



- **Pour la partie Nord et la partie centrale :** l'interface entre le bâti et la rue Edmond de Rothschild amont fera l'objet d'un traitement ouvert, permettant de valoriser les pieds de façade et le front bâti à créer, bien que situé en contrebas de la voie.



- **Pour la partie Sud :** les bandes de recul feront l'objet d'un traitement avec des espaces verts de pleine terre, excepté pour les accès.



- Une partie des arbres existants aux franges du site seront utilement conservés pour assurer une interface paysagère avec l'urbanisation limitrophe.



- Une interface paysagère ouverte au public viendra accompagner le cheminement piéton prévu entre le parking et la rue Edmond de Rothschild



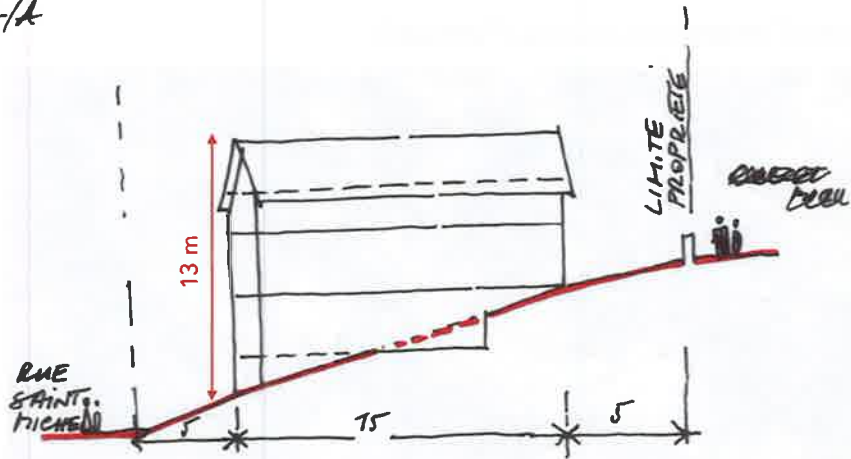
- Muret en pierre à conserver

## Coupes d'intentions (à titre illustratif)

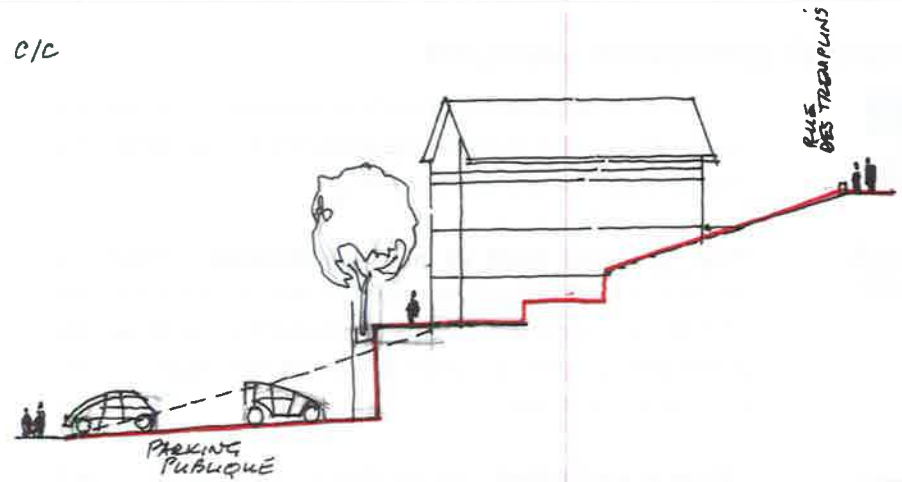


# OAP SECTORIELLES

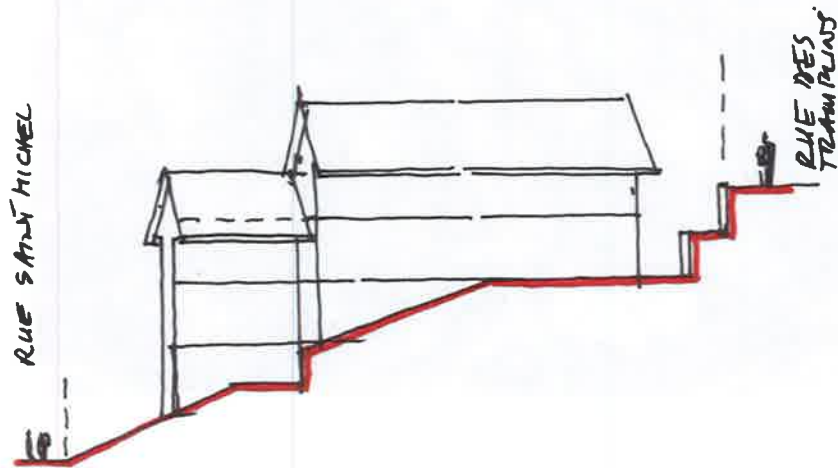
A/A



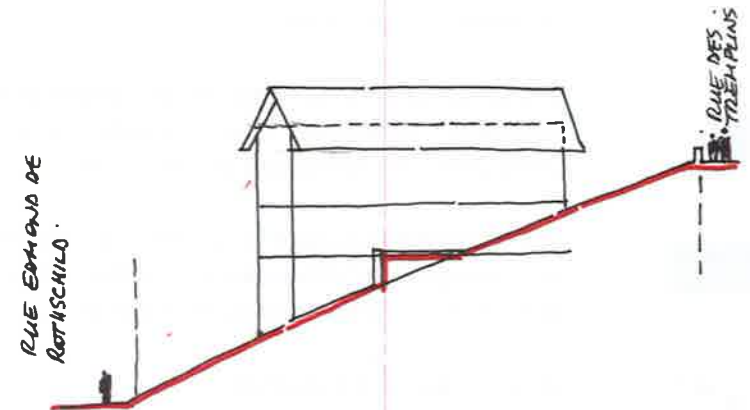
C/C



B/B



d/d.



## OAP SECTORIELLES

### OAP n°9 / LES COMBETTES / INTENSIFICATION URBAINE ET EXTENSION



#### Constats :

Les terrains communaux dits des « Combettes » se situent au lieudit « Les Combettes » après « Prariand » en direction de Praz-Sur-Arly. Ils sont accessibles via la route départementale 1212 et la Route de Prariand.

Ils sont situés en bord de cours d'eau.

A proximité se trouve notamment la déchetterie.

Le site se décompose entre :

- Une partie au nord de la RD1212 d'environ 2 700 m<sup>2</sup> (non artificialisée)
- Une partie au sud de la RD1212, composée la fois d'un chalet existant (présentant un état bâtementaire satisfaisant) et d'une partie non artificialisée (environ 4 000 m<sup>2</sup> au total).

