

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MEGÈVE

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome 2 - justification des choix et
indicateurs de suivi

ARRÊT PROJET

Juillet 2024

DOCUMENT POUR LE CONSEIL MUNICIPAL

Certifié conforme et vu pour être
annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 2 juillet 2024,
arrêtant le projet de PLU de MEGEVE.
Le Maire
Catherine JULLIEN-BRECHES

SOMMAIRE

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU	4
CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	5
1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS	5
2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD	6
3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU	22
CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	37
I.2.1. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	37
I.2.2. LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER	40
I.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	50
I.2.4. JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES	60
I.2.5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	75
I.2.6. LES CAPACITÉS DU PLU	85
I.2.7. RAPPROCHEMENT AVEC LA TRAJECTOIRE « ZAN 2050 »	104
I.2.8. TABLEAU DES SURFACES DU PLU	105
I.2.9. ÉVOLUTION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU	106
I.2.9. SYNTHÈSE CHIFFRÉE DE L'ÉVOLUTION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE NON BATI PAR RAPPORT AU PLU APPROUVÉ EN 2017	118
I.2.11. DEMANDES DE DÉROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITÉE EN L'ABSENCE DE SCOT APPROUVÉ	123
I.2.12. JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉE (STECAL)	128
I.2.13. JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	138
I.2.14. JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES À L'IDENTIFICATION DES CONSTRUCTIONS ET DES PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT	144
I.2.15. JUSTIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE	175
I.2.16. L'IDENTIFICATION DES CHALET D'ALPAGES OU BATIMENTS D'ESTIVE	179
CHAPITRE I.3 : ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES ET DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	180
I.3.1. LOI MONTAGNE	180
I.3.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028 DE LA CCPMB	181
I.3.3. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET) AUVERGNE-RHONE-ALPES	183
I.3.4. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE	192
I.3.5. SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DU BASSIN VERSANT DE L'ARVE	192
I.3.6. PLAN DE PREVENTION DE L'ATMOSPHERE (PPA) DE LA VALLEE DE L'ARVE	192
I.3.7. PLAN CLIMAT AIR-ÉNERGIE TERRITORIAL DE LA CCPMB	192
I.3.8. SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES AUVERGNE-RHONE-ALPES	192
I.3.9. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE	192
PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	193
CHAPITRE II.1 : DISPOSITIF DE SUIVI	194
II.1.1. INDICATEURS GÉNÉRAUX	194
II.1.2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX	196

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

(voir les déclinaisons en pièce n°2 - PADD du PLU)

AXE 1 : Préserver notre cadre de vie, l'atout majeur de notre territoire

- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue mais aussi noire
- Assurer une gestion durable de l'eau
- Réduire l'impact environnemental du développement urbain
- Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels
- Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
- Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg

AXE 2 : Répondre aux besoins des habitants du territoire

- Stopper la déprise démographique, avec un objectif de maintenir environ 3000 habitants permanents à l'horizon 2035
- Organiser la production de logements sociaux de telle façon à participer à la dynamique du bourg
- Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture
- Accompagner l'emploi déjà très dynamique sur la commune
- Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières
- Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques

AXE 3 : Poursuivre l'adaptation des activités touristiques

- Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative » dans une démarche de poursuite du développement
- Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été
- Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons
- Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival
- Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station

AXE TRANSVERSAL : Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

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

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

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

2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD

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

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

Les objectifs de la délibération de prescription de la révision du PLU, ainsi que le travail de diagnostic territorial et d'identification des enjeux thématiques et transversaux ont permis de faire émerger des priorités fortes pour le PADD :

1. **Stopper la décroissance démographique**, par une politique ambitieuse priorisant la production de logements à l'année, à l'inverse du marché libre tourné quasi exclusivement vers les résidences secondaires.
2. **Limiter fortement la pression urbaine** sur les secteurs agricoles et naturels en périphérie de l'enveloppe urbaine, pour respecter le cadre de vie, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.
3. **Repenser l'armature urbaine, et donc les secteurs pouvant se densifier**, en fonction de la proximité des équipements/services, de l'accessibilité ou encore de l'impact paysager.
4. **Mieux encadrer la mobilisation du foncier déjà bâti**, en offrant des alternatives à la démolition-reconstruction systématique.
5. **Limiter l'impact environnemental du développement urbain**, notamment en termes de ressources et de matériaux.
6. **Sécuriser et fluidifier les déplacements**, aussi bien pour les modes actifs, les transports en communs.
7. **Accompagner l'adaptation au changement climatique**, à l'échelle des projets (confort climatique) mais aussi de l'offre touristique.
8. **Soutenir la dynamique du centre-bourg**, aussi bien au niveau de l'offre que de la fréquentation touristique.
9. **Maintenir les équilibres existants entre les lits marchands et non marchands.**
10. **Tirer parti des atouts du territoire**, en préservant son riche patrimoine bâti et naturel.
11. **Etre attentif à l'aménagement du domaine skiable dans une logique 4 saisons** et notamment au développement des activités.

Le lien avec les objectifs de la révision du PLU

Objectifs de la révision	Traduction dans le PADD
Renforcer le logement permanent et celui des travailleurs saisonniers.	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 2 : « <i>stopper la déprise démographique, avec un objectif de maintenir environ 3000 habitats permanents à l'horizon 2035</i> ». - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 2 : « <i>organiser la production de logements sociaux de telle façon à participer à la dynamique du bourg</i> ». - dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 2 : « <i>répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture</i> ».
Adapter, améliorer et développer le domaine skiable de la station.	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 : « <i>poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons</i> ».
Développer le tourisme multi-saisonnier.	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 3 : « <i>Assurer une capacité d'accueil touristique autant qualitative que quantitative</i> ». - dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 3 : « <i>améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été</i> ». - dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 : « <i>poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons</i> ». - dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 3 : « <i>tirer part des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival</i> ».
Renforcer le rôle d'animation et d'expansion de l'activité touristique et commerciale joué par les restaurants, bars et salons de thé.	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 3 : « <i>Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été</i> ».
Structurer le développement de l'armature des espaces publics en direction du pôle culturel et sportif constitué par le Palais.	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 1 : <i>réduire l'impact environnemental du développement urbain</i> ». - dans l'orientation générale n°6 de l'Axe 2 : « <i>Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques</i> ».

Identifier et préserver les éléments importants du patrimoine bâti et architectural tout en assurant leur évolution encadrée.	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 1 : « <i>Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine</i> ».
Permettre l'évolution des constructions agro-pastorales désaffectées de leur activité agricole	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 1 : « <i>Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine</i> ».
Identifier, les oratoires et les chapelles répartis sur le territoire de la commune	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 1 : « <i>Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine</i> ».
Lutter contre les décharges sauvages	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 1 : « <i>réduire l'impact environnemental du développement urbain</i> ».
Définir une urbanisation en adéquation avec la ressource en eau et les capacités des réseaux	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : « <i>Assurer une gestion durable e l'eau</i> ».
Poursuivre le développement des aménagements permettant la pratique des liaisons douces	Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> - dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 1 : « <i>Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels</i> ». - dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 3 : « <i>repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station</i> »
Réajuster de façon marginale le périmètre de l'enveloppe urbaine définie lors de l'élaboration du PLU de mars 2017 ;	Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°4 de l'Axe 1 : « <i>Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels</i> ».
Réécrire la liste des emplacements réservés de façon à assurer une parfaite cohérence entre le projet et la façon dont il est désigné	Cet objectif est intégré dans l'orientation n°6 de l'Axe 2 : « <i>Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques</i> ».
Corriger une erreur commise lors de la transcription des zones rouges du PPRNP sur le plan du PLU de façon à assurer une cohérence entre les deux types de zonage	Cet objectif trouve sa traduction dans le règlement, sans avoir pour effet de classer en constructible de nouveaux terrains non bâtis n'entrant pas dans le champs de l'orientation générale n°4 de l'Axe 1 : « <i>Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels</i> ».

Rappel des obligations fixées au Code de l'Urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Préserver l'armature écologique du territoire (Axe 1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Des espaces agricoles et naturels (terrestres, aquatiques de zones humides) encore bien préservés à certains endroits de la commune et qui sont le support d'une biodiversité riche et en mouvement.
- Une urbanisation et des infrastructures de transport qui perturbent et fragilisent fortement les déplacements de la faune, notamment au niveau des corridors au Nord-Ouest de la commune

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

Par rapport au PLU de 2017, l'identification des éléments « perturbateurs » pour la biodiversité et les continuités écologiques sont mieux identifiés, notamment la pollution lumineuse et la trame verte en milieu urbain.

Assurer une gestion durable de la ressource en eau (Axe1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *La qualité et fonctionnalité des cours d'eau et zones humides.*
- *L'impact de l'urbanisation sur l'écoulement des eaux pluviales*
- *Le changement climatique et la pression sur la ressource*

Le PADD insiste sur la nécessité de lutter contre l'assèchement des sols en privilégiant les espaces verts de pleine terre dans les projets de construction, ce qui a aussi pour effet de limiter le recours aux réseaux d'eaux pluviales. Les ripisylves (boisements accompagnant les cours d'eau) sont aussi visées pour leur rôle central dans la recherche d'un bon état écologique des cours d'eau.

De plus, les capacités de développement offerts par le PLU sont adaptées pour être compatibles avec la ressource en eau actuelle et future.

Enfin, le PADD transcrit la volonté de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens faces aux nuisances, pollutions et aléas présents sur la commune, de par des choix d'aménagements cohérents, et respectant les normes et réglementations en vigueur.

Réduire l'impact environnemental du développement urbain (Axe1)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Les efforts menés quant à la réduction de la production de déchets à la source.
- La rénovation de l'habitat et d'installations de chauffages plus performantes.
- Le développement des énergies renouvelables.

Les leviers déjà esquissés dans le PLU de 2017 sont maintenus voire renforcés, notamment la limitation de la construction en sous-sols pour réduire l'impact des prélèvements de terre et l'impact carbone des projets de construction. Les conditions de remblaiement dans les zones agricoles est aussi traité pour éviter les dévoiements des pratiques (les remblais doivent se justifier par des impératifs liés au fonctionnement agricole).

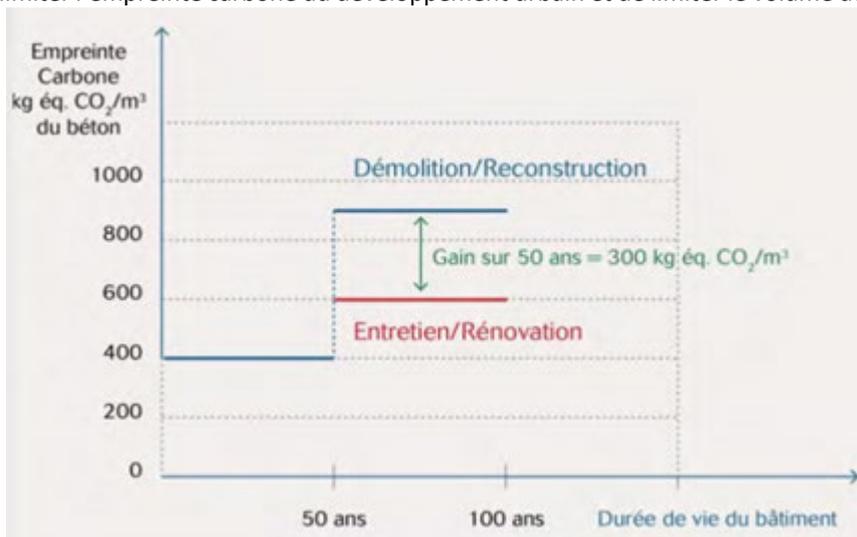
Aussi, la question de la sobriété énergétique est posée. En effet, la question de l'isolation par l'extérieur des bâtiments, de la pose de panneaux solaires/photovoltaïques se posent régulièrement lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Il convient de faciliter les rénovations énergétiques et de promouvoir la sobriété énergétique. Toutefois, les dispositions doivent être adaptées aux enjeux paysagers notamment pour les constructions d'intérêt. Le PADD vise à trouver un équilibre : ainsi, des ouvertures sont mises en place pour la rénovation de ces dernières mais sous conditions.

Pour limiter les déplacements motorisés pour les besoins du quotidien, il convient de mieux « flécher » les secteurs d'accueil de population : ainsi, les possibilités de densification sont revues dans cette optique : il sera moins possible de densifier sur les secteurs plus éloignés tels que le Mont d'Arbois ou les hauteurs de Rochebrune, par rapport au PLU de 2017. Pour accompagner ce processus, les OAP « centrales » devront aussi prévoir des continuités piétonnes facilitant ce mode de déplacement.

Le confort climatique fait partie des thèmes abordés en préservant des espaces verts de respiration dans les secteurs urbains denses.

Enfin, le diagnostic ayant mis en évidence les sensibilités environnementales et paysagères, les orientations du PADD ont directement et prioritairement défini que les secteurs sensibles ou potentiellement sensibles devaient être écartés de tout urbanisation.

Enfin, le PADD vise à mieux encourager le travail sur le bâti existant, comme alternative à la démolition-reconstruction. L'objectif est ici de limiter l'empreinte carbone du développement urbain et de limiter le volume des déchets à recycler.



Principe comparatif de l'empreinte carbone entre la rénovation et la démolition-reconstruction

[Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune \(Axe 1\)](#)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Un territoire soumis à des pressions urbaines plus ou moins forte selon les secteurs : risques de diminution des surfaces agricoles et naturelles (noyaux de biodiversité ou espaces de nature ordinaire), risque de fragmentation.*
- *La structuration de la séquence d'approche du centre-bourg*
- *La caractérisation des coteaux agricoles*

Cette orientation vient dans la continuité du parti d'urbanisme défini au PLU de 2017, qui a permis de limiter de façon importante l'étalement urbain. Le PADD vient préciser « la règle du jeu » pour constituer les limites entre les zones constructibles et les zones agricoles ou naturelles. En effet, le paysage rural et montagnard de Megève est également une composante essentielle du cadre de vie, ainsi que du bien-être individuel et social, qu'il s'agisse :

- des entités agraires homogènes, entretenues et ouvertes, objets et supports de points de vue valorisants (panoramiques, ou focalisants).
- Du patrimoine bâti traditionnel de la commune, ...

... ces éléments étant facteurs d'identité et d'attractivité du territoire.

Pour les groupements bâtis hors grandes entités urbaines, le PADD vise à ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole. Cela justifiera notamment la redéfinition des secteurs UH3p dans la traduction réglementaire du PADD.

Le projet de PADD, comme précisé dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 1, vise aussi la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de la commune sont aussi préservés. **Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière.**

L'enveloppe des réflexions pour le développement urbain (hors projets d'intérêt général structurants comme le futur EHPAD) a été réfléchi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et des espaces contraints (espaces interstitiels fortement contraints par l'urbanisation environnante).

Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine (Axe 1)

Nota : se référer complémentaires aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Maintien et valorisation du patrimoine*
- *Maintien de l'ambiance agri-pastorale*

Cette orientation est la traduction d'un des objectifs de la révision du PLU, à savoir remettre à jour et compléter le dispositif de protection des constructions d'intérêt patrimonial ou architectural qui a été mis en place au PLU de 2017 mais qui n'appréciait pas suffisamment les différents degrés de protection souhaitable du bâti patrimonial.

De plus, le paysage mégevan est fortement marqué par les petits édifices religieux (oratoires, chapelles) qu'il convient de bien préserver.

Valoriser le territoire passe ainsi par une identification fine du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

Le PADD se donne aussi les moyens d'assurer la mise en valeur du bâti patrimonial sur les secteurs agricoles et naturels, où par défaut les réhabilitations autres qu'agricoles sont interdites. L'objectif étant bien ici d'éviter que ces témoignages du passé puissent disparaître à terme.

Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg (Axe 1)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Renforcement de l'identité des différents quartiers*
- *Limitation des déplacements contraints*
- *Prise en compte des capacités des ressources (eau)*
- *Adaptation au changement climatique*

Dans cette optique de mieux cibler les espaces de densification au plus près de équipements et services, un espace préférentiel de densification a été défini. Celui-ci doit participer à l'intensification urbaine souhaitée dans le périmètre de centralité tel que défini à l'axe 3 du PADD.

Pour délimiter cet espace, la commune a d'abord déterminé son enveloppe urbaine sur la base d'une analyse cartographique et de terrain des espaces réellement occupés et urbanisés. Ensuite à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, il a été déterminé la centralité à partir de critères croisés :

- Présence des **commerces et des services**
- Implantation des **équipements, notamment des écoles et équipements sportifs** => aménités à desservir en mode actifs (piétons, vélos).
- Et de se situer à une distance éligible à pied à ces équipements/services.

La détermination de cet espace a également tenu compte des enjeux environnementaux : nature en ville (avec des espaces verts à préserver), risques naturels, ...

Dans cet espace préférentiel de densification, plusieurs cas de figure se présentent, pour répondre notamment à la nécessaire adaptation au changement climatique, au respect des paysages (cônes de vue, ...) et à la régulation de la production de logements au regard de la ressource en eau :

- Le périmètre de centralité, où les règles de densité restent dans l'esprit du PLU de 2017 pour encourager l'intensification urbaine nécessaire à son animation.
- Sa continuité immédiate, où le collectif sera recherché (densité de l'ordre de 60 logements/ha), mais avec des objectifs ambitieux de maintien d'espaces verts de pleine terre pour limiter l'empreinte carbone du développement urbain, préserver la biodiversité et assurer le confort climatique en été.
- Dans certains cas de figure, les hauteurs sont minorées pour tenir compte d'enjeux paysagers forts, comme le long de la rue Ambroise Martin.
- Les fronts de neige, pour leur rôle de porte d'entrée et de densification dans une logique d'une meilleure répartition des flux skieurs notamment.

Au regard de l'objectif central de la révision du PLU qui consiste à répondre aux besoins en logement des habitants permanents, les possibilités de densification sont étendues aux projets de logements sociaux, mais aussi de logements saisonniers.

En dehors de cet espace préférentiel de densification, le PADD identifie des espaces de densification plus modérée, correspondant aux principales entités urbaines structurées du territoire (Mont d'Arbois, sommet de Rochebrune, sommet du Jaillet). La densité admissible se rapproche plutôt des 40 logements/ha, pour tenir compte de l'impact environnemental et de fonctionnement plus important pour la commune : déplacements contraints, capacité des voiries, impact paysager du bâti sur ces espaces de coteaux qui appellent à limiter la hauteur à R+1+combles, ... Lorsque ces espaces sont en interface avec les plages agricoles des coteaux, l'interface fera l'objet d'un regard particulier pour ne pas accroître la pression urbaine sur le foncier agricole.

Enfin, les autres groupements bâtis moins structurés sont qualifiés « d'espaces en périphérie présentant des enjeux paysagers ». En effet, ils sont situés sur les coteaux et au sein d'espaces à dominante agricole.

Il convient de ne pas accroître la pression urbaine sur ces espaces et donc de limiter la densité admissible (20 logements/ha).

Sur toutes les zones urbaines, la réalisation de nouveaux logements en densification peut être possible, dans le respect du règlement. Ce dernier sera toutefois adapté pour que ces nouvelles constructions « au coup par coup » s'intègrent du mieux possible à leur environnement, afin d'assurer l'acceptabilité de cette densification.

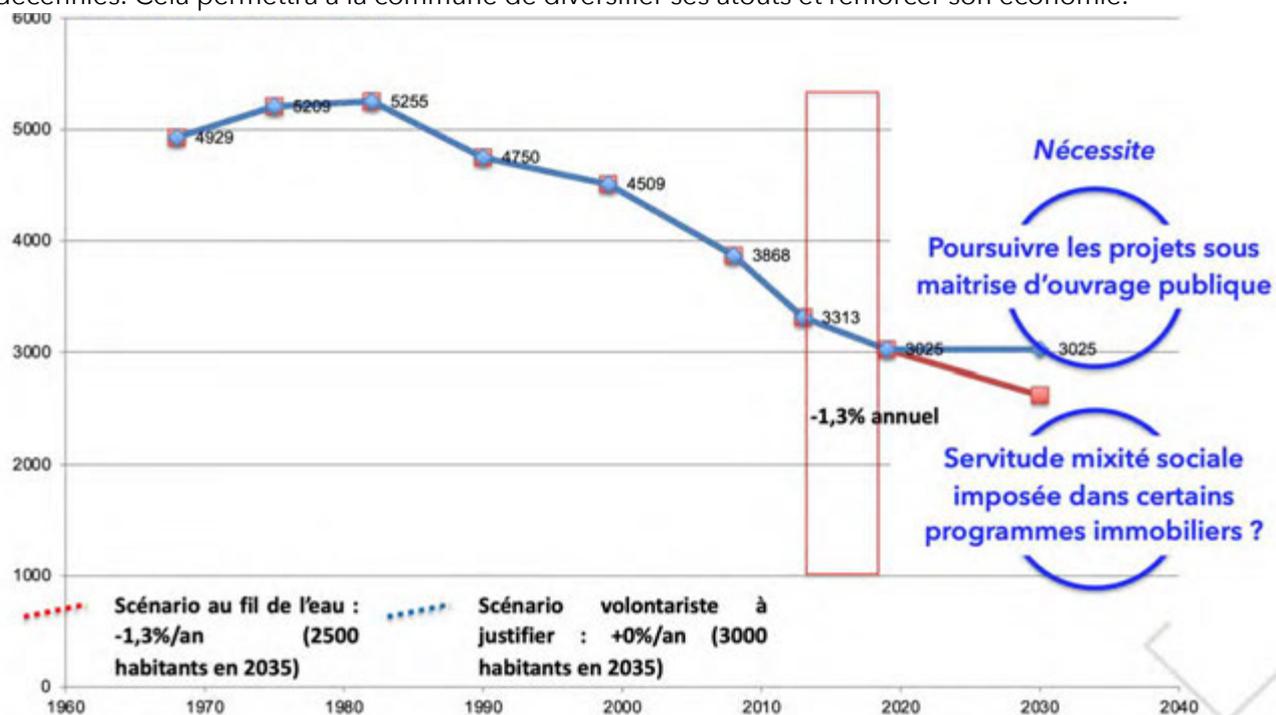
Stopper la déprise démographique (Axe 2)

Nota : se référer complémentaiement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Apporter une réponse quantitative à la demande de logements pour maintenir la population permanente
- Proposer des logements qui correspondent aux besoins du territoire : logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, logements locatifs intermédiaires, logements dédiés à un public spécifique (personnes âgées, travailleurs saisonniers, etc.)
- Utiliser de manière réfléchie les outils à disposition de la collectivité pour créer du logement soit par intervention directe des pouvoirs publics, soit par des servitudes de mixité sociale

La commune affiche une volonté forte de réorienter la production de logements vers les logements permanents et permettre de stopper la décroissance démographique observée depuis plusieurs décennies. Cela permettra à la commune de diversifier ses atouts et renforcer son économie.



SCÉNARIO RETENU	0%
Population en 2019	3 000
Population en 2035	3 000
Apport population 2020-2032	+ 0
Besoin en logements pour compenser les sorties en résidences secondaires	+ 120
Point mort	+30
Besoins liés à décohabitation	/*
Besoins du renouvellement du parc	30
Besoins liés au logement vacant	/**
TOTAL (=2 PLH)	+ 150

* Volonté communale d'attirer la population jeune

** marché du logement « tendu »

En parallèle à la révision du PLU, la CC Pays du Mont Blanc a révisé son PLH, lequel fixe aussi cet objectif pour Megève, estimé à 75 logements à produire sur 6 ans.

Évaluation du besoin total en logement

Pour rappel, le Val-d'Arly est confrontée (excepté Combloux) à une forte déprise démographique (-1,3%/an en moyenne) liée à la pression foncière et à la concurrence du marché secondaire. L'objectif est de revenir à l'équilibre pour la prochaine décennie.

	Population (ménages) 2017	Population 2028 estimée (croissance de + 0,5 %/an)	Desserrement des ménages projeté (prolongement de la tendance 2012-2017)	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2017-2028	Besoin en logements pour répondre au besoin des ménages 2022-2028
Megève	2 961	2 961	1,82	140	76
Combloux	2 089	2 089	2,10	89	49
Demi-Quartier	909	909	2,08	25	14
Praz-sur-Arly	1 228	1 228	2,00	25	14
Total Val d'Arly	7 187	7 187	//	279	153

Extrait des orientations du PLH 2022-2028 établi par la CCPMB

Ces besoins en logements sont calculés à partir des besoins pour compenser la déprise démographique composée :

- o des besoins liés au renouvellement du parc des résidences principales (y compris les démolitions-reconstructions, rénovations énergétiques, ...)
- o Du phénomène d'érosion du parc des résidences principales vers les résidences secondaires.

Dans cette optique, le PLH fixe pour objectif la production de 37 logements locatifs sociaux et de 16 logements en accession sociale de type BRS. Au regard du contexte immobilier particulier de la commune, le PADD fait le choix de dépasser ces objectifs minimum de logement sociaux pour atteindre la production de logements en résidence principale souhaitée par le PLH. Le remplissage de cet objectif passera donc exclusivement par du logement aidé, puisque la population locale n'a pas accès aujourd'hui au marché immobilier libre (voir diagnostic territorial).

L'importance des enjeux de structuration du territoire nécessite d'avoir une vision à court, moyen et long terme du développement du territoire. La collectivité pourra aussi anticiper sur les équipements publics nécessaires au développement et aura plus de visibilité sur les participations à mettre en place.

La collectivité souhaite donc anticiper ses besoins en termes de fonctionnements urbains pour la population à l'horizon 2035.

Le débat sur les orientations générales du PADD s'étant tenu en 2023, avec une échéance prévue pour le PLU en 2035, les objectifs de production de logements sociaux pour maintenir le niveau de 3000 habitants s'étendent sur une durée de deux PLH, soit un objectif d'environ **150 logements**.

Organiser la production de logements sociaux de telle façon à participer à la dynamique du bourg (Axe 2)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Prendre en compte les usages du territoire pour définir la localisation des logements dédiés à la population permanente et aux travailleurs saisonniers (déplacements, présence de services, qualité des paysages, etc.)*
- *Répondre aux objectifs de production de logements en tenant compte du Zéro artificialisation nette et des prix du foncier*

Pour répondre à ces enjeux, le PADD vise à rechercher en priorité cette production au sein de l'espace préférentiel de densification, ce qui permettra à la fois :

- D'assurer un bon confort de vie des habitants (proximité des équipements et services, diminution des besoins en déplacements motorisés contraints, ...).
- De participer à l'animation urbaine de la centralité à l'année.

Dans le cadre de l'étude du potentiel de densification, plusieurs sites de renouvellement ou d'intensification urbaine ont été identifiés. Ils seront mobilisés soit pour des opérations dédiées au logement social (exemple : site de l'actuel EHPAD) soit soumis à obligation de mixité sociale.

Toutefois, l'ambition affichée de réalisation de logement social nécessite aussi de mobiliser du foncier maîtrisé par la collectivité, ce qui est resté moins le cas dans la centralité urbaine. Ainsi, certains secteurs sont fléchés en dehors de l'espace préférentiel de densification pour accueillir du logement social, avec des opérations dédiées. Toutefois, un critère est à respecter : être à proximité de la RD1212 et donc de la ligne principale de transport en commun.

Enfin, le PADD vise à privilégier les formes d'habitat collectif pour le logement social afin à la fois :

- D'optimiser le foncier mobilisé
- De répondre aux différents besoins et de disposer d'une granulométrie plus complète de taille de logement avec un meilleur « turnover ».

Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers (Axe 2)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Prendre en compte les usages du territoire pour définir la localisation des logements dédiés à la population permanente et aux travailleurs saisonniers (déplacements, présence de services, qualité des paysages, etc.)*
- *Sécuriser l'activité touristique en renforçant l'offre en logement/hébergement du personnel saisonnier.*

Pour répondre à ces enjeux, le PADD relève deux leviers d'actions :

- Prévoir des opérations dédiées
- Imposer la réalisation de logement pour le personnel dans les opérations de lits marchands. Toutefois, seules les opérations neuves sont concernées, puisque le cas des rénovation peut s'avérer complexe au niveau de l'équilibre économique. Or, les rénovations des établissements existants relève d'un intérêt fort pour la commune (performance énergétique, remise sur le marché de lits marchands, ...).

Accompagner l'emploi (Axe 2)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Maintenir le tissu artisanal.*
- *Accompagner le développement des commerces et services de proximité*

Le PADD reste ici dans la continuité du PLU de 2017, en visant le confortement limité des zones artisanales, compte-tenu des enjeux environnementaux sur leurs périphéries.

Ainsi, pour contribuer, à l'échelle de Megève, à l'équilibre, au dynamisme et au devenir économique du Pays du Mont-Blanc, au maintien d'un certain équilibre entre population et emploi, et limiter les déplacements liés au travail, il s'agit :

- De permettre le maintien et le développement d'une offre commerciale et de services "accessible" au plus grand nombre, et tout au long de l'année, au regard de l'offre actuellement présente, caractéristique des stations haut de gamme, et de pérenniser le dynamisme et l'attractivité du centre-ville, tant pour les habitants que pour les visiteurs.
- De reconnaître aux différents "piliers" de l'économie locale (agriculture, commerce de proximité, services, artisanat, tourisme ...), un rôle et une complémentarité dans les équilibres économiques et sociaux de la commune, mais aussi du bassin de vie, et au regard des incertitudes qui pèsent sur l'économie touristique hivernale des stations de moyenne altitude, en termes de concurrence internationale et d'évolution climatique notamment.

Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières (Axe 2)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Intégrer le rôle des exploitations agricoles dans la qualité des paysages et dans la fonctionnalité écologique du territoire.*
- *Limiter les pressions urbaines sur les espaces agricoles*
- *Soutenir la filière bois en lien avec les enjeux sanitaires de la forêt*

Le territoire a su encore préserver son identité rurale en dépit des développements urbains de ces dernières décennies. Les grandes plages agricoles existantes sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de la commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

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

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

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

Le PADD va plus loin que les orientations retenues en 2017 : la mise en valeur du patrimoine agricole passe par un repérage des exploitations, des plages agricoles mais également par le fait d'annoncer des limites claires d'urbanisation dans le PADD. Les espaces agricoles à enjeux identifiés par le diagnostic agricole mis à jour sont préservés. Le PADD intègre donc la notion de frange urbaine et rurale, pour diminuer la pression urbaine sur ces espaces de transition et répondre aussi à l'enjeu.

La dimension « domaine skiable » est aussi intégrée : l'espace agricole accueille différents usages qu'il convient de concilier.

Par souci de prise en compte des enjeux agricoles, le PADD encourage au comblement prioritaire des dents creuses et des espaces interstitiels.

Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques (Axe 2)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Poursuivre le confortement de l'offre en équipements pour la population.*
- *Anticiper le déploiement total de la fibre par la réalisation en anticipation des fourreaux de raccordement sur les nouvelles constructions.*

Cette orientation vient notamment énumérer les principaux projets, sans pour autant se vouloir exhaustif. Il est précisé que les dispositions réglementaires pourront être adaptées pour ces projets structurants.

Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative » (Axe 3)

Nota : se référer complémentairement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Maintenir la proportion actuelle de lits « chauds » dans le parc touristique communal*

Le PLU de 2017 a permis de corriger la trajectoire de déclin quantitatif des lits marchands (grâce aux projets Novotel au centre-bourg, et des Vériaz notamment). Le nouveau PLU vise à stabiliser cet équilibre retrouvé. Pour cela les actions suivantes sont retenues :

- Compléter le repérage des secteurs urbains dédié aux hébergements touristiques marchands
- Encourager les lits chauds dans les centralités pour participer à leur animation. C'est le cas aussi des fronts de neige dans une logique de meilleure répartition des flux skieurs.

Le PADD intègre la poursuite de la mise en œuvre de la programmation des Vériaz (encore 450 lits à livrer en 2024 ou 2025). Parallèlement, la commune s'inscrit dans une limitation de la production de logements « au coup par coup », qui viennent gonfler le parc des résidences secondaires (ou lits « froids »). Cela se traduit notamment dans la redéfinition de l'espace préférentiel de densification (plus concentré) et dans la priorisation des enjeux agricoles aux franges des espaces urbanisés. Ainsi, le développement potentiel de l'immobilier libre est limité au foncier déjà bâti, aux petites dents-creuses de moins de 1500 m² et aux espaces interstitiels. Le potentiel logement en immobilier libre est estimé à environ 400 unités, soit en diminution par rapport au potentiel actuel, via le reclassement de secteurs en zones inconstructibles et la diminution de densités sur les périphéries (voir chapitre I.2.6).

En 2020, les résidences secondaires représentaient 82% du parc des logements. En prenant pour hypothèse que l'ensemble des fonciers disponibles s'urbanisent sur la durée du PLU, les résidences principales ne devraient pas représenter plus de 70% de la production totale. Cet estimatif ne prend en compte les logements saisonniers qui seront aussi réalisés.

Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été (Axe 3)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Encourager les activités commerciales et de services dans la centralité, participant à l'animation urbaine*
- *Permettre la réversibilité des équipements et prendre ainsi en compte le changement climatique*

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

La définition « d'un périmètre de centralité plus concentré est aussi prévu. En effet, la dynamique du centre de Megève une composante essentielle de son attractivité. Souvent associées à leur dynamique commerciale, les centralités sont avant tout des cœurs urbains et multifonctionnels qu'il convient de préserver pour maintenir leur rôle dans la construction des lieux de vie de demain. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle afin de proposer, dans une logique de services et d'espaces de vie **concentrés dans un périmètre restreint afin de favoriser les complémentarités.**

Dans le PADD, sous le terme centralité, s'entend le cœur du bourg, qui se caractérise de manière simultanée par une densité en habitat parmi les plus élevées de la commune, par l'existence de services non-marchands (services-publics, équipements collectifs...), par la présence d'un lieu de sociabilisation public (lieu de culte, place, espace public), par une offre commerciale.

Outre le caractère concentré du périmètre de centralité, le PADD va jusqu'à détailler des actions précises pour accompagner cette dynamique : permettre l'aménagement de terrasses couvertes dans le contexte d'évolution législative interdisant de chauffer les terrasses à l'air libre.

Les fronts de neige sont aussi visés pour le développement de l'offre commerciale (centralités secondaires).

Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons (Axe 3)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre à l'enjeu du diagnostic suivants:

- *Permettre la modernisation du domaine skiable.*

Le renforcement raisonné des infrastructures liées au ski doit permettre les aménagements de sécurisation et d'amélioration de la fonctionnalité des domaines skiables alpins et nordiques. Le PADD maintient le domaine dans son emprise gravitairement accessible actuelle. La délimitation du domaine skiable est pensée pour améliorer son fonctionnement, notamment les liaisons entre pistes et les retours skieurs, pour une meilleure gestion des flux.

Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival (Axe 3)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Favoriser les actions et les projets en faveur d'un tourisme durable, respectueux de son environnement
- Sécuriser les pratiques de loisirs en zone naturelle, notamment des sentiers de randonnée

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

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

Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station (Axe 3)

Nota : se référer complémentirement aux constats inscrits dans le PADD

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Organiser le développement urbain de façon à limiter les déplacements dans la commune et à inciter aux modes actifs
- Aménager les voies existantes, limiter la place de la voiture dans le cœur du bourg
- Sécuriser les modes de déplacement doux (vélo notamment)

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

Actuellement, la majorité des déplacements se font en automobile, dont les impacts sont particulièrement sensibles (difficultés d'accès en période de pointe, pollution, impact paysager du stationnement).

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

La modération de la consommation d'espace (Axe transversal)

Zoom sur l'application de la loi Climat et Résilience

L'objectif de diminution de 50% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur 2021-2031 par rapport à celle observée sur 2011-2021 ne s'applique pas directement au PLU avant 2027 puisque c'est aux documents supérieurs (SRADDET et SCoT) de traduire au préalable cet objectif à l'échelle de leur territoire. En revanche, le PLU devra s'inscrire dans cette dynamique et viser cet objectif.

Environ **25 ha ont été mobilisés entre 2011 et 2021 sur des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** sur le territoire communal (tous types de développements confondus : habitat, activités, équipements & infrastructures, tourisme).

En consommation annuelle, l'urbanisation de la commune a été de 2,50 ha/an en moyenne.

Aussi pour s'inscrire dans la dynamique de la loi Climat et Résilience et pour afficher clairement la volonté de la commune de mettre un frein à l'urbanisation excessive, **le PADD affiche l'ambition de réduire de 50% le rythme annuel de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Le PADD limite donc la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à un maximum 16 ha entre 2023 et 2035. Bien entendu, la consommation réalisée entre le débat PADD et l'arrêt projet est intégré dans cet objectif.**

Pour la mobilisation de foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet, le PADD annonce clairement que l'urbanisation sur du foncier non bâti correspond au dernier moyen à soulever si les gisements fonciers dans l'enveloppe sont insuffisants en surface ou non mobilisables. En effet le PADD déploie les orientations suivantes :

- Priorité à la mobilisation du foncier déjà bâti, pour le logement social, l'habitat saisonnier et les lits marchands, puisque situés au plus près des équipements et services existants.
- Pour la partie des 150 logements sociaux non réalisables sur le foncier déjà bâti, possibilité de mobiliser du foncier non bâti à décompter des 16 ha.
- Pour les équipements structurants, la consommation de foncier non bâti est par nature nécessaire (nouvel EHPAD).
- Pour l'immobilier libre, outre l'optimisation du foncier déjà bâti (divisions parcellaires, ...), le PADD précise que le foncier non bâti (s'apparentant à de la consommation d'espace si > 1500 m²) mobilisé doit rester sur les dents-creuses (y compris celles de plus de 1500 m²) sans venir fragiliser les limites actuelles avec les grands espaces agricoles ou naturels. Cela se traduira notamment par le reclassement d'environ 3 ha en zone inconstructible.

3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

AXE 1 PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOÛT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue, mais aussi noire
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques. • Maintenir les perméabilités nécessaires aux déplacements de la faune encore présentes entre le Villard et Cassioz (travailler notamment la typologie des clôtures, ...). • Intégrer la problématique des axes de déplacements de la faune dans la requalification de l'entrée urbaine depuis Demi-Quartier. • Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés. • Réduire, optimiser, ou tout du moins réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Des servitudes écologiques au titre de l'article L1551-23 du C. Urba. sont mises en place pour protéger les espaces majeurs de la trame verte et bleue du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - corridors écologiques, - continuités écologiques, - zones humides, - secteurs d'intérêt écologique (ripisylves), - boisements d'intérêts, - Espaces Boisés Classés (sur les îlots de sénescence), - Espaces verts à valoriser en milieu urbain. • Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte, Bleue et Noire est mise en place, permettant entre autres de conforter la biodiversité en milieu urbain (clôtures perméables, recommandations sur l'éclairage à proximité des secteurs d'intérêt écologique, ...). • Parallèlement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte, Bleue et Noire insiste sur l'enjeu majeur de protection des zones humides. En effet, si leur périmètre est protégé strictement par un zonage en « naturel » et par une servitude graphique, une bande de protection de 15 mètres est intégrée dans les zones urbaines, où toute nouvelle construction est interdite afin de ne pas fragiliser son alimentation ou encore son intégrité (lors des chantiers de construction notamment). • Le règlement écrit contient aussi des dispositions spécifiques sur les clôtures, encourageant l'usage d'essences végétales.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	Assurer une gestion durable de l'eau
Moyens retenus au PADD	<p>Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant le libre écoulement des eaux, la rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, etc.) ou l'infiltration dès lors que la nature des sols le permet.</p> <p>Privilégier l'usage d'essences végétales locales et économes en eau dans les projets.</p> <p>Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement dès lors que la nature des sols le permet et qu'elle est compatible avec les enjeux sanitaires et environnementaux du secteur (protection de la qualité des eaux souterraines, protection des captages d'eau potable...).</p> <p>Poursuivre la politique visant le bon état écologique de l'Arly et de ses affluents.</p> <p>Assurer une capacité d'accueil compatible avec la ressource en eau,</p> <p>Préserver la ressource en eau disponible et mobilisable :</p> <p>Concilier les différents usages de l'eau (AEP, neige de culture, hydro-électricité)</p> <p>Intégrer les prescriptions du Plan de Prévention des Risques inondation.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones inconstructibles au titre du Plan de Prévention des Risques sont classées en zone agricole ou en zone naturelle. • Le souci d'une gestion économe de la ressource en eau est une des raisons pour laquelle le potentiel de densification est revu : <ul style="list-style-type: none"> - La densification se concentre désormais au sein d'un espace préférentiel de densification, ce qui a pour conséquence la diminution de l'emprise des secteurs UH2 au profit des secteurs UH3 et UH3p, par rapport au PLU de 2017. - Priorité est donnée à la densité urbaine pour les opérations de logement social, conformément aux objectifs de la révision du PLU. - Les possibilités de construire en UH2 sont diminuées (hors projet de logement social), en ramenant le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum de 0,35 à 0,30. • La révision du PLU diminue donc les possibilités de construire par rapport au PLU de 2017. • Les ripisylves des cours d'eau sont identifiées et sont protégées. • Le dispositif réglementaire est renforcé : <ul style="list-style-type: none"> - Par la mise en place de coefficients d'espaces verts de pleine terre à intégrer dans les projets en zones urbaines (excepté dans le cœur ancien du bourg où les configurations parcellaires peuvent rendre la mise en œuvre de cette prescription impossible). - Par l'obligation de prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales de toiture. - Par la limitation du nombre de piscine (une par tènement). - Par le maintien de l'obligation de réaliser les places de stationnement à l'air libre en matériaux et procédés perméables.
ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	Réduire l'impact environnemental du développement urbain

Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Structurer le développement de l'armature des espaces publics en direction du pôle culturel et sportif constitué par le Palais, notamment en reclassant en zone naturelle certains espaces verts notables situés en ville • Mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, et à maintenir la biodiversité en milieu urbain. • Prendre en compte le confort climatique • Lutter contre les décharges sauvages et réduire les transports routiers de matériaux en encadrant notamment la gestion des terres issues des chantiers. • Limiter le recours aux énergies non renouvelables : rechercher la sobriété énergétique dans les nouveaux projets • Limiter l'empreinte carbone du développement urbain • Inciter la réduction des déchets, via des dispositifs publics (mise en place de points de collecte des biodéchets, ...).
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • L'armature des espaces publics est renforcée par : <ul style="list-style-type: none"> - Le reclassement du Pré Saint Amour en zone naturelle - Le reclassement du Jardin Alpin et de la totalité de la trame des espaces et équipements publics à proximité du Palais en secteur UE (équipements). • Les règles d'éco-aménagement mises en place dans la révision sont : <ul style="list-style-type: none"> - Les coefficients d'espaces verts de pleine terre. - Les servitudes « Espaces végétalisés à Valoriser » qui permettent de conserver notamment les cœurs d'îlots verts - Le maintien des règles de retrait du PLU de 2017, que ce soit depuis les voies, les limites séparatives ou sur une même propriété. - Le règlement du PLU prévoit aussi que les règles de retraits, d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre doivent s'appliquer lot par lot au sein d'un lotissement, et aussi vis-à-vis du surplus bâti existant le cas échéant. - Un nouveau secteur UH1 « centre contemporain » est mis en place pour introduire ces mesures d'éco-aménagement sur les parties du centre qui ne sont pas trop contraintes par les configurations parcellaires traditionnelles. Ainsi, sont introduits des exigences de retraits plus importantes et un objectif de 20% d'espaces verts de pleine terre dans les projets. - Le règlement permet désormais la réalisation des stationnements perméables à l'air libre sur les parties enterrées des constructions, ce qui permet de conserver de vrais espaces verts sur le reste du foncier. • Le règlement du PLU encourage le travail sur le bâti existant comme alternative à la démolition-reconstruction. En effet, le règlement vient limiter strictement les possibilités de reconstruction à l'identique (uniquement si sinistre donc hors cas de démolition volontaire). Couplé avec la diminution des possibilités de construire introduites par la révision du PLU, la rénovation voire l'extension du bâti existant pourrait être privilégiée. • Pour lutter contre les décharges de terres issues des chantiers, la révision du PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Confirme la limitation des sous-sols à un niveau. - Augmente les objectifs d'espaces verts de pleine terre en secteurs UH3 et UH3p (dénommés espaces perméables au PLU de 2017 bien que la définition soit légèrement différente avec la non prise en compte des espaces de stationnement). Cela permettra de limiter la densification sur les parties enterrées des constructions, donc limitera les volumes de terres prélevées. - Encadre strictement les affouillements et exhaussement des sols. Les ouvrages de soutènement sont aussi limités, bien que majorés de +0,50 mètres par

	<p>rapport au PLU de 2017 (pour tenir compte de la forte déclivité de certains terrains).</p> <ul style="list-style-type: none"> Le dispositif réglementaire est aussi adapté pour faciliter et pour encourager la sobriété énergétique et les énergies renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> Dérogations sur les règles de retraits et de hauteur pour la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur Modification des règles applicables aux constructions d'intérêt (protégées au titre de l'article L151-19 du C. Urba.), pour permettre pour certains d'entre eux, une isolation par l'extérieur. La possibilité d'implanter des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est étendue aux constructions d'intérêt. Concernant les puits de carbone, les principaux boisements existants sont protégés par une servitude « boisements d'intérêt » (dans les zones agricoles et naturelles) et par une servitude « espaces végétalisés à valoriser » en milieu urbain.
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	Mettre en place un projet de paysage à l'échelle globale de la commune, notamment en définissant clairement les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de MEGÈVE. Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels pour anticiper l'impact paysager des extensions urbaines
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs UH3p permettent de limiter fortement le développement urbain sur les coteaux au paysage à dominante agricole. C'est notamment le cas sur les secteurs du Planay et du Glapet. Les secteurs UH3p viennent remplacer les secteurs UH3 qui permettaient une densification plus forte. Sur ces secteurs UH3p, l'esprit des règles du PLU de 2017 sont maintenues (hauteur limitée à 8 mètres, coefficient d'emprise au sol limité à 15%, ...) et sont même renforcées avec la majoration des espaces verts de pleine terre (dénommés espaces perméables au PLU de 2017) de 60% à 70% du tènement. Cela garantira des projets plus limités en densité, notamment sur les parties enterrées des constructions, plus en adéquation avec les caractéristiques paysagères des lieux. Les secteurs fortement visibles et potentiellement impactant sur le grand Paysage sont reclassés le cas échéant du secteur UH2 au secteur UH3 pour limiter la hauteur et plus globalement la densité. Idem pour les séquences d'approche du centre ancien (rue Ambroise Marin notamment). Les espaces agricoles paysagers identifiés au PLU de 2017 sont globalement maintenus. Les quelques extensions urbaines périphériques qui étaient encore possible au PLU de 2017 sont reclassées en zone agricole ou naturelle, excepté pour les terrains nécessaires aux projets majeurs de la commune : logement social et nouvel EHPAD.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques : Valoriser les ensembles paysagers de l'Église, du Calvaire, de la maison d'Henry-Jacques Le Même (Monuments Historiques). Valoriser les témoignages de l'architecture d'Henry-Jacques Le Même, qui a fortement marqué l'histoire contemporaine de Megève.

	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le petit patrimoine isolé, y compris les anciens chalets d'alpages.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les enjeux urbanistiques du centre ancien sont mieux pris en compte par un zonage dédié (secteurs UH1 « centre ancien »). • Le repérage des constructions d'intérêt a été revu et complété pour mieux traduire le PADD (se référer au chapitre I.2.14). Des périmètres d'intérêt sont aussi mis en place. Le règlement applicable a fortement été retravaillé pour mieux tenir compte de la diversité des enjeux patrimoniaux. Les règles de stationnement sont revues pour éviter d'intégrer des stationnements au volume patrimonial, ce qui risquerait de venir le dénaturer. • Pour éviter que le patrimoine agro-pastoral ne tombe en ruine, des possibilités de changement de destination sont ajoutées en zone agricole et en zone naturelle (se référer au chapitre I.2.1.15). • Le dispositif relatif aux chalets d'alpages et aux bâtiments d'estive est maintenu dans la cadre de la révision.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	Accompagner la densification en maintenant une ambiance de bourg
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Repérage des espaces préférentiels de densification. • Repérage des espaces de densification plus modérée, • Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire, • Prendre en compte la densification du foncier bâti existant • Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces préférentiels de densification sont classés en secteurs UH1ca, UH1cc, UH1T, UH2 et 1AUH2. Globalement, les règles de densité sont proches de celles du PLU de 2017, avec en plus les mesures d'éco-aménagement liées à la traduction de l'orientation générale n°3 de l'Axe 1. • Toutefois, le coefficient d'emprise au sol est légèrement diminué (de 35% à 30%) pour les projets hors emplacements réservés pour logement social, afin de limiter la pression sur les ressources pour les projets ne relevant pas d'un intérêt collectif majeur pour la commune (ici le logement social). • Les limites entre les secteurs UH2 et les secteurs UH3/UH3p ont aussi été redéfinies en fonction des capacités du réseau viaire à accueillir ou non une densification. • Les possibilités de construire sont diminuées en secteurs UH3 et en secteurs UH3p, notamment en sous-sol pour conserver leurs caractéristiques paysagères et éviter des densités trop importantes, générateurs de déplacements motorisés contraints. • Le règlement du PLU prévoit aussi que les règles de retraits, d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre doivent s'appliquer lot par lot au sein d'un lotissement, et aussi vis-à-vis du surplus bâti existant le cas échéant. • Les règles de gabarit du PLU de 2017 (rapport hauteur/longueur et rapport largeur/longueur) sont maintenue mais adaptées pour donner plus de souplesse dans l'expression architecturale (décrochés de façade par exemple).

	<ul style="list-style-type: none">• La hauteur maximum bâtie est ramenée de 13 mètres à 11 mètres en secteurs de fronts de neige (secteurs UH1T) pur assurer une meilleure intégration de la composition urbaine dans son environnement (enjeu paysager de porte d'entrée depuis le domaine skiable).• Les règles relatives au stationnement sont globalement maintenues. Une souplesse est toutefois intégrée en n'imposant pas que les stationnements couverts soient intégrés au volume principal pour les projets de moins de 300 m² de surface de plancher (généralement le cas des chalets individuels). Pour éviter les dévoiements et la prolifération des stationnements privés sur le domaine public, le règlement clarifie les exigences en stationnement pour les autres hébergements touristiques (résidences de tourisme, ...). Dans ce cas, ce sont les règles relatives à l'habitation qui s'appliquent.
--	--

AXE 2 / RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DU TERRITOIRE

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	Stopper la déprise démographique, avec un objectif de maintenir environ 3000 habitants permanents à l'horizon 2035
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir la capacité de produire environ 150 logements sociaux supplémentaires sur la période 2023-2035 à destination des habitants permanents • Permettre, en plus des objectifs quantitatifs cités plus haut, l'implantation d'un nouvel EHPAD sur le territoire ou la réhabilitation de l'établissement existant. • En plus de cet objectif, pour affirmer l'importance donnée au renouvellement, encourager parallèlement la création de logements permanents par densification du foncier déjà bâti ou artificialisé, principalement dans l'espace préférentiel de densification
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place pour des programmes dédiés entièrement au logement social : Le site de l'actuel EHPAD, Les Retornes, La Mottaz, Les Contamines. Sur ces orientations d'aménagement et de programmation, environ 105 logements sociaux sont prévus. • Adaptation du règlement pour renforcer la densité sur ces OAP (règles du secteur UH2 mais avec un coefficient d'emprise au sol majoré à 35%, un coefficient d'espaces verts de pleine terre minoré à 30%). • Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place sur du foncier privé dans l'espace préférentiel de densification avec une obligation de 35% de logement social, pour environ 50 logements sociaux supplémentaires : orientations d'aménagement et de programmation de Dessous le Calvaire, de la Contamine et de la route de Sallanches. • Sur l'orientation d'aménagement et de programmation de dessous le Calvaire, pour assurer la réalisation d'une opération dense avec 35 % de logement social, les règles de densité sont adaptées pour tenir compte de la topographie très marquée (majoration de la hauteur maximum de +2 m). • Mise en place d'un nouveau secteur 1AUE pour la réalisation d'un nouvel EHPAD. Une orientation d'aménagement et de programmation est aussi intégrée. • Mise en place complémentaire à l'objectif de 150 logements sociaux, d'une servitude de mixité sociale pouvant se déclencher à partir d'un seuil de surface de plancher générée au sein de l'espace préférentiel de densification (secteurs UH1 et UH2).

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	Organiser la production de logements sociaux de telle façon à participer à la dynamique du bourg
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • L'effort principal sera porté sur l'espace préférentiel de densification ainsi que sur les secteurs présentant encore aujourd'hui une vocation d'habitat permanent affirmée. • Les projets intégrant des logements sociaux devront privilégier l'habitat collectif

Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Voir réponses règlementaires apportées à l'orientation générale n°1. • Les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur ces sites viennent encadrer les formes urbaines visées, sur l'habitat collectif voire aussi intermédiaire lorsque l'insertion urbaine le nécessite.
---------------------------------	---

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	Répondre aux besoins d'hébergement des saisonniers pour sécuriser l'activité économique et limiter les déplacements voiture
Moyens retenus au PADD	<p>Avoir la capacité de produire de nouveaux lits de saisonniers pour combler le déficit actuel constaté.</p> <p>Permettre l'émergence de projets d'hébergement ou de logements pour actifs en prévoyant le cas échéant des volumétries plus importantes que la règle générale pour une meilleure optimisation du foncier.</p> <p>Développer une approche partenariale entre acteurs économiques et la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les besoins futurs liés aux hébergements hôteliers et touristiques : viser la mise en place d'obligation d'hébergement du personnel saisonnier dans les projets (hors rénovations et réhabilitations des établissements existants).
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en place de deux orientations d'aménagement et de programmation dédiées au logement des actifs saisonniers. Un zonage adapté en secteur UH2 leur est affecté pour permettre une meilleure occupation du sol. Les règles de stationnement sont adaptées à la spécificité de ce type de programme, où le taux de motorisation est plus faible et des solutions mutualisées de déplacements sont mises en place (covoiturage, navette, ...). Ainsi, les exigences en stationnement sont adaptées à 0,5 places par lit. • De plus, au regard des contraintes de rénovation du bâtiment existant, une possibilité de surélévation de +3 mètres est introduite au règlement écrit pour l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « du Soleil Levant ». • Le règlement écrit est complété avec l'obligation de prévoir des lits dédiés aux saisonniers au moins égal à 10 % du nombre de chambres créées dans les projets. Cette disposition ne s'applique pas en cas de rénovations / extensions d'établissements existants pour tenir compte de la complexité de ce types projet sur de l'existant. En revanche, si démolition-reconstruction, cette contrainte n'est plus valable et la règle s'applique. Un seuil de 2000 m2 de surface de plancher a aussi été défini pour atteindre un volume « minimum » de chambres pour intégrer cette contrainte.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°4	Accompagner l'emploi déjà très dynamique sur la commune
Moyens retenus au PADD	<p>Poursuivre l'accompagnement de l'activité hivernale, qui reste le principal pourvoyeur d'emploi des actifs (avec les emplois publics).</p> <p>Diversifier et sécuriser l'économie locale en développant les secteurs d'activités non liés au tourisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les activités artisanales <ul style="list-style-type: none"> - Permettre leur installation selon leur nature, leurs besoins et leur impact, au sein d'un tissu urbain mixte ; - Favoriser l'optimisation de l'usage du sol des sites artisanaux existants ;

	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre un léger confortement des sites artisanaux situés aux lieudits "Pautex" et "Sous le Villard", sous réserve de ne pas porter atteinte aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic. • En soutenant le commerce et les services de proximité : • En étudiant la possibilité d'élargir à de nouveaux domaines d'activités, • En offrant des conditions pour la création d'activités tertiaires (supports et complémentaires au tourisme).
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement prévoit la possibilité aux activités industrielles (nouvelle sous-destination englobant l'artisanat) de s'implanter en secteur urbain à dominante d'habitat, sous réserve de ne pas nuire à la sécurité, à la salubrité et au bon ordonnancement des quartiers et dans la limite de 400 m² de surface de plancher. • Les sous-destinations « bureau », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont autorisées dans les secteurs à dominante d'habitat. • Les zones artisanales sont classées en secteurs UX, avec un règlement dédié pour permettre une optimisation du foncier (emprise au sol non règlementée, hauteur de 12 m maximum ...) mais avec des exigences sur l'aspect extérieur (gabarits) pour garantir la qualité urbaine sur l'ensemble du territoire. • Les rez-de-chaussée commerciaux, de restauration et de services existants dans la centralité urbaine font l'objet d'une servitude interdisant leur changement de destination vers l'habitat par exemple. Cela évitera de faire peser sur eux une pression immobilière (en faveur de l'habitat) qui pourraient fragiliser l'activité. De plus, cela répond aussi à la mise en œuvre de l'orientation générale n°1 de l'Axe 3 qui vise à maintenir la dynamique et l'animation du centre.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières
Moyens retenus au PADD	<p>Préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole et pastorale, pour sa dimension économique, mais également pour son rôle dans le maintien des valeurs culturelles, identitaires et paysagères du territoire de MEGÈVE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En identifiant et en préservant la vocation agricole des terres nécessaires au maintien de l'agriculture et du pastoralisme, de leur labellisation AOP, ainsi que leur accessibilité. • En confirmant l'arrêt du morcellement des grands tènements agricoles et pastoraux lié au développement dispersé de l'urbanisation, • En prenant en compte les contraintes fonctionnelles des exploitations, notamment au travers des distances minimum à respecter par rapport à l'urbanisation, afin de limiter les nuisances réciproques, et faciliter la circulation du bétail et des engins. Notamment, il conviendra de préserver de l'urbanisation les espaces situés dans un angle ouvert suffisant pour assurer le bon fonctionnement vers la zone d'exploitation depuis les bâtiments d'élevage existants. <p>Prendre en compte les différentes valeurs des espaces agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En préservant les espaces agricoles stratégiques, pour la qualité de la production agricole et le bon fonctionnement des exploitations • En maintenant aussi les espaces agricoles interstitiels qui, bien que contraints par l'urbanisation, participent à l'image agricole du territoire. • En préservant les espaces pastoraux stratégiques, y compris dans leur double

	<p>vocation (pastorale et domaine skiable), tout en tenant compte de ses spécificités.</p> <p>Soutenir la filière bois en prenant en compte la Charte Forestière intercommunale, et mettre en œuvre un schéma de desserte forestière afin de faciliter une exploitation raisonnée de la forêt (accessibilité, stockage des grumes ...).</p>
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments agricoles situés en limite des secteurs urbains sont classés en zone agricole pour éviter une pression immobilière sur ces terrains et sécuriser l'activité. Les espaces non bâtis à proximité sont classés en zone agricole (espaces agricoles stratégiques).  <p><i>Exemple sur le secteur de La Mottaz (en orange bâtiments agricoles)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> L'orientation d'aménagement de programmation de La Mottaz, destinée à du logement social voire aussi intermédiaire, a vu son périmètre diminué (malgré son intérêt général pour fixer les habitants à l'année) pour intégrer les enjeux agricoles (proximité d'une activité de maraichage, chemin agricole en amont). Les espaces agricoles interstitiels, donc contraints par l'urbanisation mais situés dans la continuité de bâtiments agricoles sont classés en zone agricole, y compris le tènement accueillant le bâtiment. C'est le cas de deux sites en particulier :  <p><i>Secteur du Jailliet et secteur de la Glaise (en orange bâtiments agricoles)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone N permet les exploitations forestières. Les servitudes de protection mises en place sur les principaux boisements (servitude « boisements d'intérêt » inscrite au règlement graphique) permettent les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°6	Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les besoins futurs et prévoir des réserves foncières stratégiquement positionnées, à proximité des équipements existants et des nouveaux secteurs voués au développement résidentiel et touristique. • Permettre la mise aux normes et le confortement des équipements existants (bâtiments et infrastructures), avec des règles adaptées. • Favoriser l'accessibilité des équipements et des espaces publics pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et des transports en commun. • Veiller au maintien des services et des commerces pour une vie à l'année, dans un objectif de dynamisme et de création de lien social • Avoir la capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal, avec la poursuite de la mise en place d'infrastructures numériques de desserte en services de communication, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Un nouveau secteur 1AUE est mis en place pour permettre la réalisation du nouvel EHPAD. Une orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les conditions d'aménagement et le programme. • L'emplacement réservé n°9 a été mis en place pour permettre l'extension des services techniques. • Le site de la caserne des pompiers a été reclassé en secteur UE au règlement graphique pour faciliter sa démolition-reconstruction. • Le règlement du secteur UE est assoupli sur la gestion des affouillements en permettant de dépasser une profondeur de 4 mètres en cas de nécessité lié au fonctionnement de ces bâtiments remplissant une mission de service public. • Le secteur UE est dédié à l'accueil des équipements structurants, dont locaux pour association et équipements petite enfance. Les règles sont adaptée pour faciliter l'émergence de projets « repères » dans le paysage. • Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique des mobilités actives et de l'accessibilité aux arrêts de transports en commun a été mise en place. • Sept emplacements réservés pour l'amélioration du maillage des points de tri sélectif ont été mis en place. • Trois emplacements réservés pour des ouvrages de rétention des eaux pluviales ont été mis en place. • Des emplacements réservés sont mis en place pour des confortements de voirie, afin de sécuriser les déplacements. • Le règlement écrit prévoit l'obligation de raccordement au réseau existant ou à venir de télécommunications (fibre optique) pour les constructions neuves. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'évolution du bâti existant pour tenir compte des contraintes techniques.