#### Objectifs d'aménagement :

- Promouvoir la mise en œuvre d'une offre d'habitat accessible pour les habitants permanents de la commune, à proximité du centre-bourg.
- Prise en compte de la séquence paysagère d'entrée sur le territoire communal.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

# OAP SECTORIELLES

## Secteur UH2

### RAPPEL DES PRINCIPALES SERVITUDES D'URBANISME

- logements sociaux (BRS, locatif social) imposés
- logements pour actifs saisonniers aussi autorisés
- servitude paysagère en front nord de la RD1212

### Programmation / formes bâties / densités

- Minimum 9 logements saisonniers en réhabilitation du chalet existant
- Minimum 25 logements sociaux, entre locatifs pérennes et/ou accession sociale de type Bail Réel Solidaire.
- Les constructions neuves seront obligatoirement de l'habitat collectif avec :
  - o Côté nord de la RD1212, une volumétrie intégrée dans la pente avec une hauteur à l'aval de type R+2+combles (hauteur maximum fixée au règlement écrit à 11 m) et de type R+1+combles à l'amont.
  - o Côté sud de la RD1212, une volumétrie de type R+2+combles (hauteur maximum portée au règlement écrit à 13 m)



# OAP SECTORIELLES

## Schéma de principe



## Principes de gestion des mobilités



- Pour la partie Nord :
  - o Un accès unique depuis la route de Prariand sera prévu
  - o Un accès avec stationnements en partie basse sera proscrite (augmentation des mouvements de terrains, jardin isolé de la construction, ...).
  - o Le stationnement sera pour partie intégré au bâti sur la façade nord, et pour parti prévu sur une aire de stationnement au nord du secteur.