AXE 3 / POURSUIVRE L'ADAPTATION DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

ORIENTATION GÉNÉRALE N°1	Assurer une capacité d'accueil touristique autant « qualitative » que « quantitative » dans une démarche de poursuite du développement
Moyens retenus au PADD	<p><u>Du point de vue quantitatif</u></p> <p>Mettre en place un projet de développement des lits marchands, dont celui des Vériaz.</p> <p>Encadrer les changements de destination dans le temps.</p> <p><u>Du point de vue qualitatif</u></p> <p>Poursuivre les actions favorisant l'hébergement hôtelier par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La définition de secteurs dédiés spécifiquement aux lits hôteliers, situés dans la centralité, en front de neige ou à proximité des remontées mécaniques, pour retrouver « une intensité touristique » importante sur ces secteurs (animation urbaine, gestion des flux skieurs, ...) • Hors espaces préférentiels de densification, le maintien de la vocation des hébergements hôteliers existants, afin d'éviter leur mutation vers l'habitat, qui viendrait accroître la pression urbaine sur ces sites ; • La modernisation, le confortement ou l'extension des hébergements hôteliers existants avec des outils adaptés, qu'ils se situent dans l'espace préférentiel de densification ou non. <p>Poursuivre les actions en faveur de la diversification des gammes d'accueil des populations touristiques et en faveur du réchauffement des lits touristiques diffus.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • L'orientation d'aménagement et de programmation encadrant la production de lits marchands sur le secteur des Vériaz est maintenue, à la fois pour couvrir la finalisation des travaux d'aménagement et aussi pour conserver les mesures environnementales mises en place (prise en compte des espaces naturels à caractère écologique). • Le secteur spécifique aux fronts de neige (secteurs UH1T), sont maintenus avec l'interdiction des changements de destination des hôtels et autres hébergements touristiques existants. • Pour assurer une proximité importante entre les commerces/services et les hébergements marchands, les changements de destination de tous établissements marchands existants au sein des secteurs UH1ca, UH1cc et UH1T sont interdits (hôtels et autres hébergements touristiques). • Les secteurs UT sont maintenus et complétés au sein de l'espace préférentiel de densification (secteurs UH1, UH2) pour éviter des changements de destination dans le temps vers l'habitat par exemple (et conserver ainsi des surfaces touristiques à fort taux de remplissage). Ces secteurs UT sont complétés par certains établissements qui n'avaient pas été repérés au PLU de 2017 dans l'espace préférentiel de densification. Ces secteurs UT offrent des possibilités de confortement aux établissements existants, notamment avec une règle de hauteur plus avantageuse qu'en secteurs urbains à dominante d'habitat. • Le secteur UT au lieu-dit le Leutaz est maintenu pour éviter une pression immobilière sur cet établissement. • Les dispositions réglementaires sont adaptées pour permettre la modernisation des établissements existants : absence d'obligation de prévoir des lits pour le personnel.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°2	Améliorer l'animation touristique de la commune, hiver comme été
Moyens retenus au PADD	<p>Dynamiser la centralité du centre-bourg</p> <p>Maintenir, soutenir voire développer l'offre commerciale au Mont d'Arbois, afin de prolonger la saison et de maintenir la clientèle qu'elles que soient les conditions climatiques, dans le respect de la qualité des espaces publics.</p> <p>Penser l'aménagement des fronts de neige dans une logique 4 saisons</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » ne sont autorisés que dans le périmètre de centralité, donc en secteurs UH1ca, UH1cc, UH1T (fronts de neige), sur les tènements fonciers en secteur UH2 si limitrophes de la section nord de la RD1212 et/ou le long du linéaire commercial. • Les rez-de-chaussée commerciaux ou de services structurants du centre sont identifiés, pour éviter leur mutation vers l'habitat. C'est le cas aussi rue Charles Feige. • Des règles dérogatoires sont mises en place pour permettre la réalisation de terrasses couvertes provisoires et démontables pour les restaurants dans les secteurs UH1ca et UH1cc. • Les dispositions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions sont précisées pour assurer la bonne intégration des constructions, notamment sur les fronts de neige, qui sont une véritable « porte d'entrée » de Megève depuis le domaine skiable. • L'orientation d'aménagement et de programmation sur la thématique des mobilités actives vient conforter les connexions modes actifs entre les fronts de neige et la centralité urbaine. • La structure des espaces publics est renforcée par le classement en secteur UE du jardin alpin et plus généralement des espaces publics connectant le centre-bourg au Palais.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°3	Poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons
Moyens retenus au PADD	<p>Améliorer le parc des remontées mécaniques.</p> <p>Permettre l'implantation d'une nouvelle génération d'enneigeurs, plus économes, pour une meilleure utilisation de la ressource.</p> <p>Sécuriser le domaine nordique, notamment en (re)connectant les secteurs entre eux (Cote 2000, lac de Javen)</p> <p>Matérialiser l'emprise et la vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du domaine skiable, y compris les aménagements et équipements indispensables à son fonctionnement ; • Des espaces de loisirs de neige non motorisés <p>Renforcer l'offre en restaurants d'altitude, pour accompagner l'animation du domaine skiable, sur les secteurs en déficit.</p> <p>Étudier la possibilité d'améliorer l'accueil des publics spécifiques sur le domaine skiable (enfants, famille, activités ludiques).</p> <p>Assurer une accessibilité skieurs efficace et maillée.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • L'emprise du domaine skiable est retravaillée dans son périmètre pour bien intégrer les retours skieurs existants. L'emprise effective du domaine skiable est respectée. • Les dispositions réglementaires applicables au périmètre du domaine skiable viennent préciser la notion « <i>d'équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus</i> » : constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, ainsi que

	<p>les constructions et installations de production de neige de culture et les installations techniques légères.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les restaurants d'altitude existants sont identifiés comme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans un périmètre concentré pour permettre leur confortement limité, dans le respect des dispositions de la loi Montagne. Aucune Unité Touristique Nouvelle n'est prévue.
<p>ORIENTATION GÉNÉRALE N°4</p>	<p>Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival</p>
<p>Moyens retenus au PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir un positionnement d'éco-tourisme • Renforcer la synergie entre agriculture et tourisme, en soutenant les initiatives de valorisation des produits agricoles locaux, d'animation et d'accueil à la ferme. • Permettre sous condition et encadrer les rénovations et changements de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial. • Développer l'offre en équipements publics en privilégiant la mutualisation des usages (population permanente, saisonnière et touristique) et la diversification hiver-été.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le golf du Mont d'Arbois fait l'objet d'un repérage spécifique en secteur NIs pour permettre son activité. • Les secteurs UE couvrent l'ensemble des équipements structurants pour permettre leur évolution et le confortement des usages. • De plus, des dispositifs réglementaires propres aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont intégrées dans le règlement des différents secteurs urbains (implantations, aspect extérieur, ...) pour permettre leur confortement. • Les aménagements liés aux activités de VTT/VTTae sont autorisés au sein de la zone agricole et de la zone naturelle (itinéraires modes actifs, sous réserve de tenir compte des enjeux agricoles). • Les alpages font l'objet d'un secteur spécifique Aa (agricole alpages) avec des règles adaptées. • Les anciens chalets d'alpages sont identifiés, pour l'application des dispositions prévues à l'article. • Le règlement de la zone agricole autorise : <ul style="list-style-type: none"> ○ les points de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole (sous conditions), ○ les gîtes, fermes auberges, dans des bâtiments existants identifiés comme pouvant changer de destination. • Certaines constructions d'intérêt patrimonial ou architectural agri-pastoral sont repérées comme pouvant changer de destination (vers l'habitat notamment), en vue d'assurer leur conservation et leur mise en valeur, malgré la perte d'usage agricole au fil du temps.

ORIENTATION GÉNÉRALE N°5	Repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la station
Moyens retenus au PADD	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'offre d'un stationnement permettant le branchement de véhicules électriques, notamment sur les parkings publics. Un renforcement du réseau pourra être envisagé. • Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale et touristique • Compléter le maillage des connexions modes actifs <u>notamment cyclables.</u>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles de stationnement sont revues dans les secteurs UH1ca et UH1cc, notamment en n'imposant pas de places de stationnement pour la destination « commerce et activités de services ». • Le règlement permet le confortement des parkings publics et le développement es bornes de recharge électrique. • Une OAP thématique sur les mobilités actives est intégrée, permettant de spatialiser et de conforter le cas échéant les continuités piétonnes et cycles structurantes, à l'échelle urbaine.

CHAPITRE I.2 :

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I.2.1. Le découpage du territoire en zones

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage du PLU. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

■ **UH** : secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs de la zone UH, répondent en particulier aux principes d'optimisation de l'espace et du fonctionnement urbain, ainsi que de protection des espaces montagnards, exigé par la loi montagne. A l'appui des orientations du PADD, les secteurs UH sont différenciés en fonction de la densité autorisée, des fonctions autorisées, des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords, et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Pour la densité autorisée :

- un indice « 1 », incitatif à des formes urbaines denses, au sein de l'espace préférentiel de densification ;
- un indice « 2 », incitatif à des formes urbaines de moyenne densité, au sein de l'espace préférentiel de densification ;
- un indice « 3 », incitatif à une densification plus modérée, en dehors de l'espace préférentiel de densification.

Pour les fonctions autorisées :

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

Pour les sensibilités environnementales et paysagères :

- un indice « ca », pour le centre ancien, avec des règles de volumétries et de gestion des espaces adaptées à la morphologie urbaine traditionnelle.
- Un indice « cc », pour le centre contemporain, avec des règles plus ambitieuses en matière d'éco-aménagement que dans le centre ancien (plus contraint).
- un indice « p », introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec le caractère agricole et naturel dominant ou les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux.

■ **UE** : zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif (équipements publics ou privés d'intérêt général) et services publics liés notamment aux activités d'enseignement public ou privé. Elle a vocation à recevoir des bâtiments ou espaces, d'intérêt général ou collectif.

■ **UT** : zone à vocation d'activités touristiques ; elle concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation d'activités touristiques principalement à usage d'hébergement hôtelier et touristique, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

■ **UX** : zones d'activités artisanales et industrielles, elle cerne les secteurs où sont déjà implantées des activités artisanales ou industrielles. Elle a pour vocation de permettre la création et le développement d'établissements artisanaux, industriels, de commerces de gros et de services.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

■ **1AUH2** : Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Elle respectera l'esprit des règles du secteur UH2.

■ **1AUE** : Zone à urbaniser, à vocation principale d'équipements structurants, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Elle respectera l'esprit des règles du secteur UE.

Le PLU de Megève ne comporte **aucune zone 2AU**.

3. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le PLU comprend :

- **N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- **Nls**, secteur correspondant au golf du mont d'Arbois.
- **N1** secteur dédié à l'aménagement du télésiège et situé en zone humide

La zone N comporte également plusieurs STECAL liés à la gestion des restaurants d'altitude existants.

4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU comprend :

- **A** : Zone agricole
- **Aa** : secteur d'alpage

La zone A comporte également plusieurs STECAL liés à la gestion des restaurants d'altitude existants.

1.2.2. Les secteurs urbains et à urbaniser

Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres à la commune, des enjeux agricoles (préservation du foncier notamment) et des enjeux écologiques et paysagers, les élus de la commune se sont engagés dans une démarche de **recentrage de l'urbanisation mais aussi au recentrage de la densification**.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de la révision du PLU.

Ainsi, il est retenu d'orienter le développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement et la valorisation du centre-bourg, à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...), en définissant un espace préférentiel de densification.
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant. Pour cela des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les périphéries, que ce soit en termes de consommation foncière et en termes de densité acceptable sur les terrains restés constructibles.
- L'affirmation que les espaces agricoles doivent être préservés ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

1. Les secteurs urbains à dominante d'habitat

■ **Les secteurs UH1ca et UH1cc correspondent aux espaces de centralité de Megève**

Dans ces secteurs, où sont introduits des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines. Avec un périmètre de centralité plus concentré (orientation du PADD), ces secteurs permettent de renforcer les commerces et services nécessaires à son animation, et de développer une vie de proximité propice à la mise en œuvre d'une politique en faveur de la mobilité actives.

La mixité fonctionnelle est donc encouragée pour assurer et perpétuer le dynamisme de la centralité. Les règles relatives aux commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil du public ou les restaurants sont autorisés, **dans la limite de 400 m2 par établissement, afin de correspondre à des activités de proximité uniquement.**

Les **secteurs UH1ca et UH1cc** sont aujourd'hui totalement urbanisés. Les règles du PLU visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis, voire de permettre le renouvellement lorsque le PPRN le permet.

Zoom sur le secteur UH1ca : S'agissant d'un secteur dense avec de petites parcelles et un foncier fortement contraint, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum et de minimum d'espaces verts de pleine terre. En effet, au regard du parcellaire contraint et de la structuration des secteurs, la mise en place de cet outil paraît peu adaptée. Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ce secteur. Il est permis de respecter l'ordre continu lorsqu'il existe.

■ **Les secteurs UH1T correspondent aux fronts de neige du Jaillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois**

À l'inverse du PLU de 2017, ils ne comprennent plus les « corridors urbains » de liaison avec le centre-bourg. Les règles associées au secteur UH1T permettent la poursuite du développement des secteurs de front de neige, en favorisant la mixité des fonctions urbaines nécessaire à leur animation, le développement de l'hébergement touristique, en mixité avec l'habitat.

■ **Les secteurs UH2 correspondent aux espaces de densification au contact de la centralité (solde de l'espace préférentiel de densification) et aux opérations de logement social.**

Les secteurs UH2 présentent une configuration plus résidentielle avec densité. Ils accueillent principalement des constructions relativement récentes, implantées en retrait avec de formes architecturales variées.

Un pourcentage d'espaces verts de pleine terre (40%) est exigé dans les opérations pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des îlots de chaleur. Les pourcentages d'espaces perméables sont modulés en fonction de la densité existante et attendue. Ainsi, l'exigence n'est que de 30% pour les emplacements réservés pour logements sociaux ou logements saisonniers.

■ **Les secteurs UH3 correspondent aux espaces de densification modérée, puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification**

Cette densification modérée englobe à la fois :

- L'habitat collectif horizontal R+1+comble
- Les chalets individuels

Par rapport au secteur UH2, le CES est limité à 0,25, pour limiter l'apport de population hors espace préférentiel de développement.

■ **Le secteur UH3p correspond aux secteurs bâtis pour lesquels les enjeux paysagers priment sur la densification (développement limité)**

Le classement en secteur urbain est retenu au regard du caractère urbanisé des secteurs, mais des enjeux particuliers nécessitent d'y limiter fortement le développement. Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est limité à 15% et les espaces verts de pleine terre doivent représenter à minima 70% des terrains.

Synthèse des règles des zones U à dominante d'habitat

Rappel : les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont un nouvel outil introduit dans la révision du PLU. Ils remplacent notamment les espaces perméables du PLU de 2017 mais excluent aussi les stationnements ou aménagements qui seraient réalisés en matériaux perméables. En revanche, la révision du PLU introduit la possibilité de réaliser des stationnements à l'air libre sur les parties enterrées des constructions (sous réserve d'un procédé perméable).

UH1ca	UH1cc
Centre ancien	Centre contemporain
<ul style="list-style-type: none"> - CES : / - Pleine terre : / - Limite domaine public : 1,80 mètre - Limite séparative : 1,80 mètre - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 1,60 mètre - Hauteur maximum : 13 mètres (hors partie enterrée). 	<ul style="list-style-type: none"> - CES : / - Pleine terre : 20% - Limite domaine public : 1,80 mètre - Limite séparative : 1,80 mètre - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 3,60 mètres - Hauteur maximum : 13 mètres (hors partie enterrée).

La différence entre les deux secteurs réside essentiellement en l'introductions de règles plus favorables à l'éco-aménagement (adaptation au changement climatique) :

- Espaces verts de pleine terre
- Aération du tissu bâti en cas de plusieurs constructions sur un même projet

UH1T	UH2
Fronts de neige	Espace préférentiel de densification hors centralité
<ul style="list-style-type: none"> - CES : / - Pleine terre : 20% - Limite domaine public : 3,80 mètres - Limite séparative : 3,80 mètres - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 3,60 mètres - Hauteur maximum : 11 mètres (hors partie enterrée). 	<ul style="list-style-type: none"> - CES : 30% ou 35% - Pleine terre : 40% ou 30% - Limite domaine public : 3,80 mètres - Limite séparative : 3,80 mètres - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 3,60 mètres - Hauteur maximum : 11 mètres ou 13 mètres (hors partie enterrée).

Sur les fronts de neige :

- Comme pour le centre contemporain, le règlement est complété par des mesures d'éco-aménagement en imposant un minimum de 20% d'espaces verts de pleine terre.
- La hauteur bâtie est aussi minorée de 13 mètres à 11 mètres pour privilégier une meilleure intégration dans l'environnement bâti de ces « portes d'entrée » depuis le domaine skiable.

Sur les secteurs UH2 :

- Les emprises au sol maximum sont diminuées de 35% à 30% pour limiter la pression sur la ressource, excepté pour les opérations de logement social, où l'intérêt général justifie le maintien de l'emprise au sol maximum à 35%.
- La même logique est appliquée à la hauteur maximum ; celle-ci est majorée à 13 mètres sur l'emplacement réservé pour logements social (les Combettes) et sur les OAP pour logement saisonnier (+ 3 mètres par rapport

- à la hauteur du bâtiment existant).
- Par parallélisme, le coefficient d'espaces verts de pleine terre est aussi minoré pour ces projets.

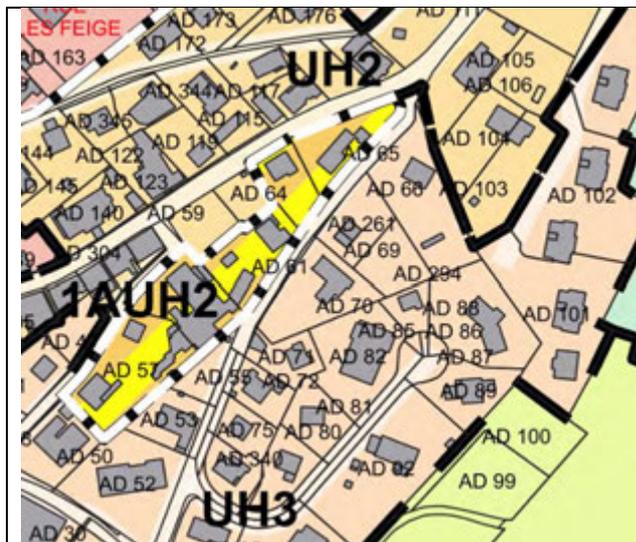
UH3	UH3p
Périphéries au développement modéré	Hameaux et groupements bâtis à enjeux paysagers
<ul style="list-style-type: none"> - CES : 25% - Pleine terre : 50% - Limite domaine public : 3,80 mètres - Limite séparative : 3,80 mètres - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 3,60 mètres - Hauteur maximum : 9 mètres (hors partie enterrée). 	<ul style="list-style-type: none"> - CES : 15% - Pleine terre : 70% - Limite domaine public : 3,80 mètres - Limite séparative : 3,80 mètres - Retrait entre deux bâtiments sur une même propriété : 3,60 mètres - Hauteur maximum : 8 mètres (hors partie enterrée).

Sur ces secteurs, seuls les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont majorés, afin de limiter l'emprise des parties enterrées des constructions et limiter ainsi les volumes de terre à traiter.

2. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat

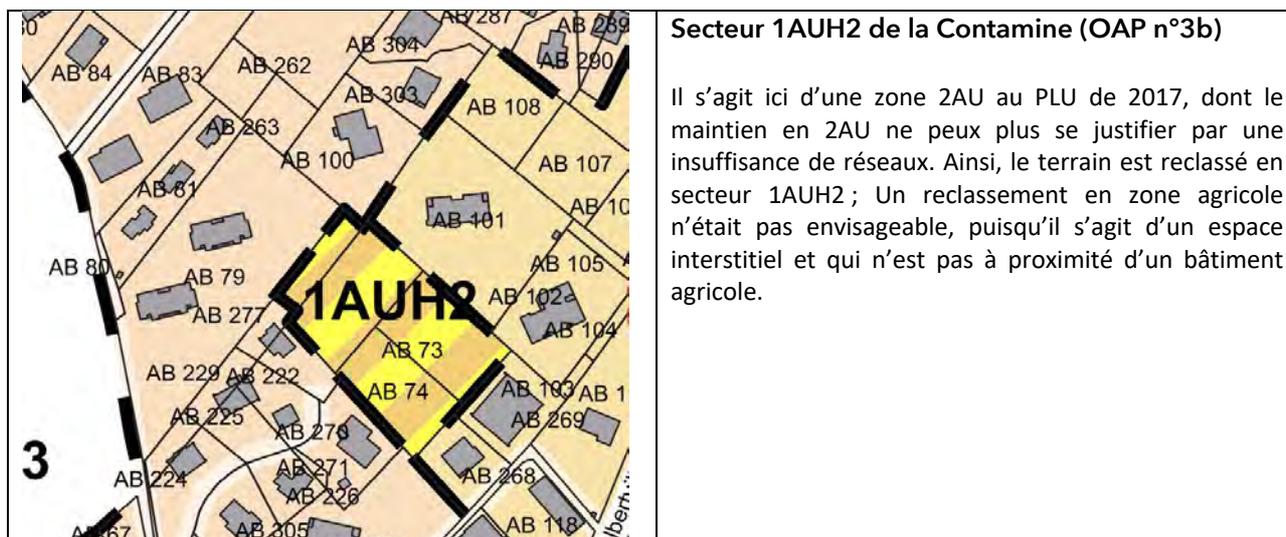
La commune de Megève affirme dans son PADD la volonté de réduire fortement la consommation de foncier agricole, naturel ou forestier. Aussi la quasi-totalité des disponibilités foncières se trouve à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée. Toutefois, pour répondre aux objectifs de production de 150 logements sociaux, 2 secteurs 1AUH2 sont mis en place avec des emplacements réservés pour logements sociaux (secteur 1AUH2 de la Mottaz, secteur 1AUH2 des Retornes).

Deux autres secteurs 1AUH2 sont mis en place pour des raisons différentes :



Secteur 1AUH2 de dessous le Calvaire (OAP n°8)

Bien qu'il s'agisse d'un foncier déjà bâti, un zonage 1AUH2 s'est imposé ici pour assurer une opération d'aménagement d'ensemble, indispensable pour qu'un projet cohérent puisse émerger.



Secteur 1AUH2 de la Contamine (OAP n°3b)

Il s'agit ici d'une zone 2AU au PLU de 2017, dont le maintien en 2AU ne peut plus se justifier par une insuffisance de réseaux. Ainsi, le terrain est reclassé en secteur 1AUH2 ; Un reclassement en zone agricole n'était pas envisageable, puisqu'il s'agit d'un espace interstitiel et qui n'est pas à proximité d'un bâtiment agricole.

Sur ces zones, les règles du secteur 1AUH2 mais sont adaptés au regard de la nature des projets :

- Pour les secteurs 1AUH2 de la Mottaz et des Retornes : les hauteurs maximums sont majorées de 11 mètres à 13 mètres, les coefficients d'emprise au sol sont majorés à 35% et le coefficient d'espaces verts de pleine terre minorés à 30%, comme c'est le cas pour les autres emplacements réservés pour logement social en secteur UH2.
- Pour le secteur 1AUH2 de Dessous le Calvaire (secteur d'application de la servitude de mixité sociale) : seule la hauteur est majorée de 11 mètres à 13 mètres pour tenir compte de la topographie particulièrement difficile du site.
- Pour le secteur 1AUH2 de la Contamine (secteur d'application de la servitude de mixité sociale) : son ouverture à l'urbanisation est échelonnée à partir de 2031, et aucune majoration des possibilités de construire n'est prévue puisque ce site est relativement plat, sans contraintes particulières qui auraient justifié une majoration.

3. Les secteurs d'équipements

■ Le secteur UE correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif structurants, donc nécessitant un règlement adapté.

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

L'identification du secteur UE répond à plusieurs objectifs induits du PADD. Les règles associées sont adaptées aux contraintes de fonctionnement des équipements, et offrent de fait une certaine souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural des constructions.

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

Les secteurs UE du PLU de 2017 sont donc maintenus (groupes scolaires, collèges, cimetière, ...), avec en plus l'ajout de la caserne des Pompiers des espaces publics autour du Palais, des services techniques communaux, ...

4. Les secteurs de confortement des équipements

■ Le secteur 1AUE correspond au site d'implantation du futur EHPAD

Une OAP est mise en place pour répondre aux besoins propres à cet équipement structurant répondant aux besoins des habitants.

5. Les secteurs à vocation touristique (secteurs UT)

Concernant la vocation touristique du territoire, le PLU identifie les secteurs UT dédiés aux hôtels et aux autres hébergements touristiques.

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

Notamment, la hauteur maximum est fixée à 14 mètres et le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, ce qui permet d'envisager des extensions en lien avec des projets de rénovation thermiques ou autres.

Le règlement intègre l'obligation de prévoir des logements pour le personnel pour tout projet de plus de 2 000 m² de surface de plancher.

Le secteur UT concerne les hôtels, les résidences de tourisme, les colonies et tous types d'hébergements touristiques. Le changement de destination vers une autre destination est interdit. La commune attache une importance particulière à préserver son tissu hôtelier qui est le gage d'un parc de lits professionnels, donc chauds et de plus en plus commercialisés à l'année.

En secteurs UT, les restaurants sont aussi admis.

5. Les secteurs de confortement des activités économiques (secteurs UX)

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

L'identification du secteur UX répond au moyen mis en œuvre décliné dans le PADD. Il vise à permettre aux entreprises existantes de fonctionner, se développer, ainsi qu'à d'éventuelles nouvelles implantations.

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

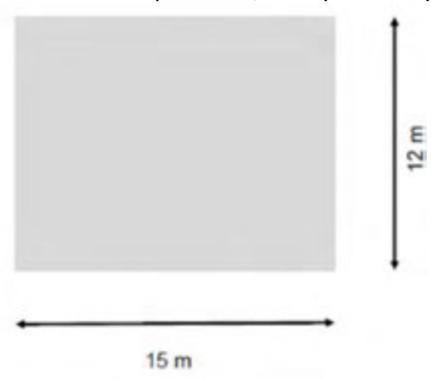
6. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones urbaines :

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> Limitation des piscines : une par tènement L'industrie est autorisés mais dans la limite de 400 m2 de surface de plancher et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat 	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici de limiter la pression sur la ressource en eau <p>La destination « industrie » est interdite, ce qui concerne notamment l'artisanat lié au BTP par exemple, qui ont vocation à s'installer dans des zones dédiées (UX).</p>
Secteurs Urbains Spécialisés UE / UT / UX	<ul style="list-style-type: none"> Les logements sont fortement encadrés aux seuls personnels devant habiter sur site. 	<ul style="list-style-type: none"> Cette relative souplesse en autorisant le logement sous conditions, tient compte de la spécificité mégevane et des difficultés d'accès au logement sur le territoire.

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> La règle sur la mixité sociale est mise en place. La règle sur les rez-de-chaussée d'activités concerne les commerces mais aussi les autres services ouverts au publics et les équipements 	<ul style="list-style-type: none"> Voir chapitre Justifications règlementaires spécifiques

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	Voir justifications apportées plus haut.	
	Nota : des dérogations sont mises en place paour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, pour tenir compte des impératifs liés à leur fonctionnement.	
UX	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur est fixée à 12 mètres (hors partie enterrée). 	<ul style="list-style-type: none"> Le foncier économique est limité notamment par les enjeux environnementaux. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones artisanales.
UE	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur n'est pas règlementée. 	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur UE a vocation à accueillir des équipements structurant, marqueurs urbains dans le tissu bâti. Ainsi, la hauteur doit pouvoir être adaptée aux projets d'intérêt général proposés.
Secteurs Urbains Spécialisés UE / UT / UX	<ul style="list-style-type: none"> Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé 	<ul style="list-style-type: none"> Les terrains libres pour accueil ces activités sont rares, qui plus est avec des projets structurants qui peuvent être très consommateurs de foncier. Ainsi, le PADD vise à optimiser le foncier des zones spécialisées.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle

<p>Secteurs Urbains Mixtes</p> <p>UT</p> <p>UX</p>	<ul style="list-style-type: none"> Précision apportée sur les mouvements de sol. Ils sont limités, notamment en encadrant les courettes anglaises, la gestion des talus, ... Mise en place de nombreuses règles pour assurer la cohérence d'aspect des volumes : <ul style="list-style-type: none"> Proportions hauteur/longueur Proportion largeur/longueur Décrochés de façades pour les gros volumes pour donner du rythme, ... <p>Ces règles s'accompagnent de dérogations pour les entrées de stationnement souterrain par exemple. Ils bénéficient de leur propre règle.</p>	<ul style="list-style-type: none"> la règle vise à assurer une meilleure intégration par rapport au TN Ces règles visent à éviter une banalisation architecturale et à conserver les gabarits historique des chalets. <p>Un assouplissement est toutefois intégré en minorant le rapport entre la largeur la plus étroite et la longueur de 0,65 minimum à 0,50 minimum.</p> <p>En effet, la règle du PLU actuel limitait trop le champs de volumes possibles, avec par exemple :</p> <div style="text-align: center;">  <p>Largeur la plus étroite = 12 m Longueur = 15 m Rapport : 12/15 = 0,80 [supérieur à 0,65 -> OK]</p> </div> <p>Ainsi, presque aucun décrocher de façade (porche d'entrée par exemple) n'était possible. En ramenant le rapport minimum à 0,50, la réalisation de décrochés donnant du rythme aux façades devient possible.</p> <ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici d'assurer le maintien des codes architecturaux du territoire. L'objectif est ici d'assurer qualité des paysages urbains, en traduction de l'orientation n°6. De l'axe 1 du PADD. Il s'agit ici de tenir compte des impératifs liés à leur fonctionnement.
<p>UE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les règles sont plus souples que pour les secteurs urbains mixtes. 	<ul style="list-style-type: none"> Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs d'équipement afin de permettre la réalisation de projet architecturaux marquant ainsi l'identité du territoire au travers de ses équipements.

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes UT UX	<ul style="list-style-type: none"> Les places de stationnement extérieures non couvertes doivent être réalisées en matériaux et procédés perméables. Les plantations de haute tige doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives 	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelles et éviter de solliciter les réseaux, ce qui participe à l'assèchement des sols. Parallèlement, le règlement autorise la réalisation de ces places perméables sur les parties enterrées des constructions. L'objectif est ici d'éviter des haies de conifères en limite qui ferment les paysages.
UE	<ul style="list-style-type: none"> Les places de stationnement extérieures non couvertes doivent être réalisées en matériaux et procédés perméables. 	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelles et éviter de solliciter les réseaux, ce qui participe à l'assèchement des sols. Parallèlement, le règlement autorise la réalisation de ces places perméables sur les parties enterrées des constructions.