- Pour la partie sud :
  - o les accès seront prévus depuis les voies secondaires existantes. Un seul accès par construction sera autorisé.
  - o Une gestion du stationnement intégré au bâti n'est pas imposé ici.

## Principes de composition bâtie



- Principe d'implantation du bâti à titre illustratif



- Pour la partie nord : principe d'implantation des bâtiments dans la pente, avec un niveau de différence entre l'aval et l'amont.



- Les faitages principaux devront reprendre l'orientation du faitage du bâtiment existant le plus proche.



- Secteur du chalet existant voué à accueillir les logements pour actifs saisonniers



- Secteurs d'implantation de l'habitat collectif neuf.



# OAP SECTORIELLES

## Principes de composition paysagère



- L'ouverture paysagère depuis la RD1212 sur la partie nord devra être maintenu :



- o Maintien de la prairie ouverte (servitude paysagère au règlement graphique)
- o Implantation du nouveau bâtiment dans le prolongement de la ligne d'implantation de la ferme existante

- **Pour la partie Nord :**



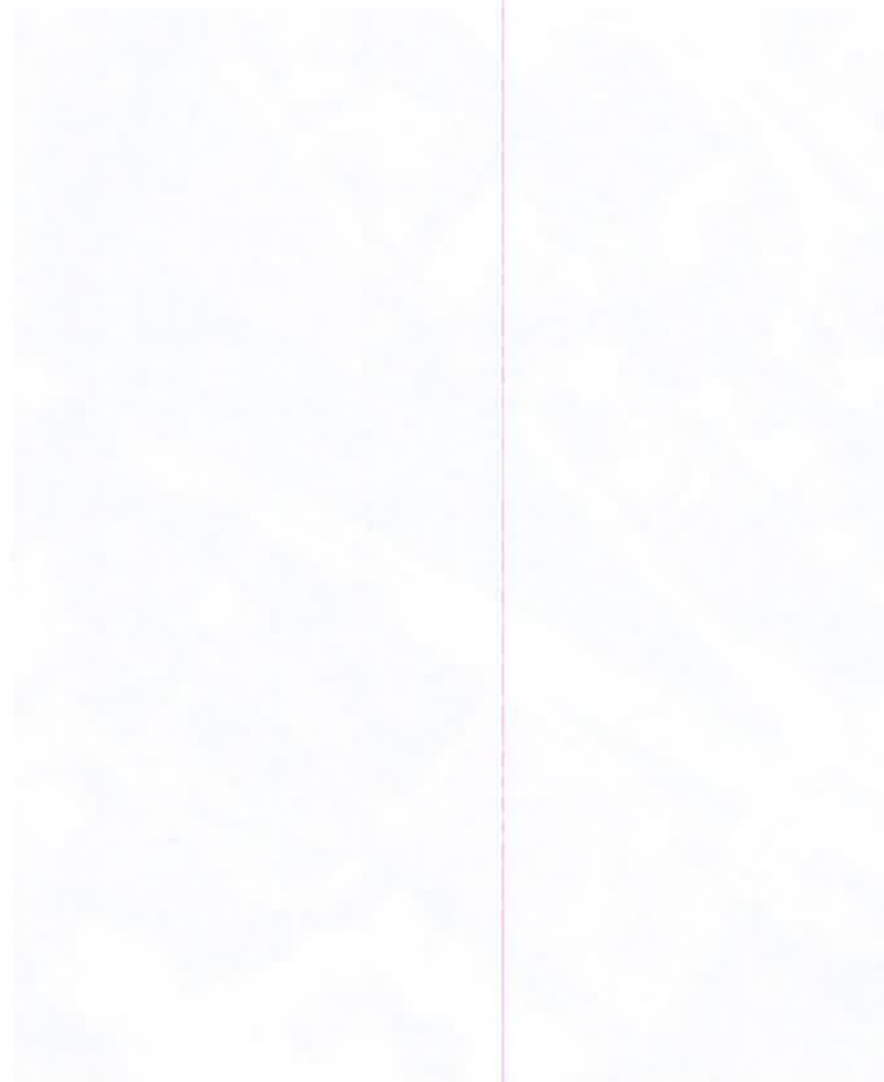
- o La bande de recul vis-à-vis de la route de Prariand fera l'objet d'un traitement paysager, excepté pour l'accès nécessaire à la construction.



- o La ripisylve du cours d'eau (bien que située hors OAP) sera prise en compte.



- **Pour la partie Sud :** les haies existantes sur les franges du site seront maintenues voire confortées afin de limiter les nuisances (liées à la déchetterie notamment) pour les futurs logements.



## OAP SECTORIELLES

### OAP N°10 / LE NOUVEL EHPAD / EXTENSION



#### Constats :

Le site de l'actuel EHPAD ne permet plus de répondre de manière satisfaisante aux besoins exprimés par le personnel et les résidents (fonctionnement en étage, ...).

Une restructuration voire une démolition-reconstruction sur site et avec maintien de l'activité n'est pas possible. Ainsi, la seule solution est un transfert de l'établissement sur un autre foncier.

#### Objectifs d'aménagement :

- Permettre à la commune de disposer d'un équipement aux normes pour l'accueil des personnes âgées dépendantes.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

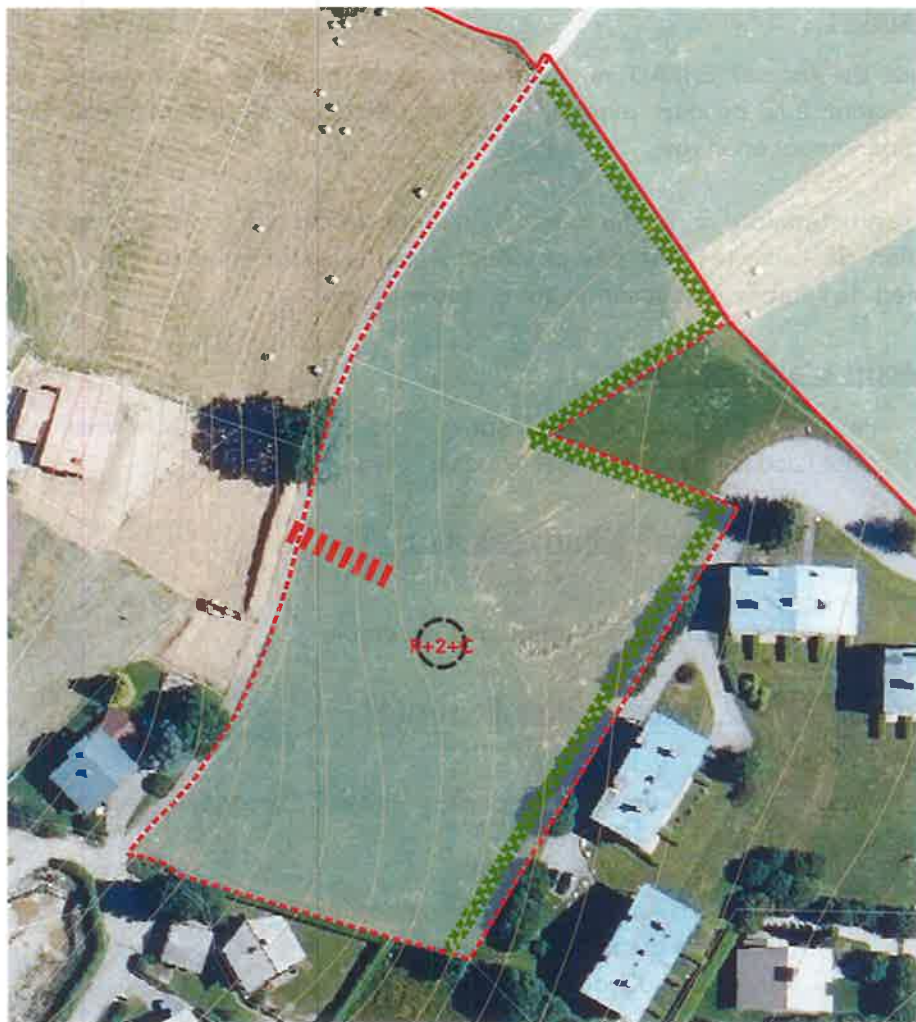
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble

#### Programmation / formes bâties / densités

- Nouvel Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) avec :
  - o une capacité d'environ 80 lits
  - o un Pôle d'Activités et de Soins Adaptés (PASA) dimensionné pour une quinzaine de places
  - o un accueil de jour (environ 6 places)
- la hauteur de l'établissement sera de R+2.