Art 7 : Stationnement

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> Ajout d'une règle pour les autres hébergements touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> La règle est similaire à l'habitat..
Ux	<ul style="list-style-type: none"> Des règles de stationnement dégressives pour les SP industrielles Des règles concernant les cycles sont prévues 	<ul style="list-style-type: none"> Le principe d'une règle dégressive est mis en place pour tenir compte des enjeux propres à l'industrie (densité d'emploi/m²SP plus faible que pour les bureaux, ...). L'objectif est ici d'encourager la pratique du vélo dans les déplacements du quotidien.

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> Les profils de voirie, des accès sur la voirie, des pentes sont précisées. 	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif est ici d'assurer la sécurité es voies et des accès.
UE		
UT		
UX		

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
Secteurs Urbains Mixtes	<ul style="list-style-type: none"> AEP : Le raccordement au réseau est obligatoire 	<ul style="list-style-type: none"> Il est impératif que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable.
UE	<ul style="list-style-type: none"> Eaux Usées : raccordement obligatoire ou dispositions spécifiques si ANC 	<ul style="list-style-type: none"> Traduction des dispositions prévues aux annexes sanitaires.
UT		
UX	<ul style="list-style-type: none"> Eaux Pluviales : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales. Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> Traduction d'une politique environnementale visant à lutter contre l'assèchement des sols. Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.

I.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

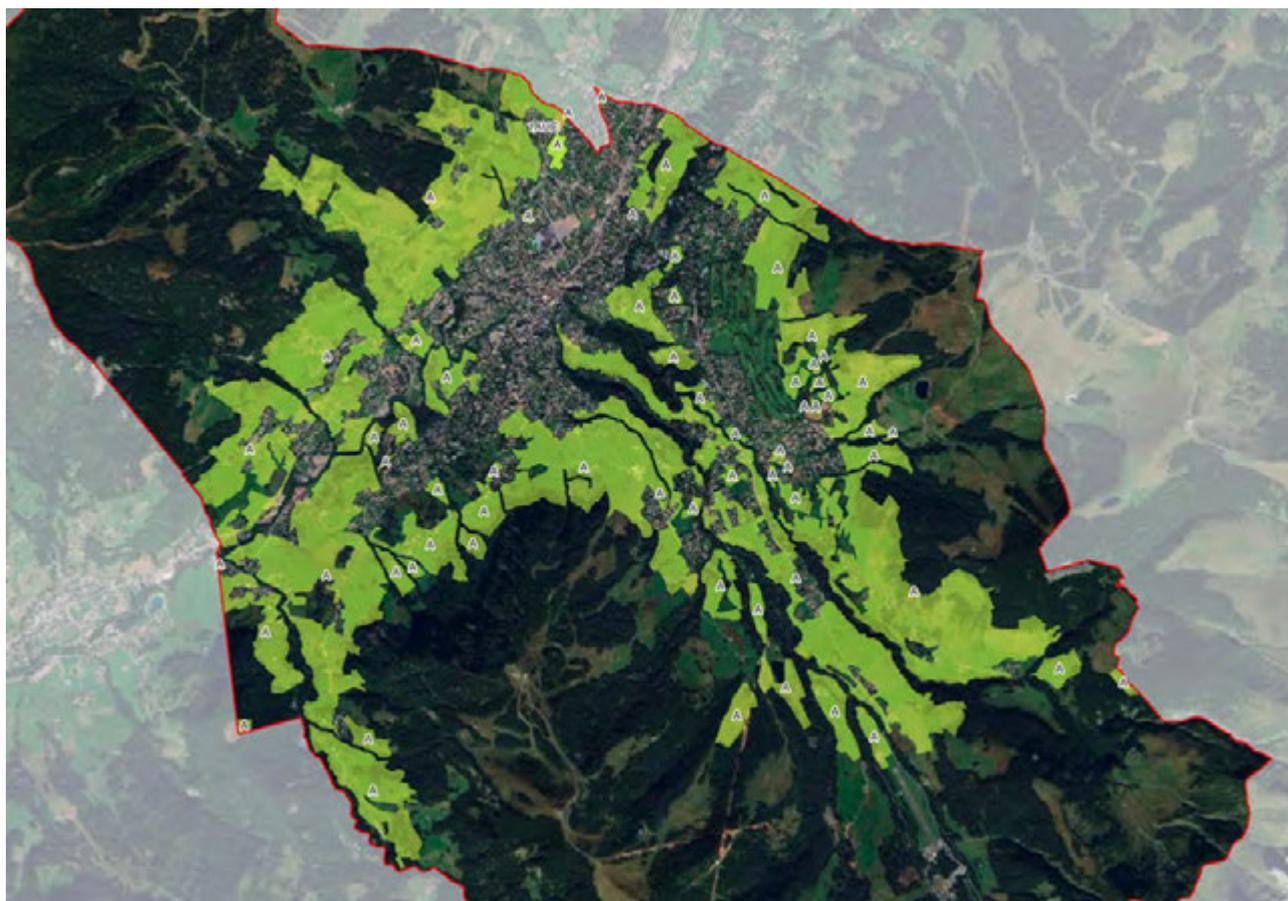
1. Les zones agricoles

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.**

La zone A a été définie sur la base de la carte agricole réalisée dans l'état initial de l'environnement, des prairies agricoles cartographiées dans le diagnostic paysager et de l'occupation du sol constatée sur la photographie aérienne de 2020 ©ign. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.



Les zones A

Depuis la mise en application de la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture,

l'alimentation et la forêt, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs agricoles sous conditions.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Le règlement, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée : moins de 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas gêner l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les annexes ne sont pas admises pour ne pas participer au mitage du territoire et ainsi limiter l'impact sur le paysage et les espaces agricoles.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat cités ci-avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre les activités agricoles.
- Bénéficier d'une desserte par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

Enfin la zone agricole du territoire se compose de la zone A générique et d'un secteur pour lequel une réglementation spécifique est formulée :

■ **le secteur Aa**, secteur d'alpage

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

Le secteur Aa représente environ 820 ha, soit environ 18,7% du territoire communal.



Les secteurs Aa

La zone A comporte des STECAL : se référer au chapitre I.2.12.

Enfin dans la zone A, sont repérés des **bâtiments au titre de l'article L151-11-2° CU** : se référer au chapitre I.2.15.

2. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones agricoles

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisation des remblais agricoles sous conditions. • Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées. • Concernant les exploitations agricoles, les règles ont été remaniées pour être plus proches des attentes de la Chambre d'Agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> • L'autorisation des remblais peut être nécessaire pour la valorisation des terres agricoles et sous réserve d'un suivi agronomique. • Les règles reprennent la doctrine e la CDPENAF • Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitations sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 80 m2 SP à l'intérieur du volume ou accolé au bâtiment agricole afin de limiter le risque d'évolution différenciée du logement et des bâtiments d'exploitation. <p>Les locaux pour l'accueil touristique et la commercialisation en directe des produits sont autorisés pour encourager une diversification des activités agricoles, mais uniquement sur des bâtiments pouvant changer de destination.</p>

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> • Non concerné 	<ul style="list-style-type: none"> • Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions est limitée à 12m • L'emprise au sol n'est pas règlementée • Les règles de retraits restent dans l'esprit de celles des zones urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> • Du fait des limitations fortes d'occupations du sol autorisées dans les articles 1 et 2, les règles du PLU de 2017 sont maintenues, puisqu'elles permettent des volumétries adaptées aux besoins de l'agriculture.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> • Reprise des principale dispositions applicables en zone urbaine • Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles. De plus le maintien des règles de gabarit permettra d'éviter l'émergence de projets trop impactant du point de vue paysager dans ces secteurs fortement perçus. • L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Les plantations, en limites séparatrices, doivent présenter une hauteur limitée (moins de 2 mètres). Sinon, un retrait de 5 mètres minimum est imposé. 	<ul style="list-style-type: none"> Cette règle vise à maintenir le caractère ouvert du paysage mégevan.

Art 7 : Stationnement		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. 	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte de la diversité des projets

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
A	<ul style="list-style-type: none"> Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois, la possibilité d'avoir recours à une source depuis un captage privé est introduite. Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome. Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte la situation de certains secteurs non raccordés au réseau d'eau potable, sous réserve de l'accord des autorités sanitaires. L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune. Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.

3. Les zones naturelles

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.** Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les secteurs de bord de cours d'eau
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels ont été classés en A ou N selon l'occupation des sols.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

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

- **Le secteur N1s** : à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air, concernant en particulier le Golf du Mont d'Arbois. La délimitation de ce secteur répond à l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 du PADD : « *poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons* ».
- **Le secteur N1** : dédié à l'aménagement du téléski et situé en zone humide, permettant d'autoriser une exception pour l'implantation des pylônes du téléski dans ce secteur. Ce secteur a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de 2017. Les dispositions réglementaires de ce secteur sont maintenues dans la révision.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone N. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Le règlement, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée : moins de 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire. Ces extensions ne doivent pas gêner l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Les annexes ne sont pas admises pour ne pas participer au mitage du territoire et ainsi limiter l'impact sur le paysage et les espaces agricoles.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat cités ci-avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

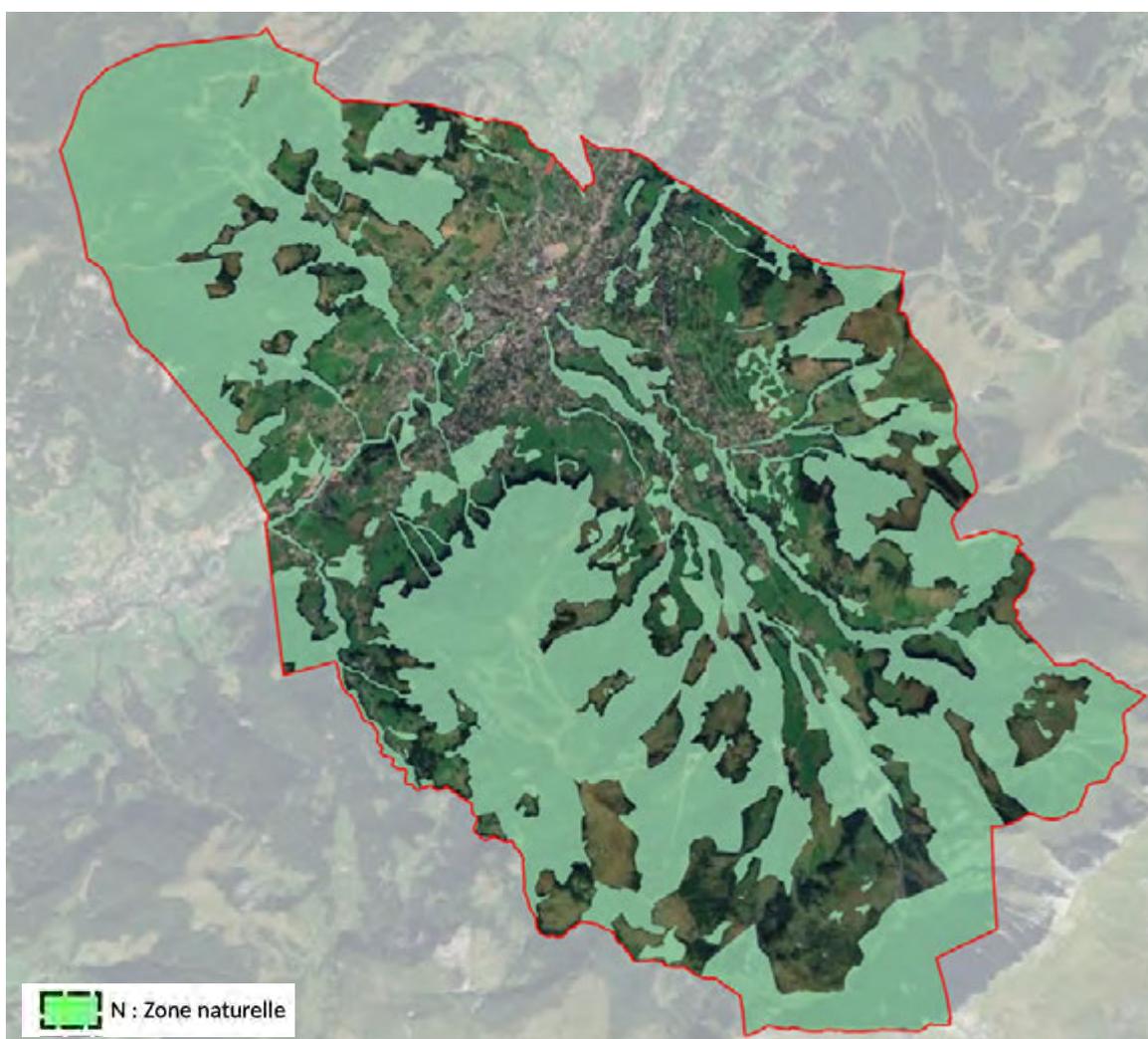
- Ne pas compromettre les activités agricoles.
- Bénéficier d'une desserte par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

La zone N admet :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les évolutions des constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.14).
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.15).
- Les affouillements (déblais) de et les exhaussements (remblais) sont encadré de telle façon à ne pas fragiliser les paysages et le fonctionnement écologique des lieux.
- Le changement de destination des bâtiments repérés **au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba.** vers la restauration ou l'habitat.

De plus la zone N admet les exploitations agricoles, aux conditions suivantes :

- les évolutions des exploitations existantes : extension et aménagement,
- la création et l'évolution de productions compatibles avec la vocation principale de la zone N,



La zone Naturelle



Les secteurs N1s et N1

4. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones naturelles

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> • Outre les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, seuls sont autorisés les exploitations forestières et les exploitations agricoles (sous conditions pour cette dernière). • Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées. • Autoriser les aménagements liés aux loisirs en secteur Nls • Possibilité d'aménager des aires de stationnement liées à la fréquentation des sites naturels 	<ul style="list-style-type: none"> • Tenir compte des usages actuels du sol. • Reprise de la doctrine de la CDPENAF. • Permettre la gestion du golf du Mont d'Arbois. • Renforcer le positionnement de la commune en saison estivale.

Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> • Non concerné 	<ul style="list-style-type: none"> • Non concerné

Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur des constructions est limitée à 9m • L'emprise au sol n'est pas règlementée • Les règles de retraits restent dans l'esprit de celles des zones urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> • Du fait des limitations fortes d'occupations du sol autorisées dans les articles 1 et 2, les règles du PLU de 2017 sont maintenues, puisqu'elles permettent des volumétries adaptées à leur environnement urbain.

Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> • Reprise des principales dispositions applicables en zone urbaine • Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> • Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles. De plus le maintien des règles de gabarit permettra d'éviter l'émergence de projets trop impactant du point de vue paysager dans ces secteurs fortement perçus. • L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics

Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords		
Zones	Principales évolutions par rapport au PLU 2011	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> • Les plantations, en limites séparatrices, doivent présenter une hauteur limitée (moins de 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Cette règle vise à maintenir le caractère ouvert du paysage mégevan.

	mètres). Sinon, un retrait de 5 mètres minimum est imposé.	
--	--	--

Art 7 : Stationnement

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. 	<ul style="list-style-type: none"> Tenir compte de la diversité des projets

Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains. 	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit de règles générales de desserte des zones.

Art 9 : Réseaux

Zones	Principales dispositions	Justification de la règle
N	<ul style="list-style-type: none"> Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois, la possibilité d'avoir recours à une source depuis un captage privé est introduite. Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome. Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte la situation de certains secteurs non raccordés au réseau d'eau potable, sous réserve de l'accord des autorités sanitaires. L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune. Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.

1.2.4. Justifications réglementaires spécifiques

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Des dispositions générales ont été introduites ; elles permettent de préciser dans un même lieu :

- les règles des servitudes, qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, ...)
- les définitions des termes utilisés

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

Rappel des outils proposés pour réguler la densité :

- **POUR LE CONFORT CLIMATIQUE : % d'espaces verts de pleine terre**
- **POUR LE MAINTIEN DES PUIITS DE CARBONE : % d'espaces verts de pleine terre**
- **POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES : % d'espaces verts de pleine terre**
- **POUR LE RESPECT DE LA SILHOUETTE URBAINE : hauteurs limitées et règles de gabarits des constructions**
- **POUR LES VIS-À-VIS ET L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE : gestion des bandes de recul, franges paysagères**
- **POUR L'AÉRATION DU TISSU BÂTI : distance entre les bâtiments et emprise au sol**
- **POUR LIMITER LA DENSIFICATION : emprise au sol**

La justification de quelques définitions :

Mode de calcul de la hauteur	La hauteur est calculée par rapport au terrain aménagé, pour mieux appréhender les hauteurs perçues et éviter des décaissements pour bénéficier d'une hauteur bâtie plus importante (si le calcul de la hauteur de référence aurait été au terrain naturel). Pour éviter des prélèvements trop importants de terres, une hauteur totale de la construction est aussi fixée, incluant les parties enterrées.
Modalité de calcul des reculs en cas de lotissement	L'article R151-21 du Code de l'urbanisme est appliqué en imposant le respect des retraits par rapport aux limites séparatives extérieures à un lotissement. L'objectif est ici de promouvoir une densification pensée globalement à l'échelle d'un projet, plutôt qu'une application stricte du règlement. À noter que le surplus bâti est aussi intégré dans cette exigence pour éviter de dénaturer les objectifs du règlement en matière d'éco-aménagement notamment (espaces de pleine terre, ...).
Définition de l'emprise au sol	La définition du PLU actuel est clarifiée en intégrant bien les pompes à chaleurs, climatisations et autres blocs techniques qui peuvent avoir un impact paysager.
Définition de l'espace vert de pleine terre	Il s'agit uniquement des espaces verts ne surplombant pas de sous-sols. En effet, pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales, les espaces de pleine terre sont donc incompatibles avec les sous-sols. Les installations de rétention des eaux pluviales (exemple : cuves enterrées) sont intégrées dans le calcul des coefficients puisque celles-ci participent à la gestion des eaux en luttant contre l'assèchement des sols. De plus, dans le cadre de la loi Climat-Résilience, cette définition vise à limiter les mouvements de terre et conserver ainsi la fonction de puit de carbone des sols (plus aussi leur fonction d'accueil de biodiversité).

LES DISPOSITIONS D'ÉCO-AMÉNAGEMENT RETENUES

L'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne :

- Le maintien de la biodiversité
- Le confort climatique (îlots de chaleur, ...)
- Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols)
- La limitation du recours aux énergies non renouvelables

La révision du PLU intègre plusieurs dispositions répondant à cet enjeu :

	Le maintien de la biodiversité	Le confort climatique	Le maintien des eaux sur site	La limitation du recours aux énergies non renouvelables
Le maintien de la règle de recul par rapport aux limites séparatives	Une bande de recul confortée pour l'implantation de haies vives plus favorables à la biodiversité	Un tissu plus aéré, avec des impacts sur la création d'ombre (ensoleillement en période hivernale), les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et éviter le ruissellement sur les parcelles à l'aval	Plus d'aération du bâti : utile pour éviter les masques solaires
Obligation de prévoir de 20% à 70% d'espaces verts de pleine terre (selon les zones) + dispositions spécifiques prévues dans les OAP : <ul style="list-style-type: none"> - végétaliser les stationnements aériens - réaliser des aménagements paysagers et à dominante naturelle pour la rétention des eaux pluviales 		Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées Absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration	Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols	
L'obligation de prévoir des récupérateurs d'eau pluviales des toitures			Limiter la pression sur la ressource	

LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de tendre vers la réalisation des objectifs définis par le PLH de la CCPMB et présenté plus avant dans le rapport de présentation, le PLU met en place plusieurs outils :

- Les emplacements réservés pour logements sociaux
- Les servitudes de mixité sociale.

Les emplacements réservés permettent la réalisation d'environ 105 logements sociaux, soit plus des 2/3 des objectifs quantitatifs du PADD.

Dans les autres OAP, l'habitat collectif est fléché, permettant d'atteindre des densités de l'ordre de 60 logements/ha. Ainsi, une part de logement social (35%) est imposée, permettant de réaliser environ 40 logements sociaux et compléter ainsi les objectifs du PADD. Le taux s'applique à la surface de plancher d'habitat réalisée et non au nombre de logement, afin de sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Ce seuil de 35% reste pertinent pour s'assurer de l'opérationnalité de la servitude. Compte-tenu du contexte mégevan et de la disparité des prestations entre l'immobilier libre et le logement social, des lots dédiés au logement social seront à prévoir. Le taux de 35% paraît ainsi plus adapté pour des opérations pouvant comporter une trentaine de logements par exemple : ainsi, un bâtiment collectif d'une dizaine de logement est possible dans la programmation.

De plus, pour traduire le PADD, une servitude de mixité sociale est mise en place sur l'ensemble de l'espace préférentiel de densification (secteurs UH1 et UH2), si des projets denses sont prévus (8 logements et plus ou 800 m² de surface de plancher). Cette règle complémentaire a vocation à produire des logements sociaux dans les opérations les plus importantes et hors des OAP afin de ne pas créer d'effet d'aubaine à urbaniser hors des OAP. Cette règle s'appliquera également en cas de changement de destination ou de réhabilitations.

Ainsi, le PLU crée les conditions favorables pour accès au logement pour le plus grand nombre et s'inscrit parfaitement dans l'esprit du nouveau PLH.

LES SERVITUDES DE DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Le territoire bénéficie de la présence de commerces dans le centre-bourg.

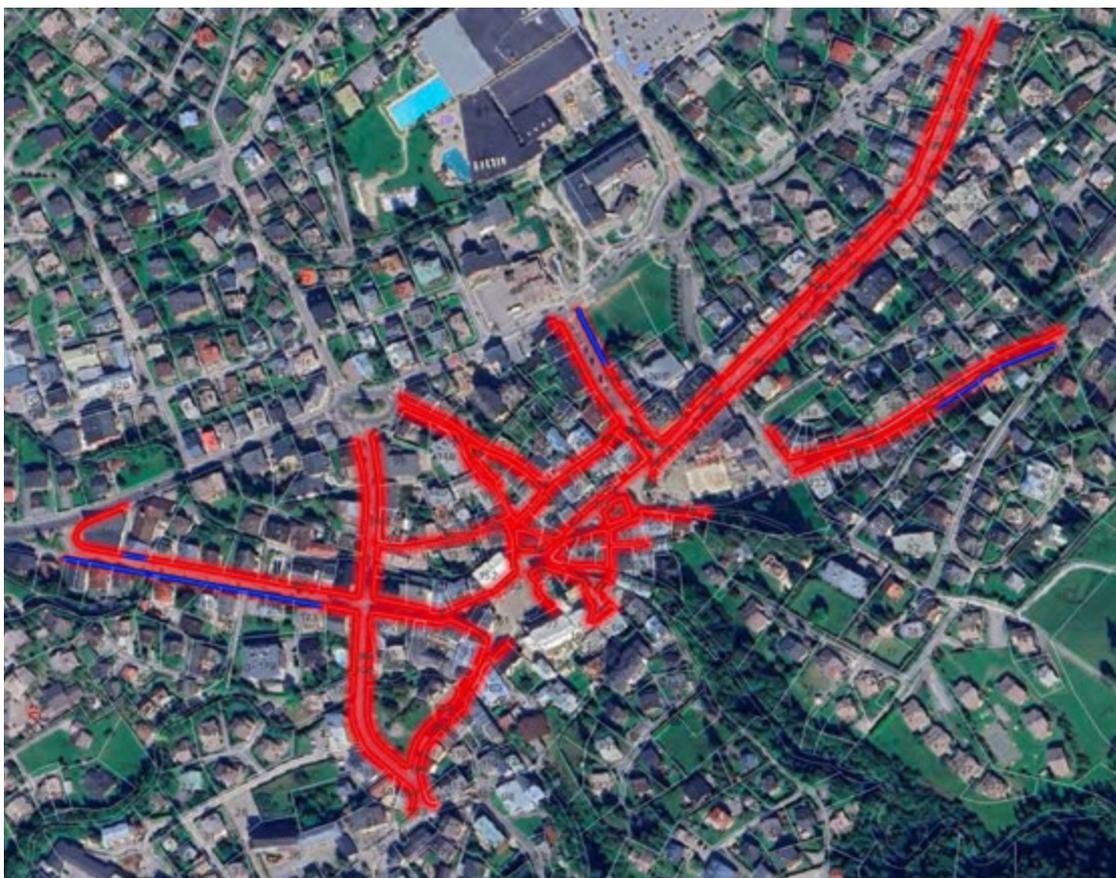
Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans la centralité par l'instauration de règles spécifiques. Ainsi les constructions, sièges d'activités commerciales ou artisanales de proximité, de services ou d'équipements en rez-de-chaussée, de restauration, d'hébergements hôteliers ou touristiques font l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Des linéaires de diversité commerciale ont été inscrits au règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme sur les bâtiments concernés.

La mise en œuvre de ces périmètres doit permettre le maintien des commerces existants au centre-ville et ses abords, afin de soutenir l'emploi, le dynamisme touristique de la station, et l'animation du centre-ville tout au long de l'année. Ces linéaires sont institués sur l'ensemble des rues commerçantes du centre-bourg et ses abords (voir carte ci-dessous). Le long de ces linéaires, au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une autre destination que commerciale de détail et/ou de proximité, est interdite. De même, en cas de construction nouvelle, un linéaire doit être constitué.

Pour favoriser les commerces et services de proximité, les surfaces par cellules commerciales sont limitées à 400 m² de surface de plancher. Cela permet d'éviter des moyennes surfaces qui pourraient fragiliser l'armature commerciale du centre-bourg.

De plus, le linéaire commercial est légèrement diminué par rapport à celui du PLU de 2017 :



*Localisation des linéaires de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 CU
En rouge ceux du PLU de 2017 maintenus dans la révision
En bleu ceux du PLU de 2017 non reconduits dans la révision*

Les linéaires ne sont pas maintenus :

- Sur la frange Sud de la rue Ambroise Marin, puisqu'aucun commerce n'est présente qu'il s'agit d'un périmètre d'intérêt architectural ou patrimonial à préserver. Les modifications importantes, les enseignes, ne sont pas souhaitées ici.
- Sur la montée de la rue Edmond de Rothschild puisqu'une orientation d'aménagement et de programmation d'habitat est prévue. Les difficultés du site (topographie, ...) ainsi que l'objectif de production de logement social ne permettent pas d'imposer en plu une servitude de diversité commerciale. Un front commercial donnant sur la rue Edmond de Rothschild n'est pas possible ici.
- Au droit du Pré Saint Amour, puisqu'il est reclassé en zone naturelle.



Le linéaire est toutefois augmenté ponctuellement le long de la RD1212 sur des commerces existants et bénéficiant d'une bonne visibilité.

LES CHAPELLES ET ORATOIRES (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)

Ces éléments bâtis ponctuels relèvent d'une valeur identitaire qu'il convient de préserver, conformément aux objectifs de la délibération de prescription de la révision du PLU.

ESPACES VÉGÉTALISÉS À VALORISER (article L151-19 et article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

La commune a retenu des protections paysagères (au titre de l'article L151-19 du C. Urba.) et écologiques (au titre de l'article L151-23 du C. Urba.) fortes afin de préserver notamment les principaux espaces verts et parcs en milieu urbain. Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que la majeure partie de ces espaces doit être préservés. En revanche, puisque situés en zone urbaine, une destruction partielle est autorisée (à hauteur de 30% maximum pour conserver l'esprit paysager actuel). Ces espaces participent au maillage de la trame verte et bleue en milieu urbain.

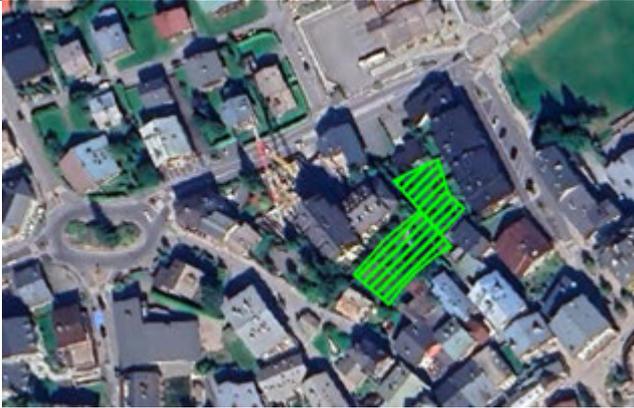
Pour rappel :

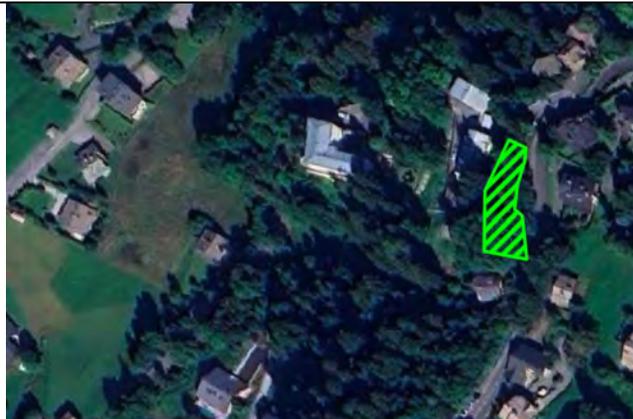
- ils restent en compte dans le calcul de espaces verts de pleine terre à prévoir à l'échelle de chaque projet.
- Ils restent « porteur » de Coefficient d'Emprise au Sol » puisque situés dans la zone urbaine.

De manière générale :

- Les espaces boisés d'une taille importante d'un seul tenant sont identifiés, puisque d'une emprise suffisante pour jouer un rôle dans le confort climatique des espaces urbain et être support de biodiversité.
- Les haies structurantes sont localisées pour leur rôle paysager et de maintien de la biodiversité
- Les espaces verts (jardins potagers, ...) entre les noyaux bâtis anciens et l'urbanisation contemporaine, sont identifiés pour assurer une transition adoucie entre les morphologies urbaines.
- Les grands parcs des ensembles d'habitat collectif, pour assurer le maintien d'espaces d'agrément pour les habitants, en accompagnement de la densité.