# OAP SECTORIELLES

## Schéma de principe



## Principes de gestion des mobilités



- Un accès unique depuis le chemin d'Allard sera prévu
- Le stationnement de surface sera mutualisé. Le besoin est estimé à environ 50 places.

## Principes de composition bâtie



- La hauteur du bâti sera de R+2 (ou+3) + combles.
- Les étages pourront être travaillés de manière à privilégier les apports de lumière naturelle aux étages inférieurs. La volumétrie pourra être modulée de façon ludique et qualitative.

## Principes de composition paysagère



- L'interface avec les habitations et les espaces agricoles devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier, afin notamment de marquer la limite claire d'urbanisation vis-à-vis de l'espace agricole. Cet espace sera laissé en pleine terre.



## OAP SECTORIELLES

### OAP N°11 / DE DENSITE SITE DIT « DU POTAGER » / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Le centre-bourg élargi présente des sites de mutation que l'on peut identifier dès aujourd'hui car faisant l'objet d'une maîtrise foncière par la collectivité, soit de projet de libération mutation de leur occupation actuelle.

Ces sites sont situés à proximité des équipements, commerces et transports en commun. Leur « intensification urbaine », est une véritable opportunité pour répondre aux besoins en habitat social (pour les résidents permanents), pour les actifs saisonniers, voir aussi de confortement des lits touristiques marchands.

Les sites identifiés dans les OAP n°11 et n°12 présentent essentiellement des enjeux de programmation, ce qui ne nécessite pas la mise en place de schémas de principes d'aménagement

#### Objectifs d'aménagement :

- Renforcer l'offre en logement social et pour les actifs saisonniers.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

#### Programmation / formes bâties / densités

- Le programme consistera à réaliser des logements pour actifs saisonniers.
- Une densité minimum de l'ordre de 60 logements/ha est attendue.

## OAP SECTORIELLES

### OAP N°12 / DE DENSITE SITE DIT « DE L'ANCIEN EHPAD » / INTENSIFICATION URBAINE



#### Constats :

Le centre-bourg élargi présente des sites de mutation que l'on peut identifier dès aujourd'hui car faisant l'objet d'une maîtrise foncière par la collectivité, soit de projet de libération mutation de leur occupation actuelle.

Ces sites sont situés à proximité des équipements, commerces et transports en commun. Leur « intensification urbaine », est une véritable opportunité pour répondre aux besoins en habitat social (pour les résidents permanents), pour les actifs saisonniers, voir aussi de confortement des lits touristiques marchands.

Les sites identifiés dans les OAP n°11 et n°12 présentent essentiellement des enjeux de programmation, ce qui ne nécessite pas la mise en place de schémas de principes d'aménagement

#### Objectifs d'aménagement :

- Renforcer l'offre en logement social et pour les actifs saisonniers.

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Sans objet (zone urbaine)

#### Programmation / formes bâties / densités

- Le programme consistera à réaliser des lits touristiques marchands.
- La rénovation/réhabilitation du bâtiment existant pourra être privilégiée.

→ **Programmation définitive en attente d'arbitrage politique**

# OAP THEMATIQUE « FRANGES URBAINES ET RURALES »

## OAP B FRANGES URBAINES ET RURALES

### Qu'est-ce qu'une frange urbaine et rurale ?

Les franges urbaines et rurales sont des espaces de transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.

La proximité entre les lieux d'habitation et les prairies agricoles, invite à prendre en compte les franges urbaines et agricoles dans le PLU pour assurer un meilleur « vivre ensemble » entre résidents et agriculteurs.



Exemples

### Le contexte et les enjeux

Megève se caractérise aussi par sa ruralité avec une présence agricole marquée et une mosaïque composée essentiellement de prairies.

Afin de concilier la variété des usages (agricoles et résidentiels), l'OAP thématique « Franges urbaines et rurales » établit des prescriptions et des recommandations visant principalement à éloigner les résidents de ces espaces.

### Le cadre réglementaire

L'OAP « Franges urbaines et rurales » s'intègre dans la disposition de l'article L.151-7 7° du Code de l'urbanisme (CU) qui stipule que les orientations d'aménagement et de programmation « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ».

### Objectifs

L'OAP « Franges urbaines et agricoles » a pour objectifs de :

- Définir les conditions d'aménagement à proximité des franges urbaines et agricoles en vue de limiter les potentiels conflits d'usage entre les riverains et les agriculteurs, notamment lors de l'utilisation de traitements phytosanitaires,
- Améliorer les transitions paysagères ville/campagne pour une meilleure intégration de l'urbanisation dans les paysages environnants.

### Méthodologie

La localisation des franges urbaines et agricoles a été déterminée sur les espaces urbains en limite de parcelles agricoles. Seules les parcelles agricoles de la plaine ont été analysées. Une concertation avec la population a eu lieu sous forme d'atelier pendant les travaux d'élaboration du PLU.

Au regard des typologies des espaces travaillés par l'agriculture, seules les interfaces (hors voiries) avec les espaces de culture sont concernés.

## OAP THEMATIQUE « FRANGES URBAINES ET RURALES »

### Application des principes d'aménagement

Le traitement des franges intervient dans deux cas de figure :

- En zone à urbaniser (AU) : les OAP sectorielles (article R.151-6 du CU) situées en limite de zones agricoles cultivées, imposeront des principes d'aménagement dans les opérations pour traiter l'espace de transition entre la zone urbanisée et la zone agricole cultivée.
- En zone urbaine (U) : l'OAP « Franges urbaines et rurales » (article L.151-7 7° du CU) impose des règles spécifiques aux parcelles classées en U concernées par les franges urbaines et agricoles identifiées sur le règlement graphique (R.151-30 du CU).

### Principe général d'aménagement

L'OAP « Franges urbaines et rurales » impose un « espace de transition » (marge de recul) **de 5 mètres** qui sera compté à partir de la limite de la zone agricole, sur le tènement (ou partie de tènement) constructible, tel qu'identifié sur le règlement graphique (article R. 151-30 du CU).

Dans cette marge de recul de 5 mètres, seront interdites **toutes constructions générant un renforcement de la fréquentation.**

Seront donc interdites :

- toutes nouvelles constructions\*, y compris les parties enterrées,
- les extensions des constructions existantes\*,
- les piscines,
- les annexes

\* hors débords de toiture

Ces règles s'appliquent uniquement sur l'espace de transition et n'interdisent pas la constructibilité sur le reste de la parcelle.

Les extensions d'habitation, les piscines et les annexes, peuvent être construites sur tout autre espace de la parcelle, le plus en recul possible par rapport aux espaces agricoles.

La limite entre la zone urbaine et la zone agricole devra faire l'objet d'un traitement paysager obligatoire, avec des haies végétales. La plantation d'espèces ligneuses en fond de parcelle est encouragée, pour marquer la limite d'urbanisation. Les clôtures hermétiques sont proscrites.



### OAP C MOBILITES URBAINES

#### L'enjeu des mobilités alternatives à la voiture individuelle

Des enjeux particuliers sont à prendre en considération en termes de déplacements en raison de l'identité villageoise et du caractère de plus en plus résidentiel du territoire. Les solutions en matière de mobilité sont donc particulières et multiples.

Outre les transports en commun (ligne régionale qui sillonne le territoire le long de la RD1212, les navettes Meg'Bus permettant de relier les périphéries au centre), les modes de déplacements actifs (piétons et cycles), sont aujourd'hui bien identifiés sur la centralité urbaine et se confortent progressivement vers les périphéries.