	<p>Route de la plaine / chemin des Ânes</p> <p>Il s'agit des jardins de cœurs d'îlots participant à l'agrément du cadre de vie du secteur.</p>
	<p>Route de la Plaine</p> <p>Cet espace assure un tampon entre les équipements et les secteurs à dominante d'habitat, tout en conservant une perméabilité paysagère connectant les équipements à la RD1212.</p>

	<p>Site de l'EHPAD actuel</p> <p>Cette butte est à conserver pour assurer le maintien des vues sur le Grand Paysage depuis l'amont.</p>
	<p>Centre ancien</p> <p>Ces jardins potagers assurent la transition entre les morphologies urbaines.</p>
	<p>Parking de l'Office du Tourisme</p> <p>Il s'agit d'un espace de respiration majeur à l'échelle du centre-bourg. À la différence du Pré Saint Amour (reclassé en N), ce site es déjà artificialisé (parking souterrain), d'où son maintien zone urbaine.</p>
	<p>Chemin du Maz</p> <p>Ces fonds de jardins boisés sont dans le prolongement de l'espace naturel. Le maintien du caractère boisé est ici indispensable.</p>

	<p>Route du Bouchet / rue du Crêt du Midi</p> <p>Il s'agit ici soit d'espaces boisés non linéaires (masse boisée) en milieu urbain.</p>
	<p>Route Edmond de Rothschild (Mont d'Arbois)</p> <p>Il s'agit ici soit d'espaces boisés non linéaires (masse boisée) en milieu urbain.</p>
	<p>Front de neige du Mont d'Arbois</p> <p>Ce secteur est caractérisée par trame boisée linéaire dense permettant de mailler deux espaces naturels entre eux. Son maintien participe aussi à la valorisation des ambiances paysagères du lieu, qui constitue une des portes d'entrée de Megève depuis le domaine skiable.</p>
	<p>Hauteurs du Mont d'Arbois</p> <p>Il s'agit des espaces verts accompagnant des résidences d'habitat dense, dans un contexte paysager urbain ouvert. Leur maintien permet d'assurer les transitions entre les différentes formes bâties et permet de conserver la lecture aérée du paysage.</p>

Espaces végétalisés à valoriser

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L113-1 du Code de l'urbanisme)

Le PLU révisé limite les espaces boisés classés aux seuls îlots de sénescence identifiés sur le territoire. En forêt, un « îlot de sénescence » est une zone volontairement abandonnée à une évolution spontanée de la nature. C'est un des moyens de soutien de la biodiversité.

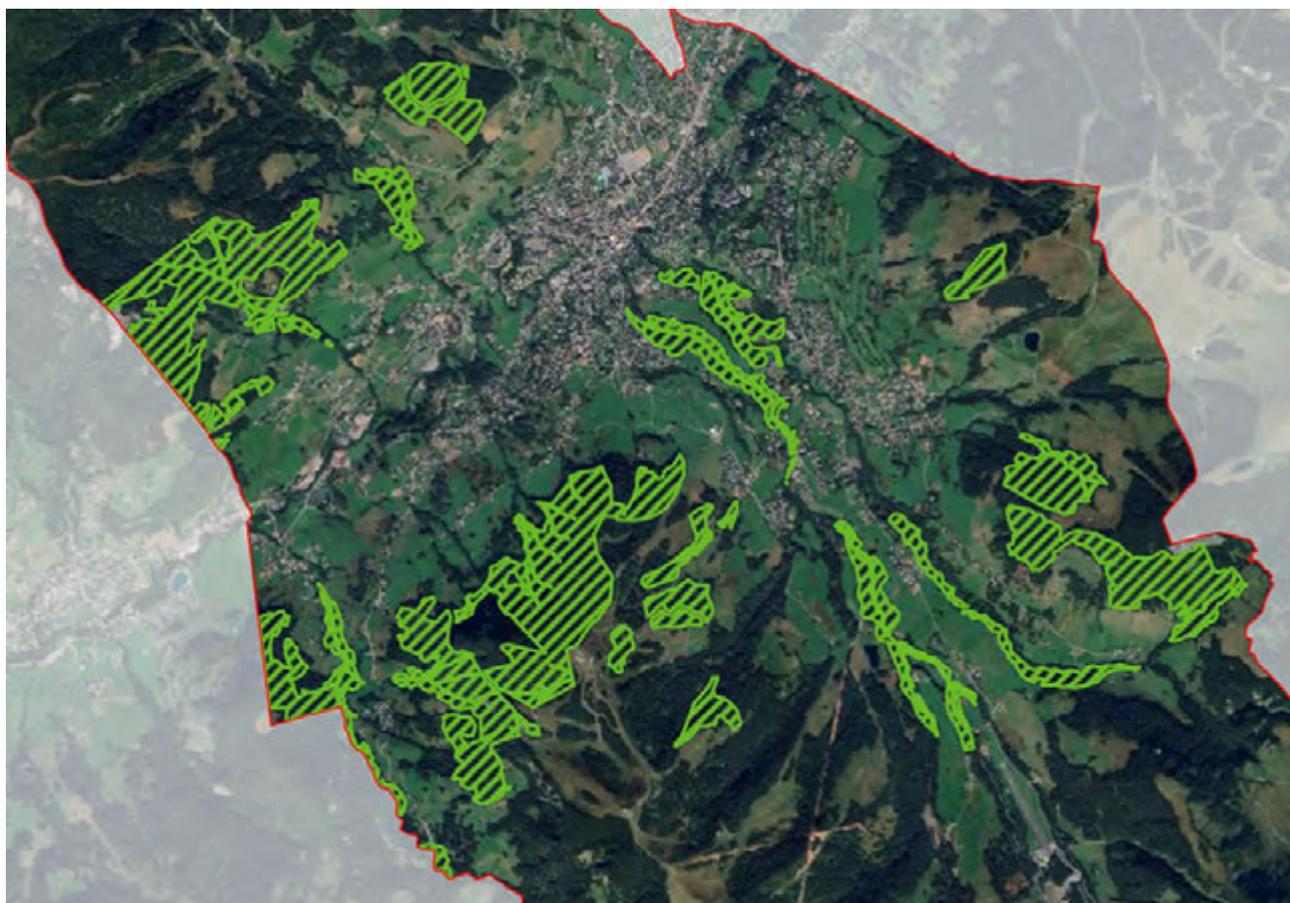
Le classement EBC permet de conserver le caractère boisé, en limitant fortement les activités humaines.

À noter que la quasi-totalité des EBC du PLU de 2017 sont reclassés en « Boisements d'intérêt », avec une réglementation définie au titre de l'article L151-23 du C.Urba.

LES BOISEMENTS D'INTÉRÊT (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La commune a identifié des secteurs boisés qu'elle a souhaité préserver, tant du point de vue paysager qu'écologique que comme puits de carbone.

Ils correspondent aux anciens **Espaces Boisés Classés (EBC) du PLU de 2017**. Le passage en servitude « boisements d'intérêt » permet d'adapter les règles de protection aux orientations du PADD, en permettant aussi les travaux de gestion forestière et l'aménagement d'itinéraires modes actifs.



Les secteurs boisés à préserver au titre de l'article L151-23 CU

LES SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres recouvrent des réservoirs majeurs de biodiversité présents sur le territoire communal (ripisylves, abords immédiats des cours d'eau), qui en raison de leur forte valeur écologique font l'objet d'un repérage spécifique destiné

à les protéger et permettre leur gestion au sein de la zone naturelle, en application des orientations du PADD relatives à la protection de la trame verte et bleue (Axe 1, orientation n°1).

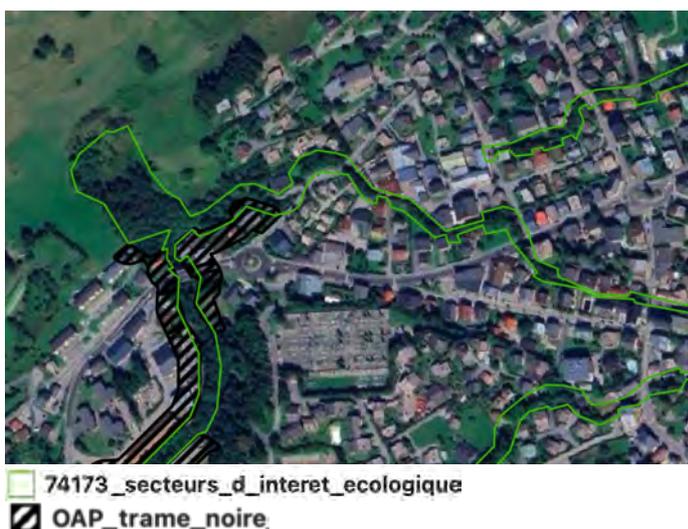
Le PLU a donc retenu des protections fortes afin de préserver les **réservoirs de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

L'objectif est bien ici de préserver leur caractère boisé et l'intégrité des milieux pour plusieurs raisons :

- Protéger les berges contre l'érosion.
- Filtrer les polluants et donc épurer le cours d'eau.
- Favoriser la biodiversité (zone de refuge, chasse et axe de déplacement pour la faune).

LES SECTEURS DE VIGILANCE VIS-À-VIS DE LA POLLUTION LUMINEUSE (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres sont mis en place dans les zones urbaines au contact direct de secteurs d'intérêt écologique. Comme décrit plus haut, il est d'intérêt majeur de permettre leur bon fonctionnement et la pollution lumineuse liée à l'urbanisation peut venir fragiliser les activités nocturnes. Ainsi, dans une bande de 25 m autour des ripisylves, des règles particulières de modération de l'éclairage sont recommandées dans l'OAP Trame Verte, Bleue et Noire. Ce dispositif ne s'applique toutefois qu'aux franges de l'enveloppe urbaine, là où les échanges et les activités écologiques sont les plus importants.



Par exemple ici, les recommandations en matière d'éclairage ne s'appliquent que de part et d'autre de la ripisylve structurante entre deux espaces agricoles ouverts (relais de biodiversité). En revanche, cette recommandation ne s'applique pas le long de la ripisylve de l'allée Cavalière qui se situe dans un contexte largement artificialisé avec des enjeux écologiques moindres.



Allée Cavalière

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres recouvrent les corridors écologiques identifiés sur la carte de l'état initial de l'environnement relative à la dynamique écologique, qui font l'objet d'un repérage spécifique, en application des orientations du PADD (Axe 1, orientation n°1 « *Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue, mais aussi noire* »).

Ils sont localisés sur les secteurs à enjeux en interface directe avec l'urbanisation (axe de franchissement de la RD1212, ...). La mise en place d'une servitude de protection permet d'éviter d'accroître la pression urbaine sur ces sites et d'améliorer leur fonctionnement.

Les secteurs concernés présentent un caractère et un « statut » particuliers :

- S'agissant « d'axes » (terrestres ou aériens) de circulation de la faune et non de « périmètres » reconnus et protégés « institutionnellement », le report de ces corridors au règlement graphique du PLU s'est affranchi des limites parcellaires.
- Quatre périmètres de corridors sont repérés sur le territoire communal (identifiées sur la carte de l'état initial de l'environnement, et reportés au règlement graphique), qui liaisonnent les réservoirs de biodiversité.
- Les dispositions réglementaires applicables à ces secteurs visent essentiellement à préserver leur "perméabilité" à éviter que les occupations ou utilisations du sol (construction, installation de clôture ou autre) n'entrave la circulation de la faune.

Ces prescriptions sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP Trame Verte, Bleue et Noire.



Localisation des corridors écologiques

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (article L151-23 du Code de l'urbanisme)

À l'inverse des corridors écologiques, les périmètres de continuité écologique se situent sur des secteurs présentant moins de conflits avec l'urbanisation. Les règles de protection sont donc adaptées à ce contexte. Ces continuités permettent de traduire l'axe majeur de dynamique écologique identifié au PADD.



Localisation des continuités écologiques

LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Le territoire abrite de nombreuses zones humides liées à des circulations d'eau au travers de matériaux plus ou moins filtrants (moraines à blocs), soit liées à des circulations d'eau diffuses de surface. Ces zones humides peuvent également être liées à la présence de glissements de terrain.

Ces zones humides jouent un rôle écologique primordial dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

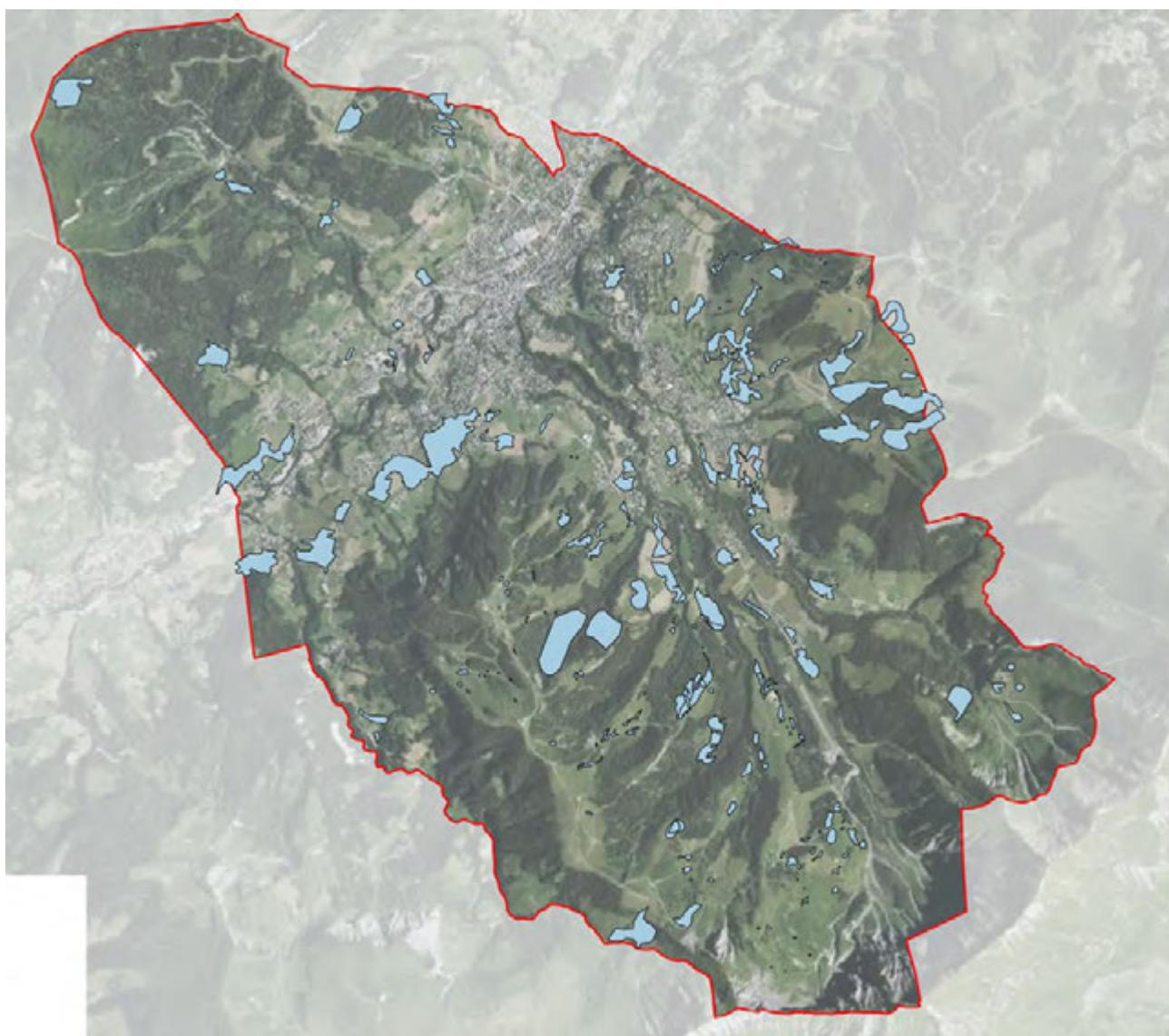
- **sont interdits :** toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui sont qualifiées d'humides et identifiées comme tel au règlement graphique.
- **sont autorisés :** dans les zones qualifiées de humide, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - Les travaux d'entretien des équipements existants et d'exploitation du domaine skiable

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La trame a été établie à partir de l'inventaire départemental des zones humides, complété par un inventaire complémentaire réalisé par le bureau d'étude Agrestis dans le cadre de l'état initial de l'environnement conduite pour la révision du PLU.

Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP Trame Verte, Bleue et Noire, concernant les réservoirs de biodiversité, dont les zones humides



Les zones humides repérées au titre de l'article L151-23 CU

LES SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Ces périmètres recouvrent des secteurs à forte valeur ou sensibilité paysagère, situés en zone agricole, qui justifient des dispositions particulières destinées à la protection de leurs qualités, en application de diverses orientations du PADD relatives à la protection du paysage (Axe 1).

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

Ces plages et glacis agricoles présentent une véritable valeur patrimoniale pour le territoire :

- les prés, les prairies et les champs constituent un ensemble d'espaces ouverts qui à la fois "donne à voir" du paysage et "se donne à voir". À une altitude où, l'absence d'activité agricole entraîne "naturellement" l'avancé de la forêt, les prés, les prairies et les champs sont autant de respirations précieuses qui valorisent grandement le cadre de vie. À ce titre, nous pouvons prendre pour exemple le tracé de la route du Bouchet, vers les hameaux de Cassioz et du Bouchet, ou encore de la route de Lady les Granges et de la route du Planay, qui offrent à la vue de vastes espaces agricoles qui participe à la mise en scène du site.
- Les glacis agricoles, qui « glissent » en direction de l'Arly et offrent des espaces ouverts de prairie structurés par les cordons arborés des cours d'eau (comme entre les ruisseaux du Glapet et du Planay).
- Les lisières des boisements du Jaillet, qui font office d'espace « tampon » entre l'urbain et les boisements, et structurent ainsi la lecture paysagère du site.

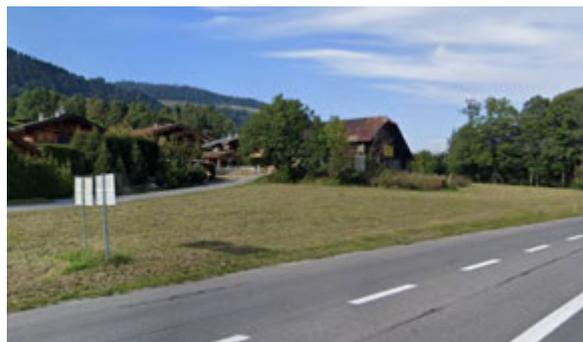
De manière générale, l'ensemble de ces espaces agricoles ouverts sont autant de sites qui valorisent grandement le paysage, le cadre de vie du village et la lisibilité entre les groupements bâtis des coteaux.

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

Les dispositions du règlement relatives à ces périmètres sont complétées par des préconisations figurant à l'OAP Trame Verte, Bleue et Noire concernant notamment les mouvements de sols pour assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Les principaux secteurs identifiés au PLU de 2017 sont maintenus dans la présente révision. Quelques adaptations sont toutefois à noter à proximité immédiate de bâtiments agricoles pour permettre leur évolution (en traduction de l'Axe 2 du PADD, orientation n°5 « Faciliter la pérennité des activités agricoles, pastorales et forestières »).

Aussi, la mise en valeur de l'entrée de Megève depuis Praz-sur-Arly est aussi mieux prise en compte avec le maintien d'un cône de vue paysager supplémentaire, permettant notamment de mettre en scène l'ancien corps de ferme (réponse à un enjeu de mise en scène patrimoniale de l'entrée de la commune).



LES CONSTRUCTIONS ET PÉRIMÈTRES D'INTÉRÊT (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Se reporter au chapitre I.2.14 du présent tome.

LES CHALETS D'ALPAGE ET BÂTIMENTS D'ESTIVE (article L151-19 du Code de l'urbanisme)

Se reporter au chapitre I.2.16 du présent tome.

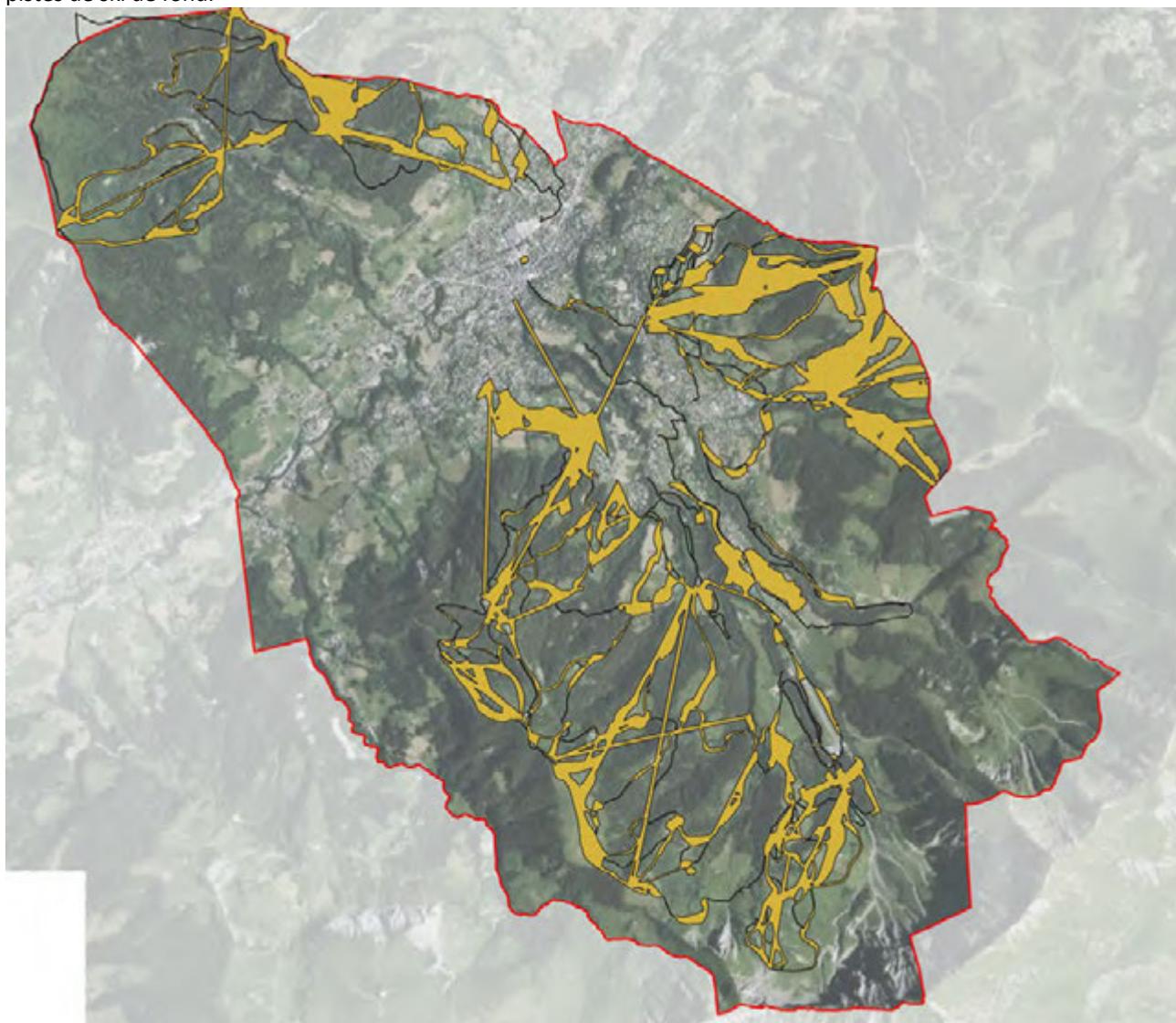
LES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE (article L151-11 du Code de l'urbanisme)

Se reporter au chapitre I.2.15 du présent tome.

LES SECTEURS AMENAGÉS EN VUE DE LA PRATIQUE DU SKI ET LES SECTEURS RÉSERVÉS AUX REMONTÉES MÉCANIQUES

Cette trame identifie les espaces destinés à la pratique du ski et autres activités sportives et loisirs, elle permet le développement et la diversification de ses activités et les activités pastorales en été. Elle intègre : pistes de ski, remontées mécaniques et autres équipements en lien avec ces activités.

Elle englobe le domaine alpin desservi gravitairement par les remontées mécaniques, les remontées mécanique et les pistes de ski de fond.



Secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques

Le règlement n'autorise que les aménagements, installations et constructions nécessaires à son fonctionnement. Cela inclut donc les remontées mécaniques, les aménagements de piste, les installations de neige de

culture, les bâtiments techniques (garages pour engins, ...), mais pas les activités complémentaires au fonctionnement du domaine, comme les restaurants d'altitude (qui eux font l'objet de STECAL).

LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie une trame sur les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental.

De plus, le règlement indique dans les dispositions générales :

*Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires. Le cas échéant, les travaux de déviation des itinéraires seront réalisés à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme est sous contrôle du service gestionnaire des sentiers*

Les chemins piétons et VTT identifiés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme doivent également être préservés et leur continuité assurée.

1.2.5. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité. C'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Le PLU a mis en place 15 orientations d'aménagement et de programmation : 12 OAP sectorielles et 3 OAP thématiques.

1. Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de mettre en œuvre plusieurs actions retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, ces orientations d'aménagement et de programmation ont pour but :

- d'organiser le renouvellement urbain dans le pôle préférentiel de densification, en intégrant une part de logement social,
- d'organiser la production de logements pour les travailleurs saisonniers sur deux sites en renouvellement urbain,
- d'organiser la densification d'une grosse dent-de-crue dans l'espace préférentiel de densification,
- de donner les prescriptions en matière d'organisation des trois sites majeurs non bâtis voués à accueillir du logement social (les Retornes, la Mottaz et les Combettes),
- d'accompagner le projet de nouvel EHPAD,
- d'assurer le maintien de la programmation des principales OAP réalisées suite à l'application du PLU de 2017,
- d'assurer la prise en compte de la trame verte, bleue et noire, notamment en milieu urbain
- d'assurer les transitions entre l'espace bâti et les espaces agricoles,
- d'assurer la continuité des cheminements piétonniers dans l'espace urbain.

OAP	Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
OAP n°1	<p>Cette OAP vise à permettre le renouvellement urbain d'un gisement foncier bâti au sein de l'espace préférentiel de densification. Il est donc à ce titre prioritaire.</p> <p>Dans une logique de limitation de l'empreinte carbone du développement urbain, la rénovation du bâtiment existant est privilégiée, en prévoyant sa surélévation.</p> <p>Au niveau du programme, l'OAP vise à renforcer l'armature « commerces et services » au portes du centre-bourg et à offrir des solutions en logement pour les actifs saisonniers.</p> <p>Cette OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction (mise en place de règles particulières). - Avoir la capacité de produire de nouveaux lits de saisonniers pour combler le déficit actuel constaté. - Favoriser la préservation et le développement des commerces et services.
OAP n°2 OAP n°5 OAP n°9	<p>Ces OAP visent à encadrer la réalisation de logement social en extension et en assurant leur bonne inscription dans la trame urbaine.</p> <p>Ces OAP répondent aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir la capacité de produire environ 150 logements sociaux. - Privilégier l'habitat collectif dans les logements sociaux.

<p>OAP n°3a OAP n°6 OAP n°7</p>	<p>Ces OAP sont en totalité ou pour partie réalisées (dans le cadre de l'application du PLU de 2017), mais sont maintenues pour assurer le maintien de leur programmation dans le temps.</p> <p>Ces OAP répondent aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir la capacité de produire environ 150 logements sociaux (OAP n°3a, OAP n°6). - Mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, et à maintenir la biodiversité en milieu urbain (OAP n°6 et OAP n°7).
<p>OAP n°4</p>	<p>Ce périmètre d'OAP en renouvellement urbain est en cohérence avec les actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir la capacité de produire environ 150 logements sociaux. - Porter l'effort principal (<i>de cette production</i>) sur l'espace préférentiel de densification - En dehors des projets directement portés par le public, les projets privés intégrant de la mixité sociale devront présenter une programmation adaptée aux problématiques des bailleurs sociaux. Notamment, seront concernés les principaux sites de renouvellement urbain identifiés à proximité du centre-bourg. - Viser une densité de l'ordre de 60 logements/ha dans l'espace préférentiel de densification. - Prendre en compte les cônes de vue principaux visibles depuis l'espace public et qui mettent en scène le territoire - Mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, et à maintenir la biodiversité en milieu urbain. <ul style="list-style-type: none"> o Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, voire dans certains cas la désimperméabilisation ; o Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes ; o Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés ; o Privilégier des haies pluristratifiées avec des essences, économes en eau, non allergènes. <p>De plus, ce site de renouvellement urbain est localisé sur les cartographies du PADD, suite à l'étude du potentiel de densification es espaces urbanisés.</p> <p>L'OAP traduit les actions citées ci-avant en traitant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densité cible de 60 logements/ha est inscrite. - Les questions d'intégration du bâti dans la pente, puisque ce site présente une topographie très prononcée. Cela renvoie à l'action suivante du PADD : « - Les perméabilités piétonnes sont aussi traitées pour proposer des parcours plus directs aux usagers. - Les espaces de pleine terre et les principaux arbres existants, qui sont valorisés dans le schéma de l'OAP. - L'implantation du bâti est traitée, pour favoriser une alternance des pleins et des vides, permettant ainsi de dégager des vues sur le grand paysage, dans cette séquence d'approche du centre bourg (entrée urbaine depuis Demi-Quartier).

OAP n°8	<p>Ce périmètre d'OAP en renouvellement urbain était déjà inscrit au PLU de 2017. En revanche, la programmation est totalement revue, en cohérence avec les actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir la capacité de produire environ 150 logements sociaux. - Porter l'effort principal (<i>de cette production</i>) sur l'espace préférentiel de densification - En dehors des projets directement portés par le public, les projets privés intégrant de la mixité sociale devront présenter une programmation adaptée aux problématiques des bailleurs sociaux. Notamment, seront concernés les principaux sites de renouvellement urbain identifiés à proximité du centre-bourg. - Viser une densité de l'ordre de 60 logements/ha dans l'espace préférentiel de densification. - Mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, et à maintenir la biodiversité en milieu urbain. <ul style="list-style-type: none"> o Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, voire dans certains cas la désimperméabilisation ; o Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes ; o Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités et qui sont générateurs de déplacements individuels motorisés ; o Privilégier des haies pluristratifiées avec des essences, économes en eau, non allergènes. <p>De plus, ce site de renouvellement urbain est localisé sur les cartographies du PADD, suite à l'étude du potentiel de densification es espaces urbanisés.</p> <p>L'OAP traduit les actions citées ci-avant en traitant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densité cible de 60 logements/ha est inscrite. - Les questions d'intégration du bâti dans la pente, puisque ce site présente une topographie très prononcée. Cela renvoie à l'action suivante du PADD : « - Les perméabilités piétonnes sont aussi traitées pour proposer des parcours plus directs aux usagers. - Les espaces de pleine terre et les principaux arbres existants, qui sont valorisés dans le schéma de l'OAP.
OAP n°10	<p>Cette OAP traduit directement une des actions du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre, (...), l'implantation d'un nouvel EHPAD sur le territoire ou la réhabilitation de l'établissement existant. <p>Le choix s'est porté sur un nouveau site au regard des contraintes de fonctionnement d'un tel établissement (limiter le nombre de nveaux, ...) et de l'impossibilité de faire coïncider maintien de l'activité et travaux de réhabilitation lourde.</p> <p>L'OAP comprend notamment des prescriptions d'ordre écologiques répondant à une autre action du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.
OAP n°11	<p>Cette OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir la capacité de produire de nouveaux lits de saisonniers pour combler le déficit actuel constaté.