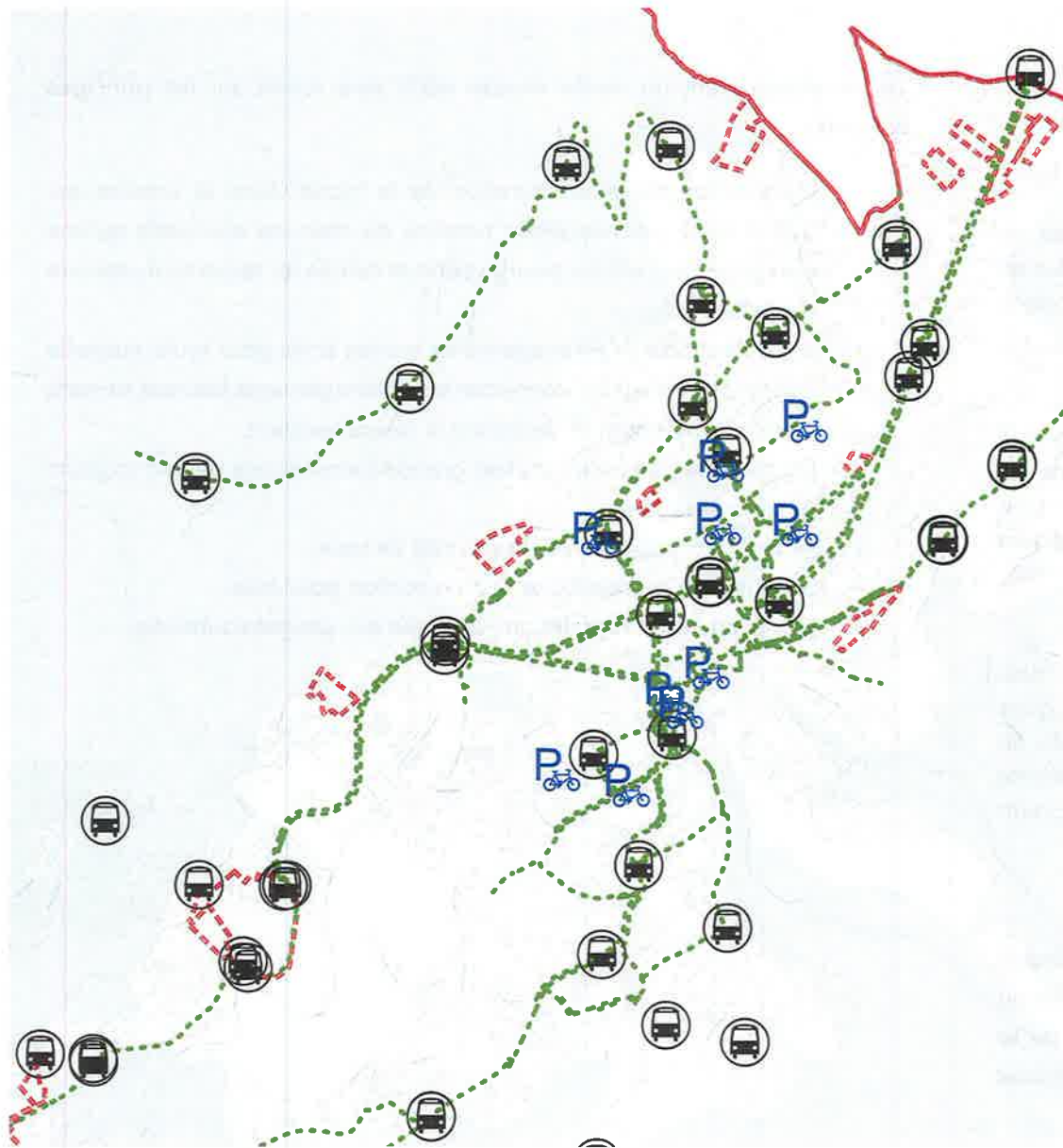
Cette OAP « Mobilités urbaines » permet d'énoncer la politique communale sur ce thème et de démontrer l'articulation nécessaire entre ces thématiques et la planification territoriale. La réussite de ces éléments de projets ne pourra être effective qu'en menant des partenariats avec l'autorité compétente en matière de transports et mobilités (Région) et en anticipant les questions de mobilités dans les différents projets.

**Le développement de la perméabilité des espaces publics induit nécessairement un aménagement pensé dans son ensemble et non plus au coup par coup. Il s'agit de mailler le réseau mode actifs existant, de le rendre plus dense et donc plus efficient en optimisant les connexions piétonnes.**

Le développement du maillage modes actifs sera fondé sur les principes suivants :


- L'évaluation de la structuration de la trame viaire et urbaine qui définit cette perméabilité : nombre de chemins alternatifs qu'une personne peut utiliser pour expérimenter/ vivre/ ressentir au sein de l'espace public
- L'anticipation des aménagements modes actifs pour toute nouvelle opération : il s'agit de connecter les aménagements futurs et existant en développant et densifiant le réseau existant.
- De manière générale, une très grande perméabilité devrait toujours être encouragée.
- Aménager l'espace pour la sécurité de tous.
- S'assurer de l'accessibilité et d'un confort pour tous.
- Opter pour une signalétique adaptée aux usages souhaités.