	<ul style="list-style-type: none"> - Porter l'effort principal (<i>de cette production</i>) sur l'espace préférentiel de densification <p>Ce site est en renouvellement urbain, et participe à répondre aux enjeux sans consommation de foncier non bâti.</p>
OAP n°12	<p>Cette OAP traduit directement une des actions du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir la capacité de produire environ 150 logements sociaux. <p>Ce site est en renouvellement urbain, et participe à répondre aux enjeux sans consommation de foncier non bâti.</p>

Les OAP intègrent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : la zone 1AUH2 de la Contamine voit son ouverture à l'urbanisation différée à partir de 2031, pour respecter les principes de régulation du rythme de consommation d'espace voulu par la loi Climat et Résilience.

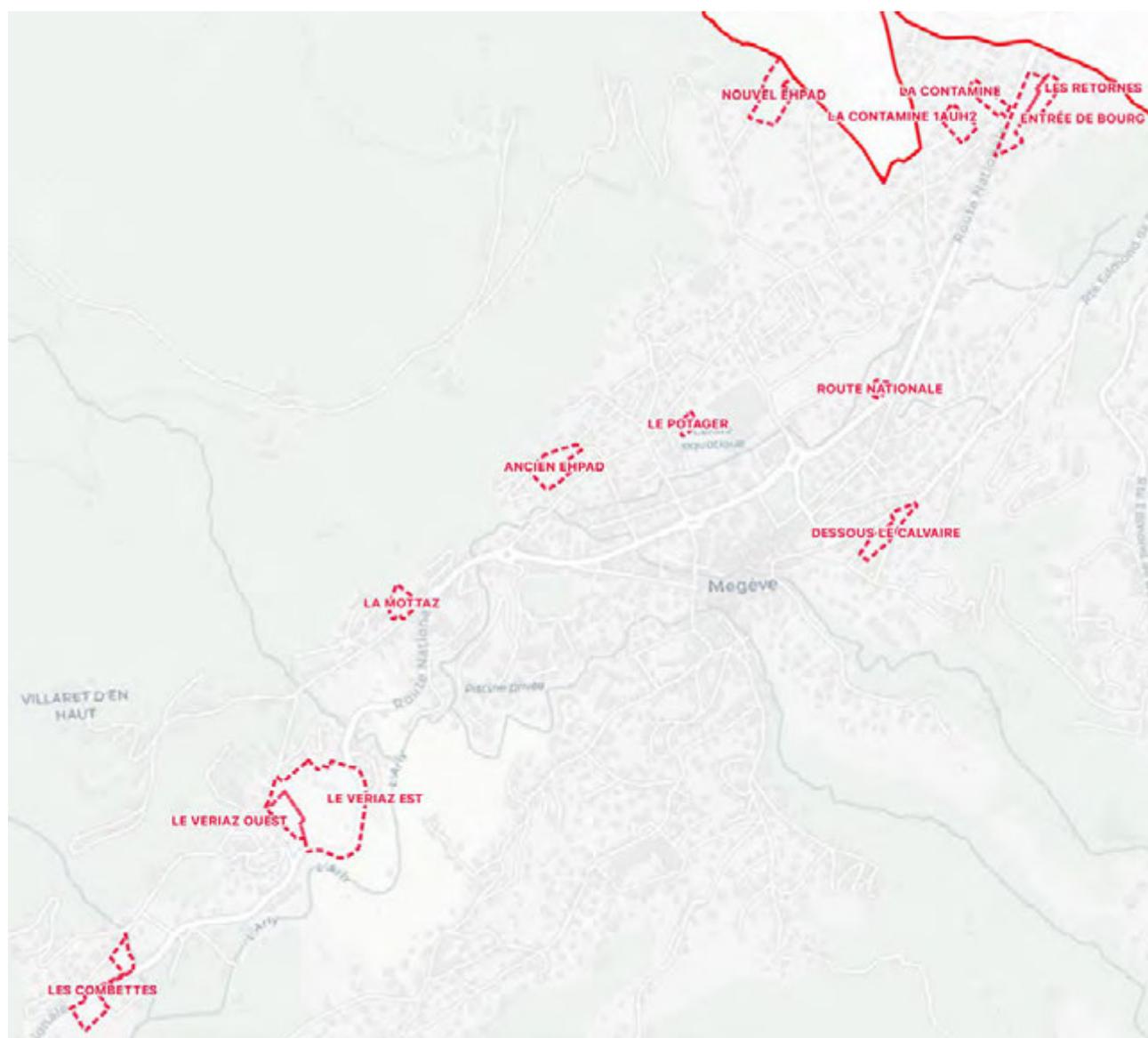
OAP thématique	Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
OAP A	Cette OAP est directement issue de l'orientation générale n°1 de l'axe 1 du PADD : « <i>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue, mais aussi noire</i> ».
OAP B	Cette OAP est directement issue d'une action cartographiée du PADD : « <i>Franges avec l'espace agricole ou le domaine skiable où un espace tampon doit être maintenu</i> ».
OAP C	<p>Cette OAP est directement issue d'une action cartographiée du PADD : « <i>Compléter le maillage des connexions modes actifs <u>notamment cyclables</u></i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> o <i>Pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux commerces ;</i> o <i>Pour rendre les mobilités actives plus attractives pour les petits déplacements de proximité : notamment, les opérations de constructions et d'aménagement proches de la centralité devront rechercher des accroches et des continuités (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple) ».</i>

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de l'urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole et de compatibilité avec les objectifs de diversification de l'offre de logements annoncés au PADD. Il s'agit également de définir l'application du PLH 2022-2028.

Le PLU contient au total **12 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.

Les 12 OAP sectorielles sont réparties dans le territoire :



Localisation des 12 OAP sectorielles

Les OAP ont été établies en concertation étroite avec la commune avec comme guide la nécessité d'une compatibilité avec le PADD et la volonté forte de la commune de favoriser la production de logements permanent pour l'accueil d'une population à l'année sur la commune.

Chaque OAP a été déterminée en fonction des enjeux propres à la commune et à chaque site ; toutefois, des prescriptions sont reprises dans toutes les OAP dans la mesure où il s'agit d'enjeux portés par le PLU pour l'ensemble du territoire.

Deux types d'OAP sectorielles ont été déterminées au PLU :

- **Les OAP sectorielles de densité**, correspondent à des secteurs à enjeux mais qui sont situés sur des petits tènements dans l'espace préférentiel de densification, avec uniquement des enjeux d'optimisation du foncier ou de diversification des typologies de logements. Ainsi, les OAP indiquent uniquement la programmation visée.
- **Les OAP sectorielles avec Schéma**, correspondent tout d'abord à des sites de taille souvent plus importante et surtout à des sites portant des enjeux de développement plus significatifs, comme par exemple des sites en centralité, des programmations mixtes, des interfaces avec l'espace agricole, des cônes de vue, la valorisation du patrimoine bâti, . .

Ces OAP sont composées :

- d'un texte qui développe des éléments de constat, précise :
 - les constats,
 - Les objectifs,
 - la programmation,
 - les principes d'aménagements
- et d'un schéma comme le prévoit l'article L151-7-5° du C. Urba.

Justifications des points communs à l'ensemble des OAP sectorielles dédiées à l'habitat	
Thème	Justifications
PROGRAMMATION / FORMES BÂTIES / DENSITES	Le nombre de logements dans chaque OAP a été déterminé de manière à vers le respect des ambitions du PADD notamment en ce qui concerne la typologie des logements et la mixité sociale, mais aussi la densité (60 logements/ha dans l'espace préférentiel de densification).
CONDITIONS D'URBANISATION	La plus grande partie des OAP sont en intensification urbaine et classés en U. Ainsi, il n'y a pas d'opération d'ensemble imposée. En revanche, le renouvellement urbain de l'OAP n°8 nécessite une opération d'ensemble pour porter une part de logement social importante (35% minimum). Ainsi, son périmètre est reclassé en 1AU pour imposer cette opération d'ensemble. Les autres OAP sur foncier non bâti sont aussi classées en 1AU pour imposer ces opérations d'ensembles garantes de la cohérence globale de l'aménagement et du remplissage des ambitions en termes de logement social.
GESTIONS DES MOBILITES	Les accès automobiles ont été prévus en recherchant systématiquement la meilleure solution vis-à-vis de la sécurité des piétons, des cycles et des automobiles. L'ensemble des OAP sont attentives à créer des modes actifs internes et à les connecter aux modes actifs existant sur le pourtour.
PRINCIPES DE COMPOSITION BÂTIE	Chaque OAP définit la (ou les) typologie(s) de logements attendus au regard du contexte environnant et des objectifs de densités définis par le PADD.
PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ÉCOLOGIQUE	Sur ce thème chaque OAP est circonscrite en fonction du contexte local ; les principes des prescriptions sont systématiques car ils sont la traduction du PADD sur la gestion de la densification de l'habitat. Aussi les OAP prévoient systématiquement d'imposer un traitement qualitatif des limites du secteur, avec une distinction dans le traitement paysager selon qu'il s'agit d'une limite avec des espaces urbanisés ou avec des secteurs agricoles ou naturels (exemple de l'OAP de la Mottaz). D'une manière générale, les OAP privilégient la préservation de majeure partie de la végétation existante afin de favoriser l'insertion des opérations nouvelles dans leur environnement paysager.

Il convient ensuite de se reporter plus particulièrement aux OAP pour connaître dans le détail les constats et les objectifs ayant guidés la rédaction des principes d'aménagement.

Les OAP n°3a, n°6 et n°7, bien que réalisées ou en cours, sont maintenues et avec les mêmes dispositions qu'au PLU de 2017, afin d'assurer le maintien de la programmation dans le temps. En effet, les objectifs visés sont dans l'esprit des orientations du PADD :

- Mixité sociale à maintenir (OAP n°3a, OAP n°7).
- Développement de lits marchands et enjeux environnementaux à prendre en compte qui ne peuvent pas se traduire dans le règlement écrit (OAP n°6).

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

■ Une OAP thématique A « Trame Verte, Bleue et Noire »

La mise en place d'une OAP thématique « Trame verte, bleue et noire » répond à une volonté d'apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement et au zonage du PLU.

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le devenir possible, ou souhaitable, et sur la diversité des milieux et des espèces présentes. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupation du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations.

Les objectifs, parfois déclinés plus spécifiquement à l'intérieur des OAP sectorielles porteuses des projets d'aménagement, sont les suivants :

- **Conforter le rôle écologique de la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité** : l'objectif est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de maximiser la qualité et la fonctionnalité des milieux naturels. Cela implique de préserver et respecter l'intégrité des espaces et des espèces remarquables et ordinaires existants, développer la part de nature dans les projets d'urbanisation et augmenter la biodiversité dans les milieux agricoles et urbains;
- **Perpétuer les services environnementaux rendus** : l'augmentation de la part du végétal sur la commune, spécifiquement dans l'espace bâti, participe de la qualité de vie et de la santé des habitants, contribue à l'adaptation du territoire au changement climatique (îlots de fraîcheur, puits de carbone), favorise la restitution au cycle de l'eau en augmentant l'infiltration, diminue les risques en limitant le ruissellement ...
- **Participer à l'amélioration de la qualité du cadre de vie** : complémentaire des espaces bâtis, la trame verte et bleue facilitera l'acceptation de la densité urbaine en permettant la préservation d'une offre d'espaces de respiration. Lorsque ce sera possible et pertinent, elle devra contribuer à mettre en relation (paysagère, fonctionnelle ...) quartiers et hameaux.

Zoom sur les principales dispositions :

L'OAP thématique A « Trame Verte, Bleue et Noire »	
Disposition	Justification
Protéger les réservoirs de biodiversité	<p><u>Voir tome 3 du rapport de présentation relatif à l'évaluation environnementale.</u></p> <p>Notamment, une bande de protection de 15 m est mise en place autour des zones humides identifiées au règlement graphique. Elle vise à préserver les espaces de bon fonctionnement autour de ces dernières (alimentation en eau, ...) et évite aussi de venir les fragiliser en phase chantier si une construction s'était implantée en limite de ces dernières (engins de chantier, dépôt de matériaux, ...). Il s'agit ici d'une mesure de précaution environnementale.</p>
Mise en valeur du Grand Paysage	<p><u>Protéger les espaces les plus remarquables</u></p> <p>Le règlement écrit assure une protection stricte de ces espaces. Toutefois, dans le cadre des travaux et aménagements agricoles, il convient d'assurer un traitement paysager pour éviter de créer des points focaux qui viendraient perturber la lecture du Grand Paysage.</p>
L'éco-aménagement des espaces libres	<p><u>Apporter des éléments de nature dans l'espace urbain</u></p> <p>L'OAP vient compléter le règlement sur le volet qualitatif en encadrant par les bonnes pratiques les interventions sur les espaces boisés existants faisant l'objet d'une protection au règlement graphique (espaces verts à valoriser).</p>
L'éco-aménagement des espaces libres	<p><u>Gérer les eaux pluviales dans une triple optique : maintien de la biodiversité, confort climatique et lieu d'agrément</u></p> <p>Cette action vise à inciter à la gestion extensive des eaux pluviales, en complément du règlement du PLU et du SDEP. Ainsi plutôt que de recourir à un raccordement au réseau EP ou à une récupération en bassin de rétention souterrain, l'OAP propose une gestion paysagère des ouvrages de gestions des EP : noues paysagère ou jardins de pluie.</p> <p>Cette gestion extensive des eaux pluviales permet également de participer à limiter le phénomène d'îlot de chaleur.</p> <p><u>Limiter la pression sur la ressource en eau</u></p> <p>Outre l'obligation de gérer les eaux pluviales à l'échelle du projet, cette action prévoit d'une part d'imposer de systèmes de récupération des eaux pluviales de toiture pour favoriser leur réutilisation à des fins non potables : arrosage, nettoyage des engins, eaux pour les toilettes...</p> <p><u>Privilégier l'usage des matériaux et procédés perméables dans l'aménagement des espaces libres autres que les espaces verts de pleine terre</u></p> <p>Pour limiter le ruissellement, l'OAP prescrit un recours généralisé aux matériaux perméables pour les espaces de stationnement.</p> <p>Enfin pour participer au paysagement des projets et à la gestion des eaux pluviales, les dalles de sous-sols seront végétalisées.</p>
L'éco-aménagement des espaces libres	<p><u>La végétalisation des clôtures (hors secteurs UH1)</u></p> <p>L'OAP précise les attendus de la commune en matière de plantations de haies.</p> <p>L'OAP suggère des traitements végétaux des clôtures pour assurer une certaine intimité sur les petites parcelles sans recourir à une haie champêtre qui prend de la place ou des brise-vue en lamelle ou en bâche qui sont disgracieux. La plantation de végétations grimpante sur les grillages est une solution pour les petits jardins.</p>

	<p>Évidemment l'OAP rappelle que les plantations d'espaces envahissantes sont interdites, même s'il s'agit d'essence « florifères » ou de qui présente une qualité ornementale.</p> <p><u>Prévenir les risques allergènes</u> Dans le cadre du plan de lutte contre l'ambrosie, l'OAP rappelle les précautions d'usage pour limiter la dispersion des graines. D'une manière générale, l'OAP déconseille l'usage de plantes potentiellement allergènes : cyprès, bouleau...</p>
L'éco-aménagement des espaces libres	<p>Favoriser la mise en place du principe de « trame noire » Ces dispositions s'appliquent à proximité des secteurs à enjeux écologiques (bande de 25 m autour de ces derniers), afin de ne pas nuire à leur bon fonctionnement nocturne.</p>

■ Une OAP thématique B sur la gestion des franges urbaines et rurales

Le territoire Mégevan est caractérisé en partie par sa ruralité avec une présence agricole marquée.

La rencontre entre espaces agricoles et espaces urbanisés caractérise donc le territoire et crée de **nombreux enjeux** :

- conflits d'usage potentiels entre riverains et agriculteurs,
- transitions paysagères entre ville et campagne à améliorer pour une meilleure intégration des constructions dans leurs paysages environnants,
- limite physique durable à l'étalement urbain à établir et à pérenniser.

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

En réponse à ces enjeux, le projet de PLU a inscrit dans son **PADD** la nécessité de maintenir un espace tampon.

Afin d'apporter une **traduction règlementaire** à la gestion de ces interfaces entre ville et agriculture dans le cadre du PLU, une OAP thématique « Franges urbaines et rurales » a été intégrée au document d'urbanisme. Cette OAP a pour objectif d'intégrer des dispositions permettant de répondre aux enjeux suscités et qui ne relèvent pas d'un règlement écrit.

Elle est fondée sur les dispositions de **l'article L.151-7-7° du C. Urba.** qui disposent 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 ».

Communément, les franges sont des espaces de transition entre les espaces bâtis et espaces agricoles, naturels et forestiers. Dans l'OAP « franges urbaines et rurales » du PLU, elles concerneront les interfaces avec les coteaux agricoles du Jaillet, du Mont d'Arbois, de Rochebrune, mais aussi les secteurs UH3p, qui sont des petits groupements bâtis dans un espace à dominante agricole.

Pour répondre aux objectifs, une **marge de recul** a été définie. Elle a été fixée à **5 mètres** à compter de la limite de la zone constructible. Dans cet espace, seront interdites toutes les constructions générant un renforcement de la fréquentation. Le recul de 5 mètres se justifie car il permet de retrouver l'esprit des règles de retraits par rapport aux limites séparatives (majoré de 1,20 m pour bien marquer la transition) et il permet aussi un recul des constructions permettant de un traitement paysager marqué, pérennisant ainsi la limite d'urbanisation.

Ainsi, l'OAP « franges urbaines et rurales » répond aux enjeux qui animent ces interfaces entre ville et agriculture. Elle permet d'établir et pérenniser une limite physique durable à l'étalement urbain, d'améliorer les transitions paysagères, et de sécuriser l'activité agricole sur le territoire.

■ Une OAP thématique C sur les mobilités urbaines

L'objectif est de traiter systematiquement les enjeux de mobilités actives dans le développement urbain

Cette OAP vise à compléter les maillages piétons/cycles à l'échelle des espaces urbains et permettra de compléter certains parcours ou connecter des itinéraires existants.

Cette OAP découle directement des objectifs de la révision du PLU et des orientations générales du PADD : « repenser une mobilité durable globale à l'échelle de la commune ».

L'accent a été mis sur les connexions entre les zones d'habitat, les pôles générateurs de déplacements (équipements et services de proximité) et les arrêts de transports en commun.

I.2.6. Les capacités du PLU

1. Méthode

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine 2023 (date du débat sur le PADD), mais également 2021 pour tenir compte du foncier consommé depuis la promulgation de la loi Climat-Résilience.

Depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience, environ 1,50 ha ont été consommés (cf tome 1 du rapport de présentation).

Le PADD fixe comme objectif de modération de la consommation d'espace « maximum 16 ha ».

La consommation d'espace englobe :

- le foncier* non bâti au contact direct des espaces naturels et agricoles périphériques
- le foncier* non bâti en dent creuse :
 - o déclaré à la Politique Agricole Commune (PAC) et/ou contigus aux bâtiments agricoles
 - o ou qui est majoritairement boisé
 - o ou qui n'est ni boisé, ni déclaré à la PAC si il présente une surface de plus de 1 500 m². Toutefois, si la dent creuse < 1 500 m² est la conséquence d'une consommation d'espace sur la période 2011-2021, elle pourra être considérée comme consommant aussi de l'espace (voir ci-dessous).
- jardin de tènements déjà bâtis mais présentant une surface de jardin de plus de 2 000 m²

* par foncier on entend ici tous tènements contigus



Le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Il répond aux exigences fixées par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

Il (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.

2. Le dimensionnement du projet pour le logement social

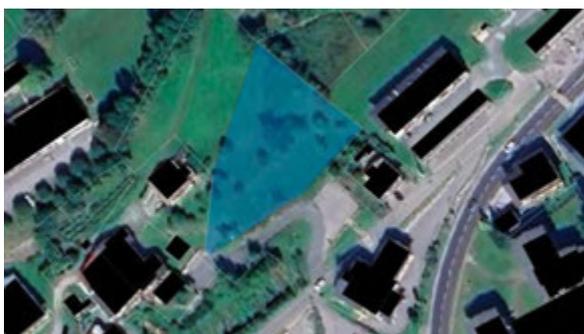
Pour Rappel, le PADD vise la production d'environ 150 logements sociaux.

Ainsi qu'il l'a été démontré dans le tome 1 dans le chapitre consacré aux capacités de densification et de mutation, les capacités de l'enveloppe urbaine ne suffisent pas à répondre notamment aux besoins en logements pour la population permanente (via les dispositifs en faveur du logement social). Il est donc nécessaire de venir mobiliser du foncier maîtrisé par la collectivité pour assurer la mise en œuvre du PADD :



Secteur des Combettes (0,44 ha)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place.



Secteur de La Mottaz (0,22 ha)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place. À noter que l'OAP comprend aussi une part de son programme en intensification de terrain déjà artificialisé (parking/voirie pour environ 1,40 ha)



Secteur des Retornes (0,43 ha)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été mise en place.



Secteur de Cassioz (environ 0,35 ha)

Il s'agit ici de deux espaces interstitiels (grosses dents creuses), mais qui présentent des surfaces de plus de 1 500 m². Il s'agit d'un hameau encore à dominante d'habitat permanent. Toutefois, la production de logement possible ici n'entrera pas dans les objectifs puisque l'usage permanent n'est pas garanti dans le PLU.

Dans le cas du foncier nord, celui-ci est comptabilisé bien qu'inférieur à 1 500 m², puisqu'il a fait l'objet d'une consommation partielle depuis 2021 :



Au total, le projet pour le logement social vient consommer environ 1,35 ha d'espace agricole, naturel ou forestier. Parallèlement, une servitude de mixité sociale est mise en place sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3b qui concerne un foncier non bâti (environ 0,45 ha).

De manière générale, le PLU organise la production de logement social de la manière suivante :

Site	Programmation logement social	Situation
OAP n°2 / les Retornes	Minimum 40 logements sociaux	Consommation d'espace
OAP n°3b / la Contamine	Environ 10 logements sociaux (35% du programme)	Consommation d'espace
OAP n°4 / route de Sallanches	Environ 15 logements sociaux (35% du programme)	Renouvellement urbain
OAP n°5 / la Mottaz	Minimum 15 logements sociaux (dont possibilité de part en intermédiaire)	Consommation d'espace et renouvellement urbain
OAP n°8 / dessous le Calvaire	Environ 15 logements sociaux (35% du programme)	Renouvellement urbain
OAP n°9 / les Combettes	Minimum 30 logements sociaux	Consommation d'espace
OAP n°12 / ancien EHPAD	Estimation : environ 20 logements sociaux en réhabilitation	Renouvellement urbain
Total	Environ 145 logements	

À ces 145 logements viennent s'ajouter les deux secteurs du PLU de 2017 faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale et dont l'achèvement des travaux n'est pas encore déposée.

3. Le dimensionnement du projet pour le logement des actifs saisonniers

Pour rappel, le PADD vise la production de nouveaux lits pour actifs, pour combler le déficit actuel. Pour cela, le PADD privilégie cette production en intensification urbaine.

Site	Programmation logement social	Situation
OAP n°1 / Soleil Levant	Minimum 35 logements	Renouvellement urbain
OAP n°9 / les Combettes	Environ 9 logements	Renouvellement urbain
OAP n°11 / le Potager	Environ 9 logements	Renouvellement urbain
Total	Environ 55 logements	

A cela s'ajoute l'obligation de réaliser des lits pour le personnel dans les opérations nouvelles d'hébergement marchand.

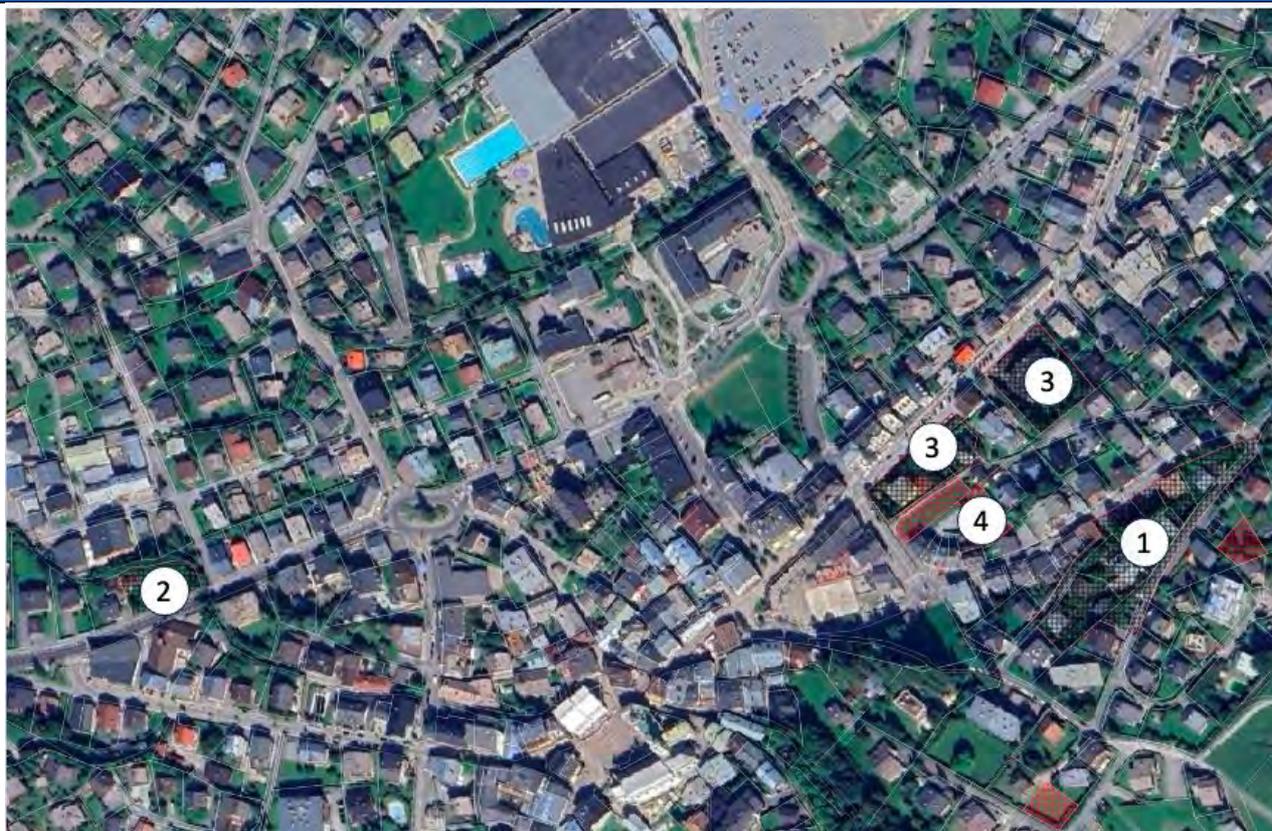
4. Le dimensionnement du projet pour l'habitat hors logement social (logement libre)

Pour Rappel, le logement libre constitue le foncier constructible, en zone urbaine mixte (donc à dominante d'habitat), pour lequel il n'y a pas d'OAP ou de maîtrise publique. Ainsi, par défaut, il est estimé que ce foncier sera mobilisé essentiellement pour la production de logements, et principalement vers des résidences secondaires.

C'est la raison pour laquelle le PADD vise à limiter voire stopper cette production en extension périphérique et à mieux contrôler leur production dans l'enveloppe, y compris les espaces interstitiels (grosses dents creuses venant consommer de l'espace.

À noter que les règles du PLU ont été revues afin de rendre la démolition-reconstruction moins attractive que l'évolution du bâti existant. Cette donnée est à prendre en compte dans le potentiel logement.

CENTRE-BOURG



renouvellement_urbain



dent-creuse



division_parcellaire

1/ Le principal site de renouvellement urbain fait l'objet de l'OAP n°8 (dessous le Calvaire).

2/ Un autre site de densification côté Ouest, mais qui fait déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme, d'où l'absence d'OAP.

3/ Terrains déjà bâti le long de la rue Charles Feige, mais avec des densités plus faibles que dans leur environnement urbain immédiat. L'enjeu principal est ici la poursuite du linéaire commercial. Ainsi, un linéaire commercial est inscrit au règlement graphique.

4/ Seule une petite dent-croze est encore présente mais sa configuration ne permet pas d'envisager une densification (profondeur de 15 m → avec les retraits, la constructibilité est très limitée voire nulle).

SYNTHÈSE :

- Aucun **Espace Naturel Agricole et Forestier** consommé
- Un potentiel d'environ 35 logements libres (hors logement social) sur l'OAP n°8, et d'environ 10 logements sur les autres sites.

ENTRÉE DE VILLE DEPUIS DEMI-QUARTIER



1/ Le principal site de renouvellement urbain fait l'objet de l'OAP n°4 (route de Sallanches).

2/ Foncier déjà bâti concerné par une autorisation d'urbanisme.

3/ Terrains non bâti d'environ 0,25 ha, ceinturé par le bâti. Au regard des enjeux paysagers, le PLU maintient un classement en zone UH3, donc avec des densités plus faibles. N'ayant pas d'enjeu de densification et compte-tenu de la configuration du bâti (grosse dent-creuse), le site est maintenu en constructible

4/ Quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti subsistent.

SYNTHÈSE :

- Environ **0,25 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** mobilisé
- Un potentiel d'environ 45 logements libres (hors logement social) sur l'OAP n°4, et d'environ 10 logements sur les autres sites (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et intensification urbaines confondus).

SECTEUR JAILLET



renouvellement_urbain



dent-creuse



division_parcellaire



ENAF pour habitat libre

1/ Terrains non bâti d'un total d'environ 0,60 ha, ceinturé par le bâti (dents-creuses comprises entre 0,15 et 0,18 ha). Au regard des enjeux paysagers, le PLU maintient un classement en zone UH3, donc avec des densités plus faibles. N'ayant pas d'enjeu de densification et compte-tenu de la configuration du bâti (grosse dent-creuse), le site est maintenu en zone constructible

Quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti subsistent.