## OAP THEMATIQUE « MOBILITES URBAINES »



### Organisation générale des mobilités à l'échelle urbaine

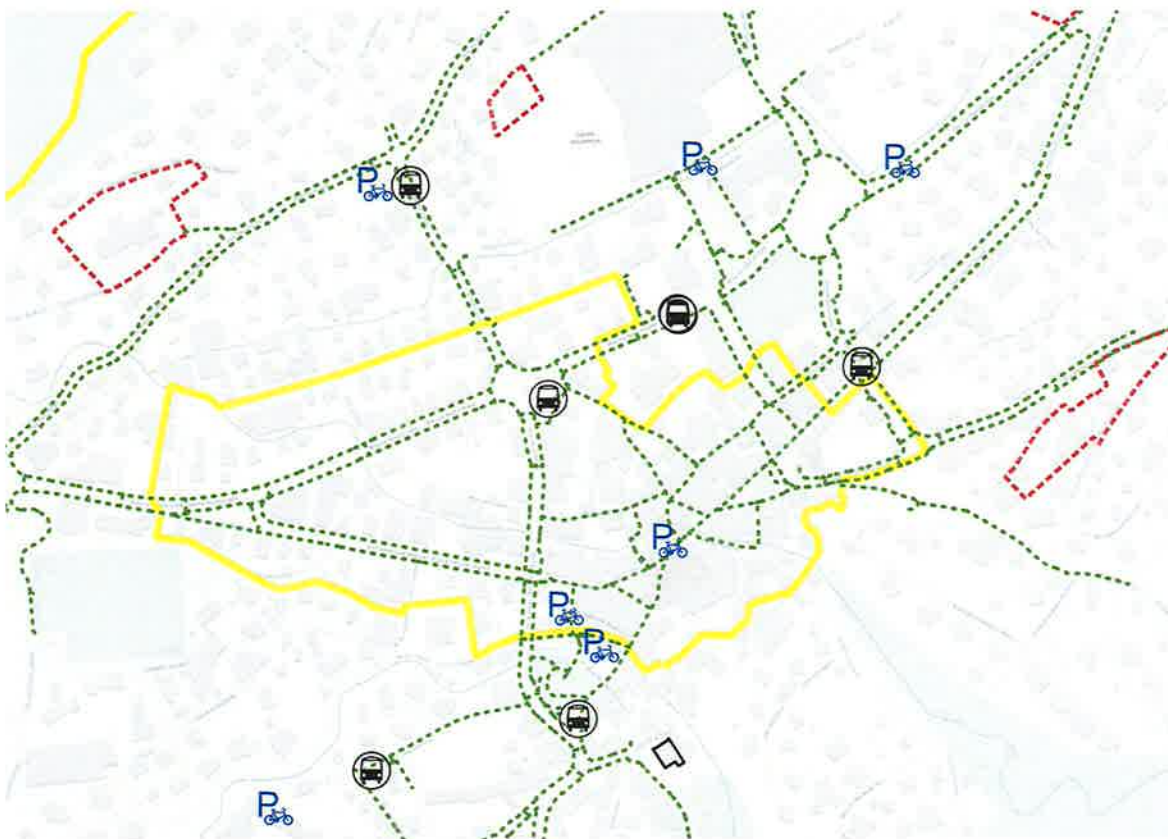
 Principaux itinéraires piétons sécurisés existants ou à conforter

 Arrêts de transports en commun existants

 Principaux stationnements vélos publics existants

 Secteurs d'OAP à titre informatif


## OAP THEMATIQUE « MOBILITES URBAINES »



### Organisation générale des mobilités à l'échelle du centre urbain

..... Principaux itinéraires piétons sécurisés existants ou à conforter

 Arrêts de transports en commun existants

 Principaux stationnements vélos publics existants

 Périmètre du centre historique de Megève

 Secteurs d'OAP à titre informatif