SYNTHÈSE :

- Environ **0,60 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** mobilisé
- Un potentiel d'environ 15 logements libres (**Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** et intensification urbaines confondus)

SECTEUR MONT D'ARBOIS - NORD



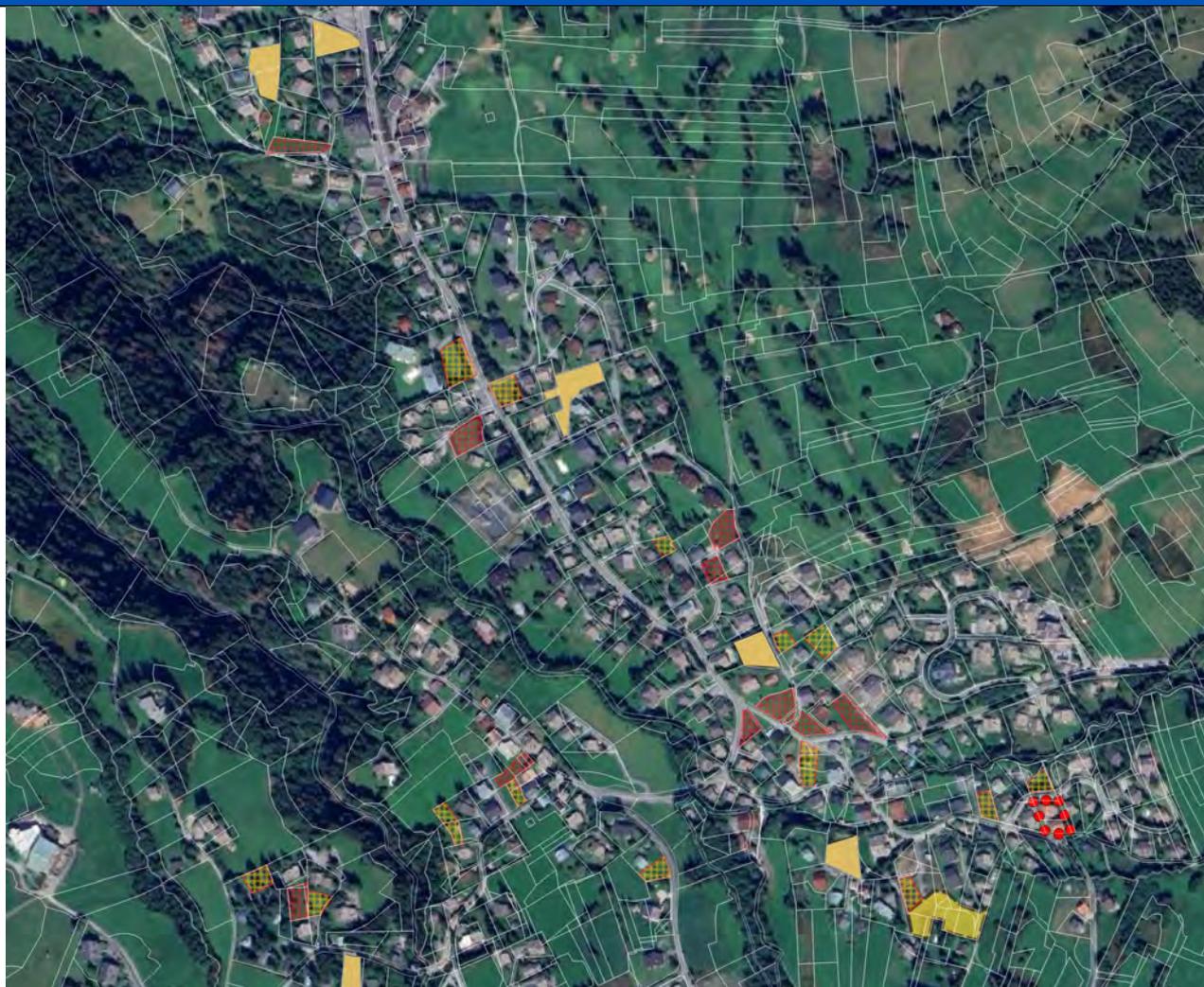
Au regard des enjeux paysagers, le PLU maintient un classement en zone UH3, donc avec des densités plus faibles. N'ayant pas d'enjeu de densification et compte-tenu de la configuration du bâti (grosse dent-creuse), le site est maintenu en constructible

Quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti subsistent.

SYNTHÈSE :

- environ **2,65 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** mobilisé, dont environ 2 ha déclarés à la PAC.
- un potentiel d'environ 70 logements libres (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et intensification urbaines confondus)

SECTEUR MONT D'ARBOIS - SUD



Au regard des enjeux paysagers, le PLU privilégie un classement en zone UH3/UH3p, donc avec des densités plus faibles. N'ayant pas d'enjeu de densification et compte-tenu de la configuration du bâti (grosse dent-creuse), le site est maintenu en constructible

Quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti subsistent.

SYNTHÈSE :

- environ **1,50 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** mobilisé / soit environ 35 logements
- environ 1,10 ha de dents-creuses . soit environ 25 logements
- quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti
- un potentiel d'environ 70 logements libres (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et intensification urbaines confondus)

SECTEUR VERS COTE 2000



Au regard des enjeux paysagers, le PLU privilégie un classement en zone UH3p, donc avec des densités plus faibles (18 logts/ha). N'ayant pas d'enjeu de densification et compte-tenu de la configuration du bâti (grosse dent-creuse), le site est maintenu en constructible

1/ coup parti

Quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti subsistent.

SYNTHÈSE :

- environ **0,27 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** mobilisé / soit environ 5 logements
- un potentiel d'environ 7 logements libres (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et intensification urbaines confondus)

SECTEUR ROCHEBRUNE - SUD



renouvellement_urbain



dent-creuse



division_parcellaire



ENAF pour habitat libre

Au regard des enjeux paysagers, le PLU privilégie un classement en secteur UH3p (CES de 0,15 soit une densité prévisible proche des 18 logts/ha, donc avec des densités plus faibles. N'ayant pas d'enjeu de densification et compte-tenu de la configuration du bâti (grosse dent-creuse), les sites sont maintenus en constructible

1/ à noter que les quelques fonciers non bâtis en extension sur des espaces agricoles maintenus correspondent uniquement à des coups partis (autorisations d'urbanisme délivrées).

Nota : quelques fonciers non bâtis en extension sur des espaces agricoles ont été maintenus en zone urbanisée, dans la mesure où des autorisations d'urbanisme ont déjà été délivrées sur ces terrains.

SYNTHÈSE :

- environ **1,70 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** mobilisé / soit environ 30 logements
- un potentiel d'environ 35 logements libres (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et intensification urbaine confondus)

SECTEUR FRANGE SUD-OUEST



Au regard des enjeux paysagers, le PLU privilégie un classement en zone UH3p (CES de 0,15 soit une densité prévisible proche des 18 logts/ha, donc avec des densités plus faibles. N'ayant pas d'enjeu de densification et compte-tenu de la configuration du bâti (grosse dent-creuse), le site est maintenu en constructible

Quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti subsistent.

SYNTHÈSE :

- environ **1,25 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** mobilisé / soit environ 20 logements
- un potentiel d'environ 25 logements libres (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et intensification urbaine confondus)

SYNTHÈSE : potentiel d'environ 400 logements (dont 100 logements couverts par 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation) hors logement social.

5. Le dimensionnement du projet pour l'hébergement touristique marchand (lits professionnels)

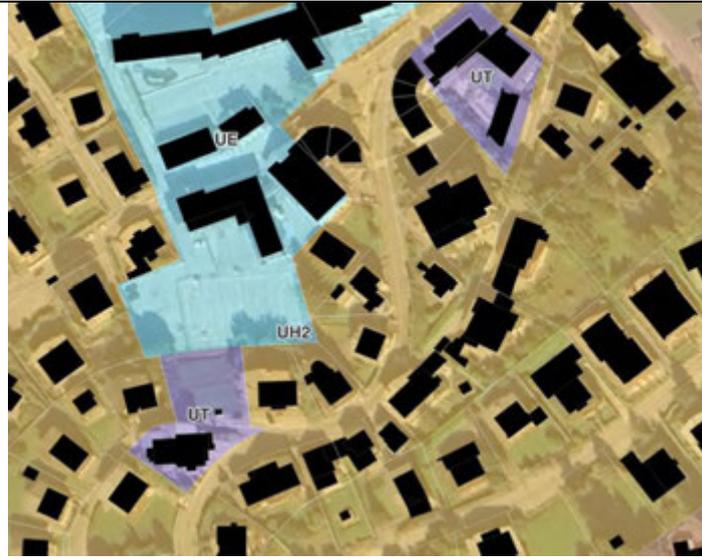
Du fait de la réalisation en cours d'une opération touristique structurante (les Veriaz) qui permettra de venir stabiliser la proportion de lits marchands sur le territoire, le PADD vise à maintenir et à conforter les établissements existants.

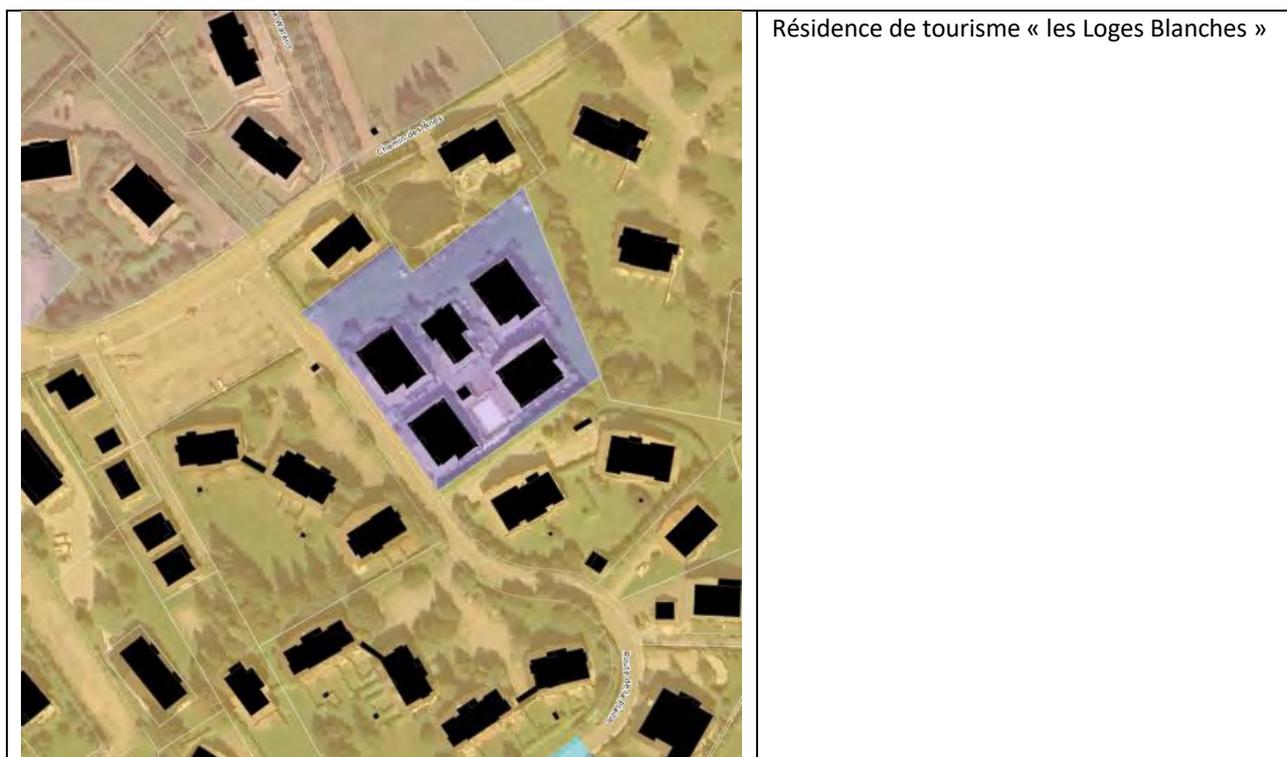
- **Extrait du PADD :** « Poursuivre les actions favorisant l'hébergement hôtelier par la définition de secteurs dédiés spécifiquement aux lits hôteliers, situés dans la centralité, en front de neige ou à proximité des remontées mécaniques, pour retrouver « une intensité touristique » importante sur ces secteurs (animation urbaine, gestion des flux skieurs, ...) »

L'objectif est donc ici de ne pas consommer d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Outre les classements des secteurs UT retravaillés (zonages spécifiques pour maintenir les établissements existants), le site de l'actuel EHPAD est identifié comme pouvant servir à la réalisation d'une opération visant à renforcer les lits touristiques marchands à proximité du centre. En effet, les volumétries existantes peuvent servir de base à un tel programme (OAP n°12).

Les nouveaux classements en secteurs UT proposés (hors passages de AUT à UT) :

	<p>Hôtel Saint-Nicolas</p> <p>Hôtel situé dans l'espace préférentiel de densification, là où l'accueil de la population touristique est recherché (PADD).</p>
	<p>Hôtel la Ferme du Golf</p> <p>Hôtel situé en front de neige, donc où l'accueil de la population touristique est recherché (PADD).</p>

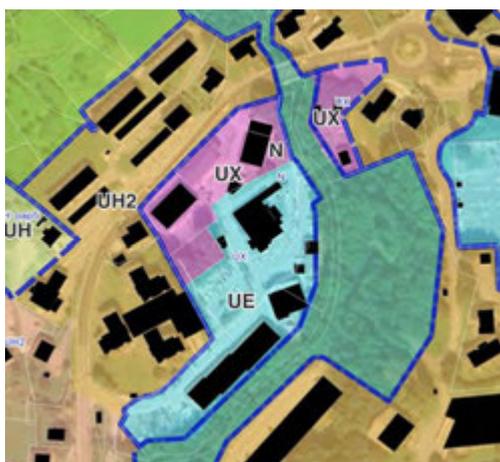


Parallèlement, le PLU révisé vient sécuriser l'activité hôtelière dans le centre-bourg (UH1ca, UH1cc) en interdisant le changement de destination des établissements existants.

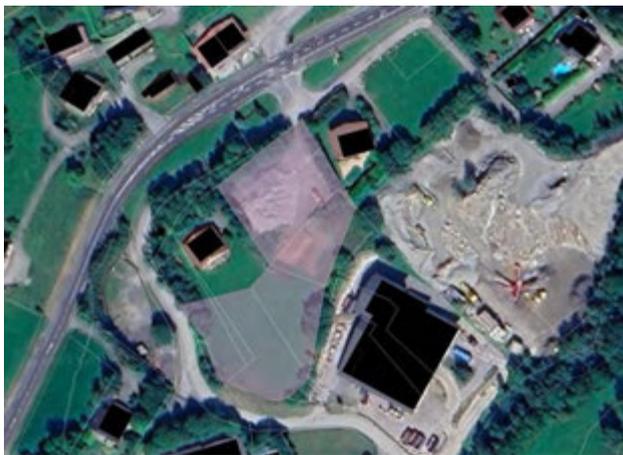
6. Le dimensionnement du projet pour l'économie artisanale

Le PADD vise à « mieux optimiser le foncier économique, dans le contexte de forts enjeux environnementaux (continuités écologiques) ».

Les fonciers bâtis artisanaux sont bien maintenus en secteur UX. Ce secteur UX est diminué sur un secteur au profit de la zone UE pour mieux tenir compte des usages actuels du sol.



A plat de couleur & noms : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2017



Parallèlement, l'extension actuellement classée en secteur UX au PLU de 2017 est maintenue pour offrir des solutions aux artisans du territoire.

Ainsi, environ 0,55 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers sont ici mobilisés pour l'artisanat.

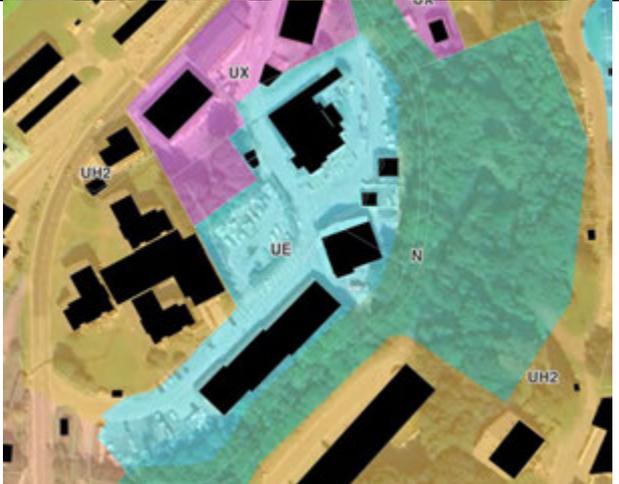
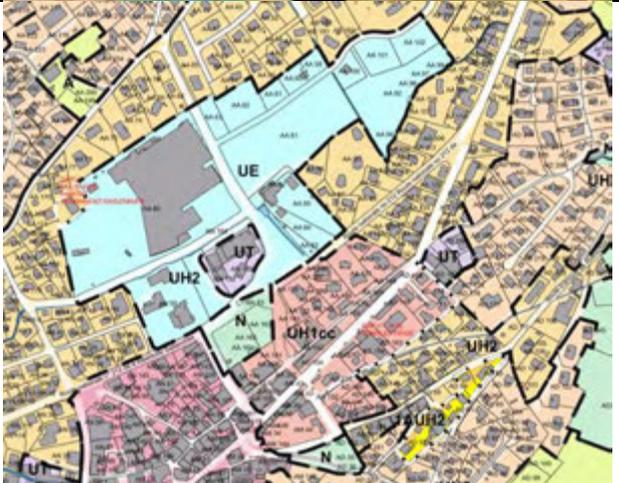
Il ne reste aucune disponibilité aujourd'hui en dent creuse < 1 500 m².

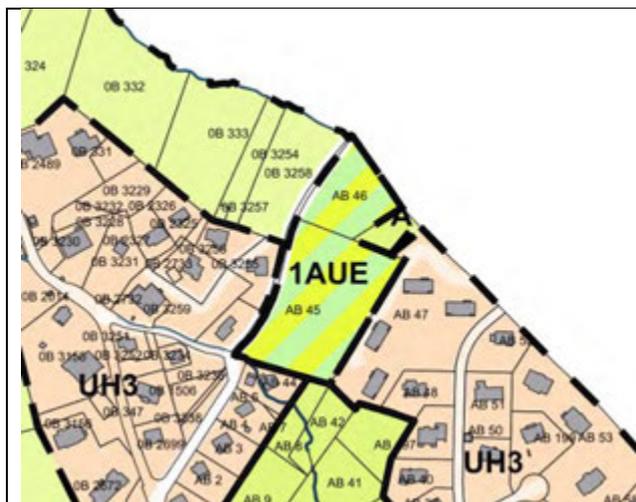
7. Le dimensionnement du projet pour les équipements

Le PADD vise à permettre le confortement des équipements existants (via des règles de densité adaptées), et intègre le projet de construction du nouvel EHPAD.

En effet, la construction d'un nouvel EHPAD est aujourd'hui nécessaire : 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, etc...). 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.

Ainsi, le PLU évolue sur plusieurs secteurs :

	<p>Site de la Caserne des Pompiers</p> <p>Passage de secteur UH1c à un secteur UE, pour permettre la reconstruction du bâtiment.</p> <p>Foncier déjà bâti.</p>
	<p>Site des services techniques</p> <p>Passage d'un secteur UX à un secteur UE pour être conforme aux occupations actuelles du sol.</p> <p>Foncier déjà bâti.</p>
	<p>Les abords du Palais</p> <p>Conformément aux dispositions du PADD, le secteur structurant d'espaces publics et d'équipements gravitant autour du Palais sont reclassés en secteur UE, y compris le jardin alpin, véritable espace public de liaison avec le centre-bourg.</p>



Site d'implantation du futur EHPAD

Environ 0,97 ha mobilisés sur des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Certains emplacements réservés (hors confortement/régularisation de voiries existantes) sont prévus en zone agricole ou naturelle, mais n'engendrent pas de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers :



Emplacement Réservé pour bassin d'orage/ décharge à neige, sur foncier déjà artificialisé.



Emplacement Réservé pour « Espace de rétention pour l'eau potable - réservoir de la Livraz »

Synthèse des disponibilités offertes par le PLU :

	EN INTENSIFICATION URBAINE	EN CONSOMMATION D'ESPACE
Logement social		Environ 85 logements 1,35 ha (OAP n°2, n°5, n°9)
Opérations avec servitude de mixité sociale (OAP n°3, n°4, n°8)	Environ 25 logements sociaux (OAP n°4, n°8)	Environ 15 logements sociaux Environ 0,45 ha au total y compris logements libres (OAP n°3b)
Logement saisonnier		/
Logement libre	Environ 300 logements possibles en renouvellement urbain / divisions parcellaires / petites dents-creuses < 1500 m2 Les règles évoluent pour encourager le travail sur l'existant plutôt que la démolition/reconstruction. Les possibilités de construire sont aussi diminuées sur les périphéries (passages de secteur UH2 à un secteur UH3/UH3p)	Environ 100 logements, sur des grosses dents-creuses > 1 500 m2 ou avec usage agricole. 10,80 ha
Hébergement marchand	Maintien des établissements existants dans l'espace préférentiel de densification et en front de neige	/
Artisanat	Possibilités d'évolutions au sein du foncier déjà bâti.	0,55 ha (solde zone existante)
Équipements	Un règlement de la zone UE favorisant l'évolution des équipements existants.	0,97 ha (nouvel EHPAD)
TOTAL		14,15 ha

La traduction règlementaire du PLU est donc compatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés au PADD.

I.2.7. Rapprochement avec la trajectoire « ZAN 2050 »

La loi Climat et Résilience impose aux communes dans un 1^{er} temps à diviser par 2 la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021.

Sur la période 2031-2050, l'objectif est de diminuer progressivement l'artificialisation (notion différente de « consommation d'espace ») jusqu'à arriver « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050.

À noter que :

- Les rythmes de diminutions sur 2031-2050 ne sont pas encore connus.
- Les objectifs de diminutions (y compris sur 2021-2031) doivent se décliner à l'échelle des SRADDET, puis des SCoT et enfin des PLU(i).

En l'absence de SCoT, il a été fait le choix d'appliquer directement cet objectif dans le PLU.

La méthodologie retenue dans le calcul de la consommation passée et celle de la consommation future est la même, pour assurer une comparaison pertinente.

La méthode est détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation et rappelée dans la partie I.2.6 du tome 2.

Consommation 2011-2021 : 25,90 ha

Consommation entre aout 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) et l'arrêt du PLU : 2,30 ha

Pour rappel, le PADD annonce 1,50 ha comme consommation sur 2021-début 2023

Ainsi :

CONSOMMATION 2011-2021	CONSOMMATION 2021-2024	CONSOMMATION 2024-2035
25,9 ha	2,30 ha	14,15 ha
Soit 2,59 ha/an	Soit 1,20 ha / an (soit -54%)	

Pour assurer un échelonnement de l'urbanisation, l'ouverture à l'urbanisation la zone 1AUH2 de la Contamine est différée dans le temps (+ 5 ans à compter de l'approbation du PLU). Il s'agit ici de la seule zone différée puisque les autres zones 1AU apparaissent comme prioritaires :

- 1AUH2 des Retornes et de la Mottaz pour des projets 100% logements sociaux
- 1AUE du futur EHPAD, pour répondre aux besoins de la population
- 1AUH2 de Dessous le Calvaire avec servitude de mixité sociale pour éviter le maintien de bâtiments inoccupés au contact du centre-bourg. De plus, il s'agit d'un site de renouvellement urbain donc sans impact sur le rythme de consommation d'espace.

Nota : sur la période 2031-2050, la notion d'artificialisation vient remplacer celle de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Cela implique que :

- Les seuils de définition des dents-creuses non artificialisées se conformeront aux décrets d'application de la loi Climat et Résilience.
- Les consommations liées aux bâtiments agricoles seront prises en compte

I.2.8. Tableau des surfaces du PLU

PROJET DE PLU		PLU en vigueur	
Nom de zone	Surface (ha)	Nom de zone	Surface (ha)
UH1ca	8,33	UH1c	26,34
UH1cc	4,91		
UH1t	11,57	UH1t	17,53
UH2	69,79	UH2	170,62
UH3	222,86	UH3	138,18
UH3p	63,73	UH3p	27,71
UE	19,34	UE	17,04
UT	16,95	UT	12,46
UX	9,03	UX	10,09
Sous-total U	426,51	Sous-total U	419,97
1AUH2	1,80	AUH	1,99
1AUE	0,99		
		AUt	5,85
		AU	0,40
Sous-total AU	2,79	Sous-total AU	8,24
A	856,76	A	857,86
Aa	820,86	Aa	820,86
Sous-total A	1 677,62	Sous-total A	1 678,73
N	2 248,91	N	2 248,68
N1	0,74	N1	0,74
NIs	41,24	NIs	41,24
Sous total N	2 290,89	Sous total N	2 290,66
TOTAL	4 397,81	TOTAL	4 397,59

Nota :

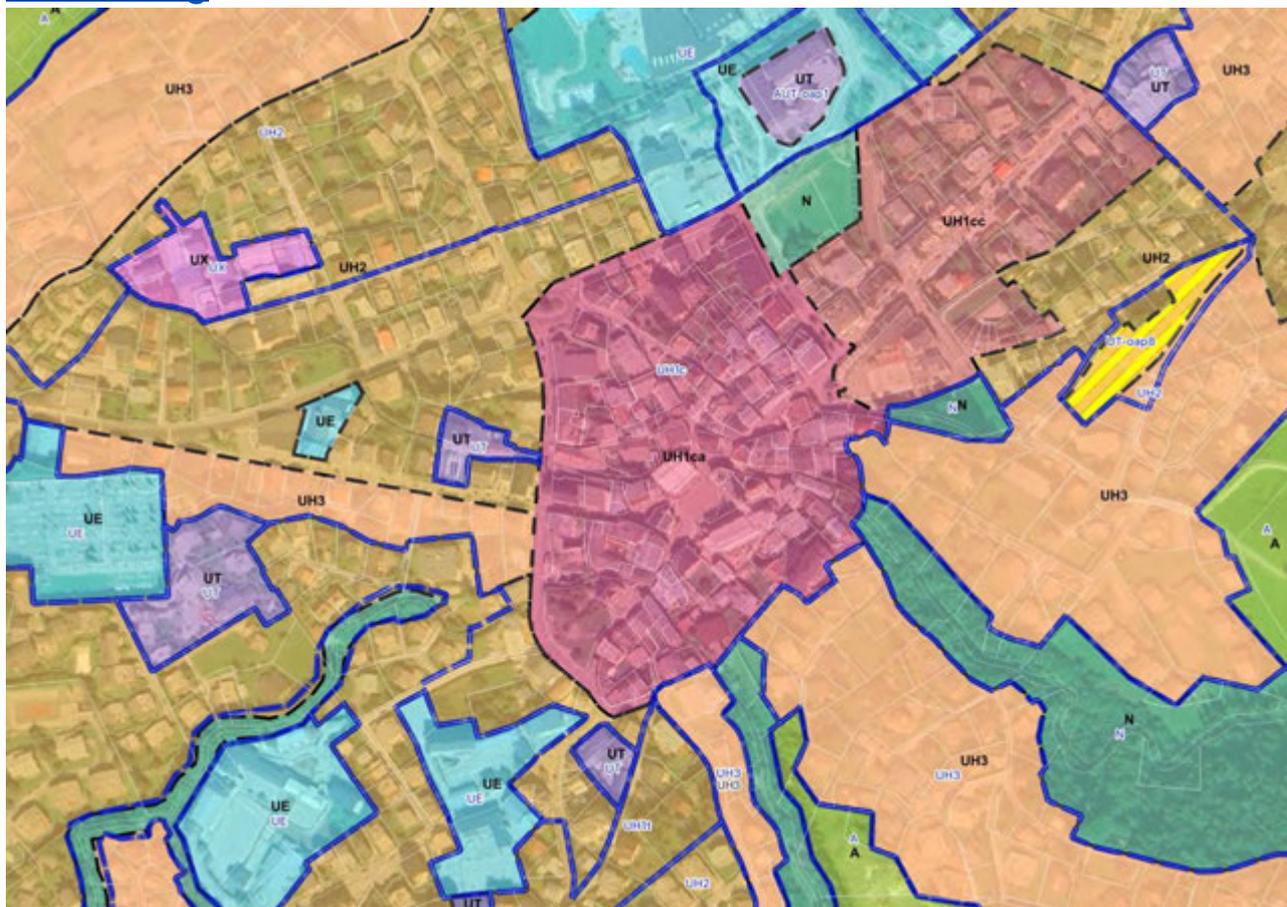
- Le léger différentiel du total de surfaces est issu des différents systèmes de projection des systèmes d'information géographique utilisés entre les deux PLU.
- La légère diminution des surfaces agricoles est due au reclassement de secteurs déjà bâtis en zone urbaine (secteur des Poches notamment).

1.2.9. Évolution du règlement graphique entre le PLU en vigueur et le projet de PLU



Concernant plus spécifiquement les reclassements de secteurs U en secteurs A/N ou inversement, se référer plus spécifiquement aux chapitres I.2.10 et I.2.11 du présent tome.

Centre-bourg

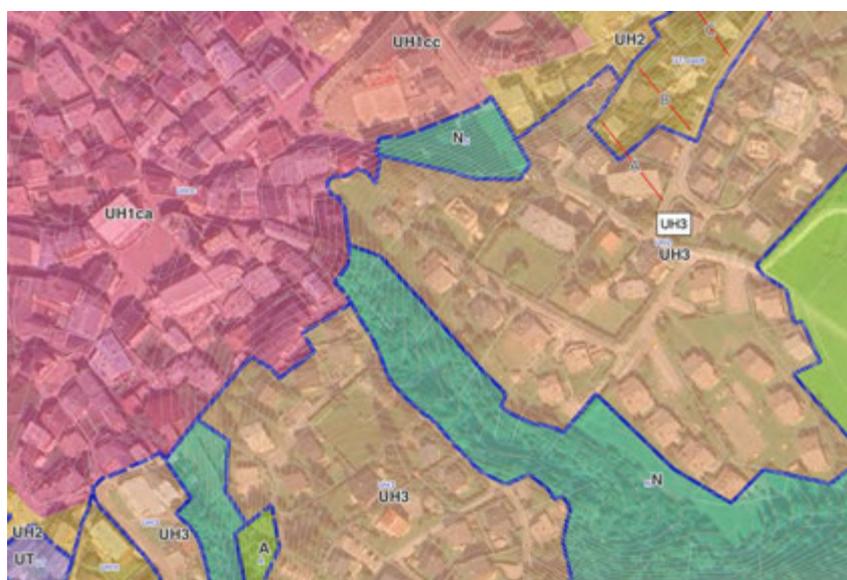


Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

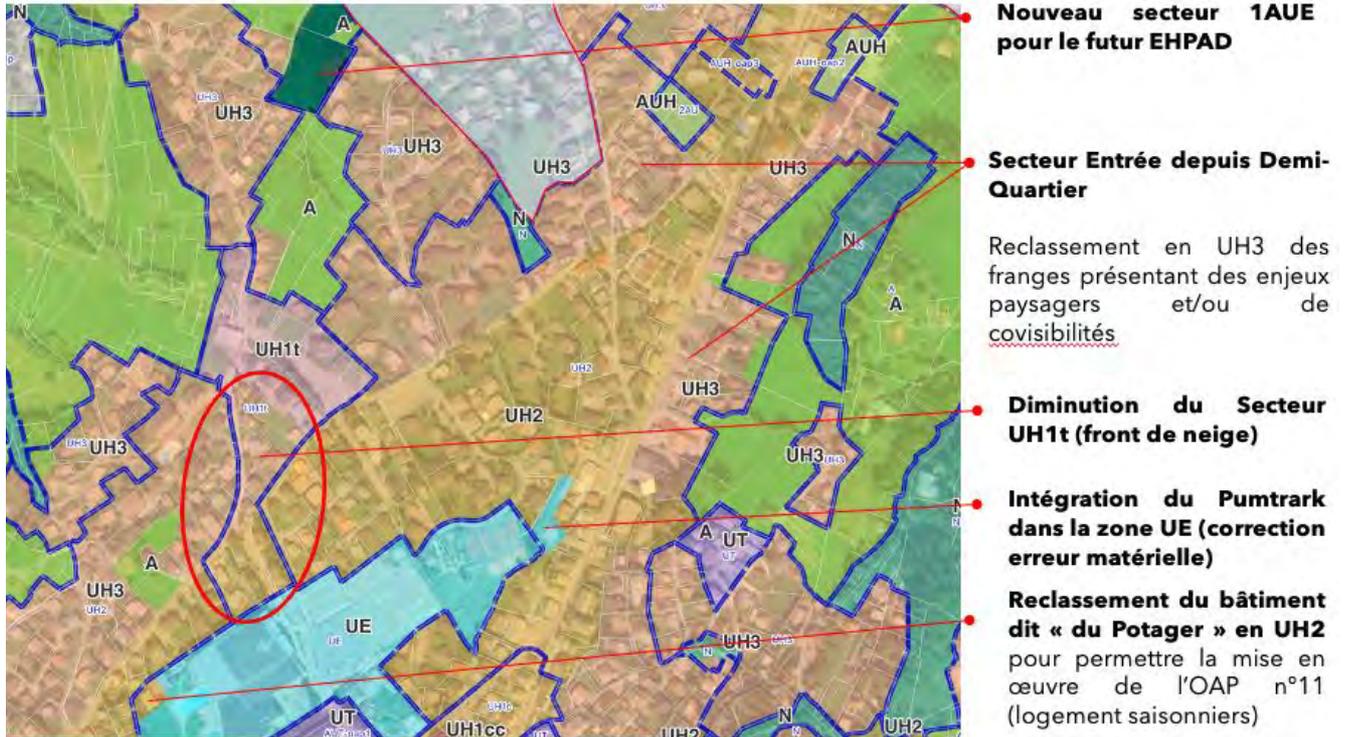
- **Diminution de l'emprise de la zone Urbaine « centre »**
 - pour favoriser un périmètre de centralité (mixité fonctionnelle) plus concentré et donc plus efficient
 - les parties périphériques sont donc reclassées en secteur UH2, ou ponctuellement en secteur UH3 en cas d'enjeu paysager particulier (rue Ambroise Martin pour les vies sur l'Église prise en compte de la butte du cimetière).
- **Un nouveau secteur UE est créé au niveau de la caserne des pompiers pour permettre le projet de reconstruction.**
- **Le secteur UE est aussi augmenté sur le secteur du Jardin Alpin, qui fait la liaison entre le centre-bourg et le Palais. Les espaces publics limitrophes sont aussi classés en UE.**
- **Division du secteur UH1c en UH1 « centre ancien » et en UH1 « centre contemporain »**

→ pour promouvoir une plus forte végétalisation et aération du bâti même en centralité lorsque les configurations de foncier le permettent. . Une telle démarche est possible dans la partie contemporaine du centre, mais elle serait trop difficile dans sa partie historique.

- **Le Pré Saint Amour est reclassé en zone N pour préserver cet espace ouvert**
- **Le secteur UT-oap8 est supprimé au bénéfice d'un secteur 1AUH2.** En effet, la réalisation d'un projet hôtelier sur ce secteur très pentu n'est pas opportune puisqu'elle nécessiterait des mouvements de terrains et hauteurs bâties trop importantes pour assurer une bonne intégration paysagère. Ainsi, il est préférable de promouvoir un projet de confortement de l'habitat, avec une part importante de logement social. Les hauteurs seraient ainsi limitées à 13 m.
- Dans la même logique, la partie amont de la rue Edmond de Rothschild est désormais classé en secteur UH2 à secteur UH3 pour avoir des hauteurs bâties moins importantes en amont du centre-bourg (et donc en covisibilité).



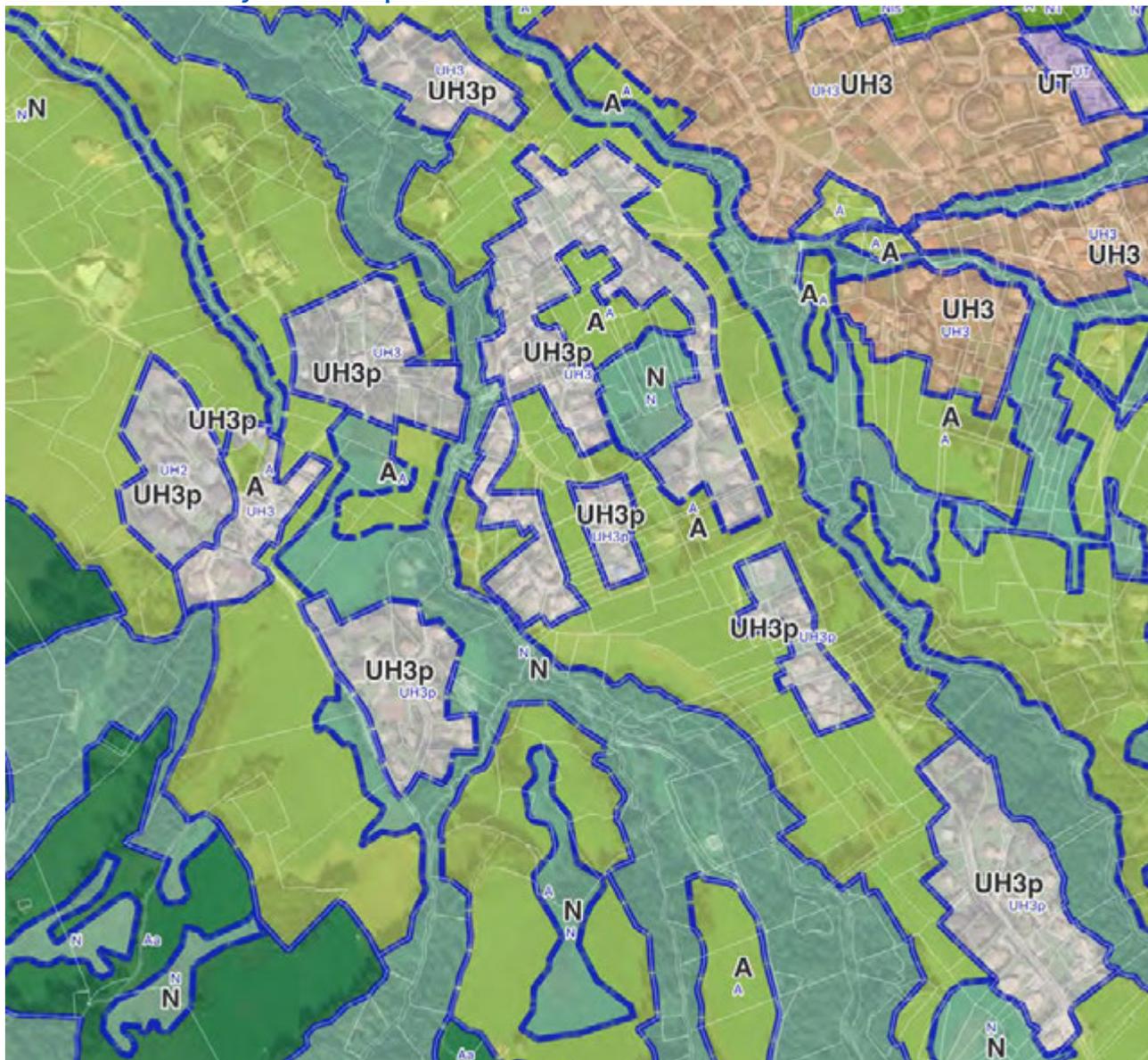
Entrée depuis Demi-Quartier / Jaillet Nord



Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

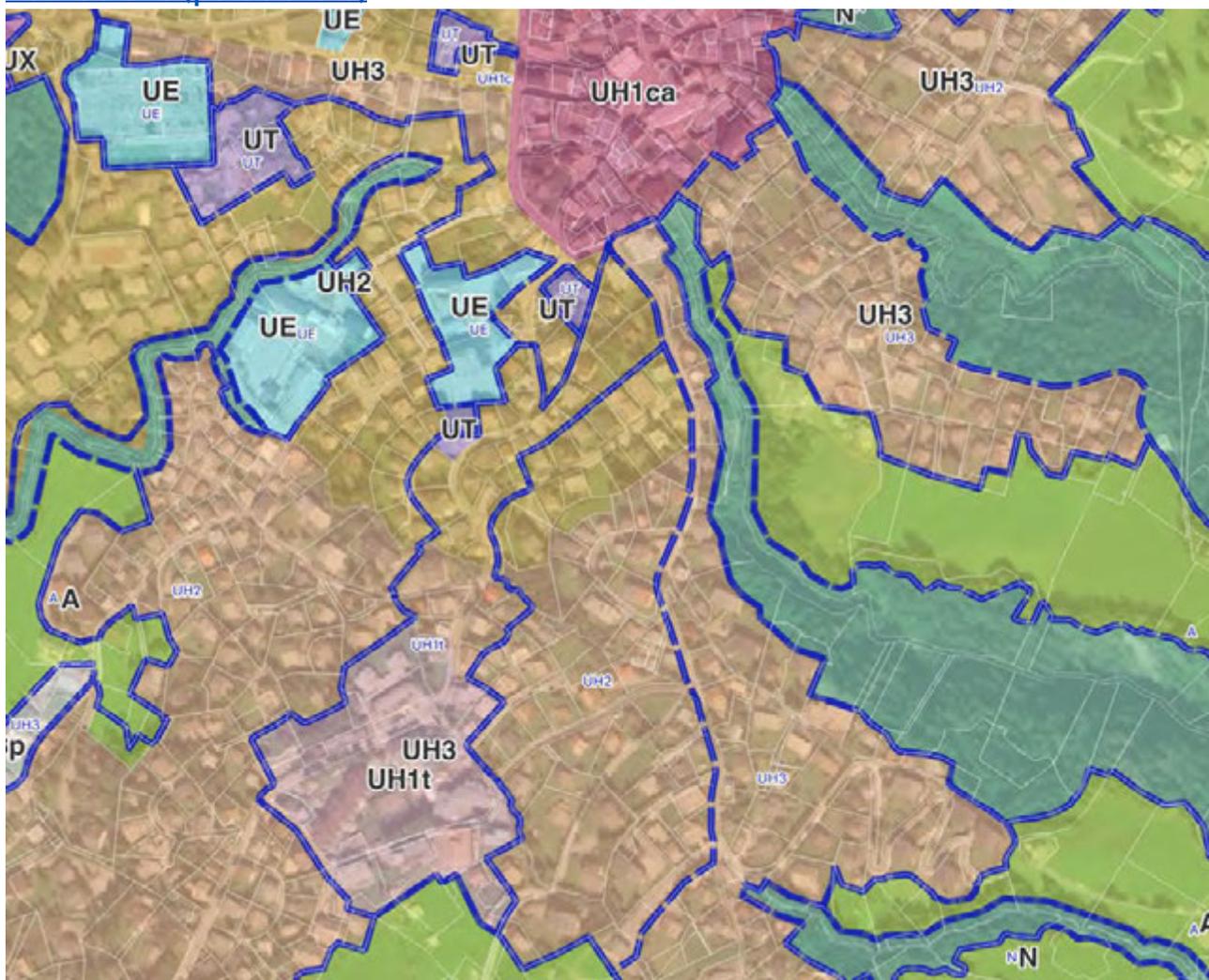
Le secteur UH1t (front de neige) du Jaillet est aussi en grande partie revu (comme celui de Rochebrune). Ce secteur comprenait aussi « un corridor » le reliant directement en centre-bourg, ce qui n'avait pas forcément de sens en termes de centralité urbaine. Le PLU vient redéfinir des centralités plus concentrées pour favoriser l'intensité urbaine, plutôt qu'une dilution d'un périmètre trop large. Ainsi, le secteur UH1t est limité au seul secteur de densité en front de neige (centralité plus petite et complémentaire à celle du centre-bourg).

Secteurs du Planay et du Glapet



Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

Harmonisation du zonage de ces groupements bâtis périphériques, en dehors des polarités constituées du Mont d'Arbois et de Rochebrune : le classement en secteur UH3p s'impose ici pour éviter un accroissement de la pression sur cet espace

Rochebrune (partie aval)

Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

Le secteur UH2 est diminué pour correspondre à l'espace préférentiel de densification : ce secteur englobe donc le tissu urbain autour de l'école publique et du collège, jusqu'à la rue des Torrents. Ce secteur est facilement accessible y compris en modes actifs depuis le centre-bourg.

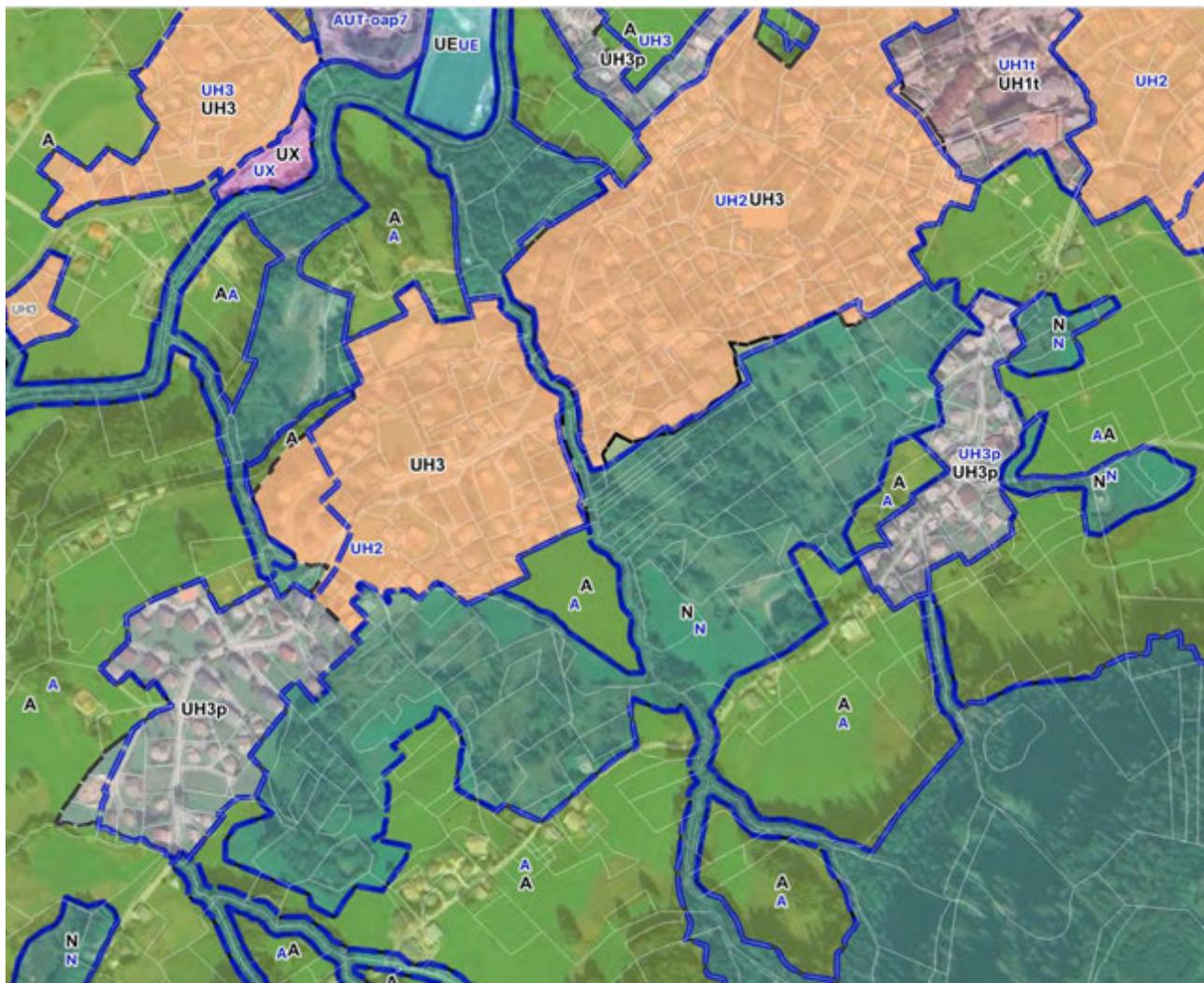
Au-delà de la rue des Torrents, la topographie commence à s'accroître, ce qui augmente les temps de parcours et l'impact paysager du bâti devient plus important. Ces secteurs sont donc reclassés du secteur UH2 au secteur UH3.

La frange bâtie en interface avec le ruisseau du Glapet est maintenue en UH3 pour éviter une pression urbaine accrue sur la bande d'accompagnement de la ripisylve.

Le secteur UH1t (front de neige) de Rochebrune est aussi en grande partie revu (comme celui du Jaillet) : en effet, ce secteur visait à créer une continuité urbaine le reliant directement en centre-bourg, ce qui n'avait pas forcément de sens en termes de centralité urbaine. Le PLU vient redéfinir des centralités plus concentrées pour favoriser l'intensité urbaine, plutôt qu'une dilution d'un périmètre trop large. Ainsi, le secteur UH1t est limité au seul secteur de densité en front de neige (centralité plus petite et complémentaire à celle du centre-bourg).

Enfin, le repérage en secteur UT est complété pour préserver les hôtels existants dans l'espace préférentiel de densification.

Rochebrune (partie amont)



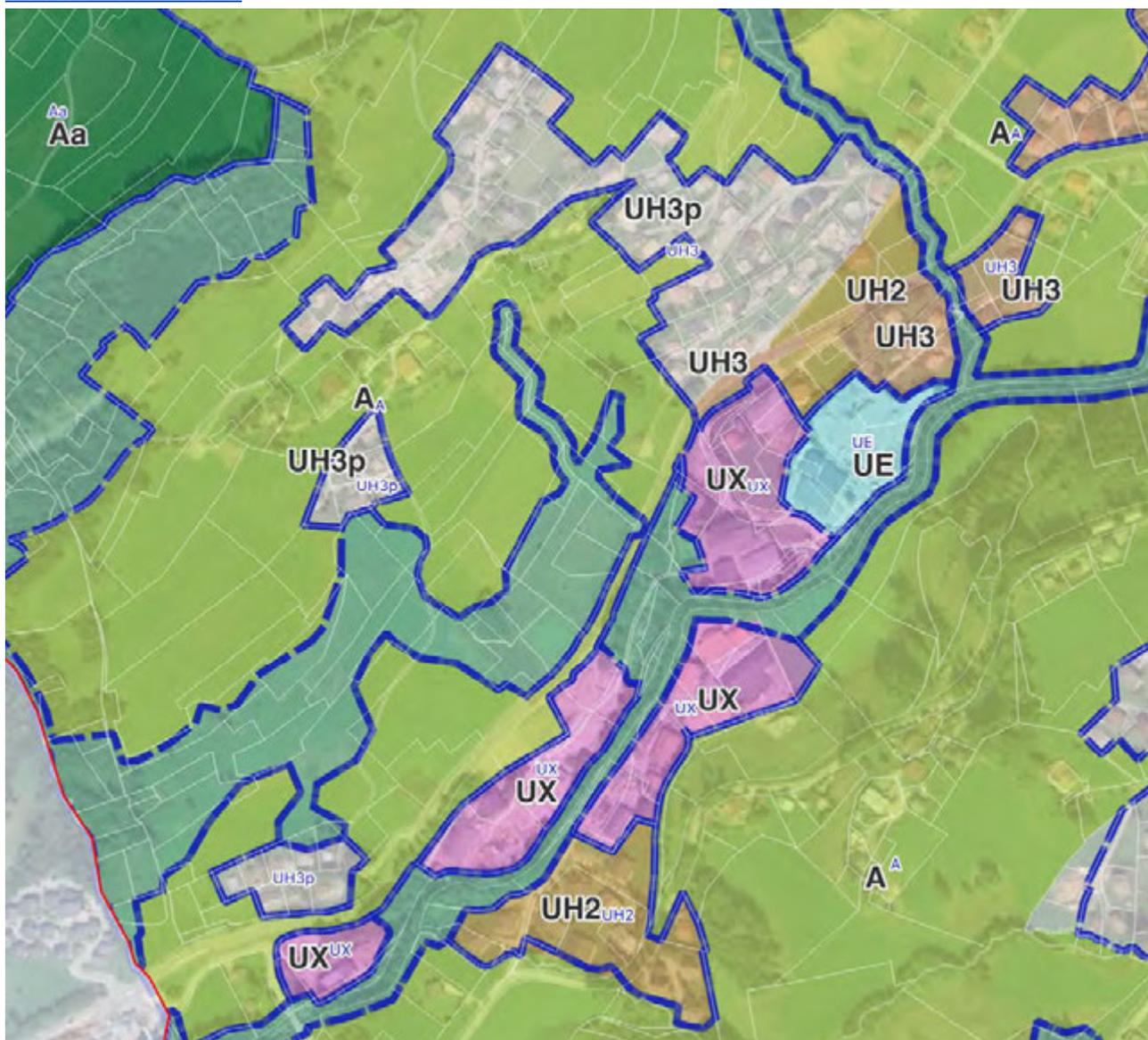
Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

Au-delà de la rue des Torrents, la topographie commence à s'accroître, ce qui augmente les temps de parcours et l'impact paysager du bâti devient plus important. Ces secteurs sont donc reclassés du secteur UH2 au secteur UH3.

Les excroissances urbaines linéaires qui rognent sur un espace agricole homogène sont aussi reclassés en secteurs UH3p pour éviter d'augmenter la pression foncière.

Enfin, au-delà du secteur des Poches, le secteur du Bouchet est reclassé du secteur UH2 au secteur UH3p pour tenir compte de l'éloignement plus important vis-à-vis des centralités et de son environnement agricole marqué.

Secteur du Villard

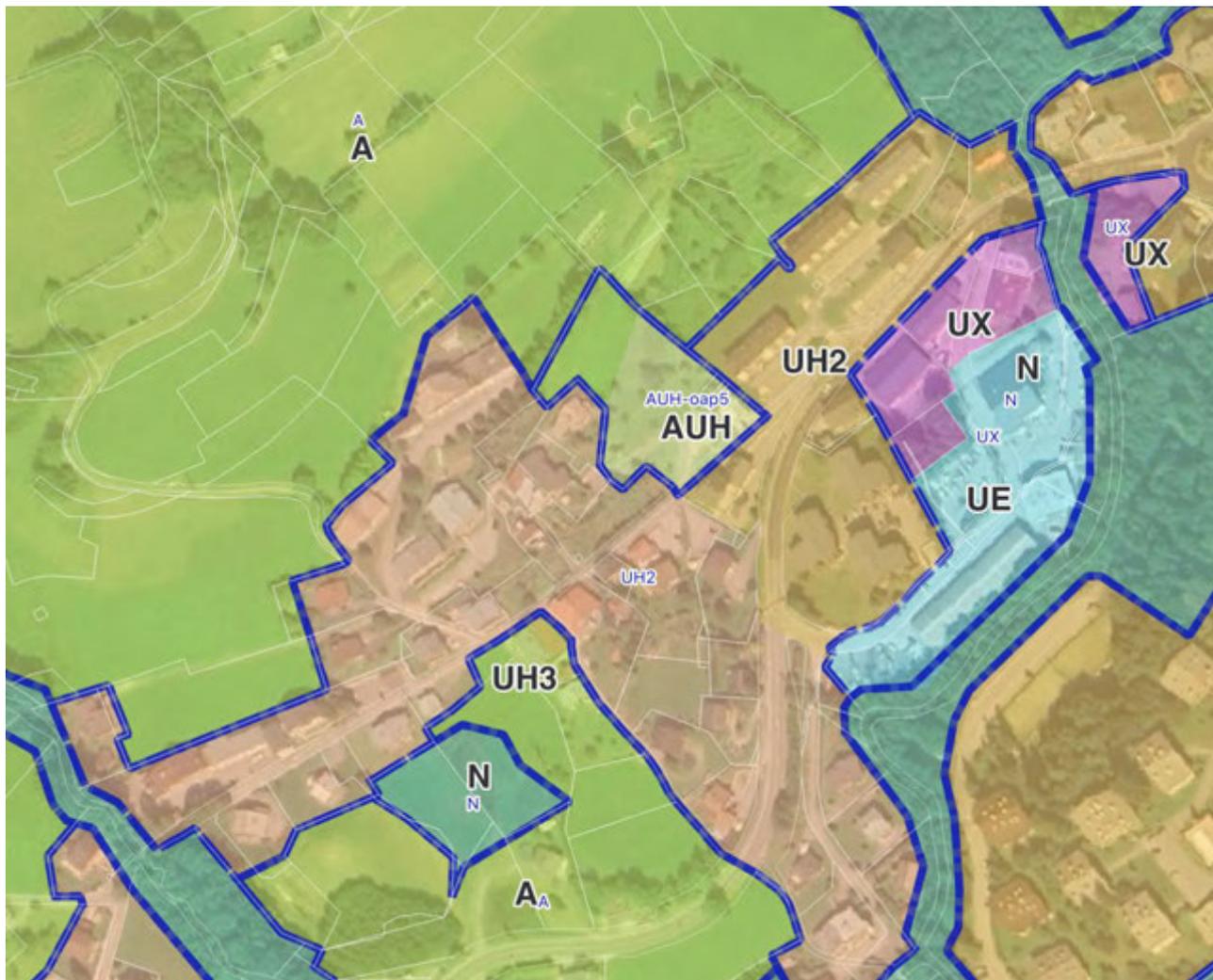


Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

Le hameau du Villard à l'amont de la route nationale est reclassé en secteur UH3p, au même titre que les autres hameaux distincts des unités urbaines principales (centre-bourg et sa continuité bâtie, Rochebrune, Mont d'Arbois) et présentant des enjeux paysagers. En effet, ce secteur en coteau est fortement visible depuis la route nationale.

En revanche, le périmètre de l'OAP n°9 des Combettes est reclassé du secteur UH3 au secteur UH2 pour permettre une meilleure optimisation du foncier pour les programmes de logements sociaux (orientation forte du PADD pour soutenir la population permanente).

Secteur de la Mottaz



Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

Le secteur 1AUH2 est diminué suite au travail d'optimisation du programme de construction en partie basse.

Le secteur UH2 est diminué pour se limiter à l'espace préférentiel de densification fixé au PADD. Les secteurs au-delà sont donc reclassés en UH3.

Les bâtiments des services techniques sont aussi reclassés en secteur UE (à la place du secteur UX), pour être plus conforme aux occupations du sol.

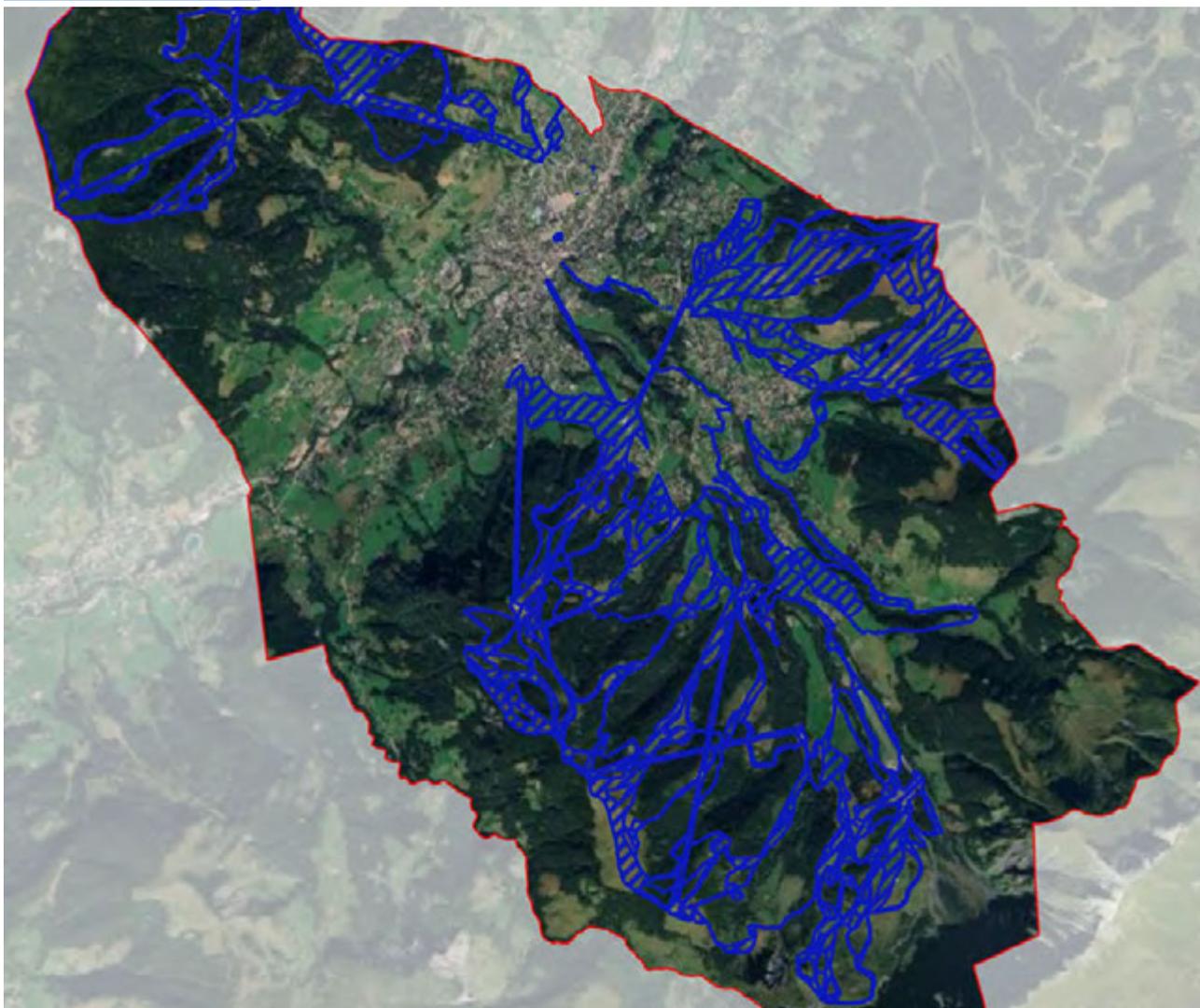
Secteur des Vériaz

Pas d'évolution par rapport au PLU de 2017, excepté le reclassement des secteurs AU bâtis dans le secteur U correspondant.

Secteur de Cassioz

Pas d'évolution par rapport au PLU de 2017. Ce hameau ne présente pas d'enjeux de fortes covisibilités depuis la route nationale, ce qui justifie un maintien en secteur UH3 et non pas un passage en secteur UH3p comme pour les autres hameaux, situés eux sur des versants plus sensibles et/ou en urbanisation linéaire.

Les secteurs de ski

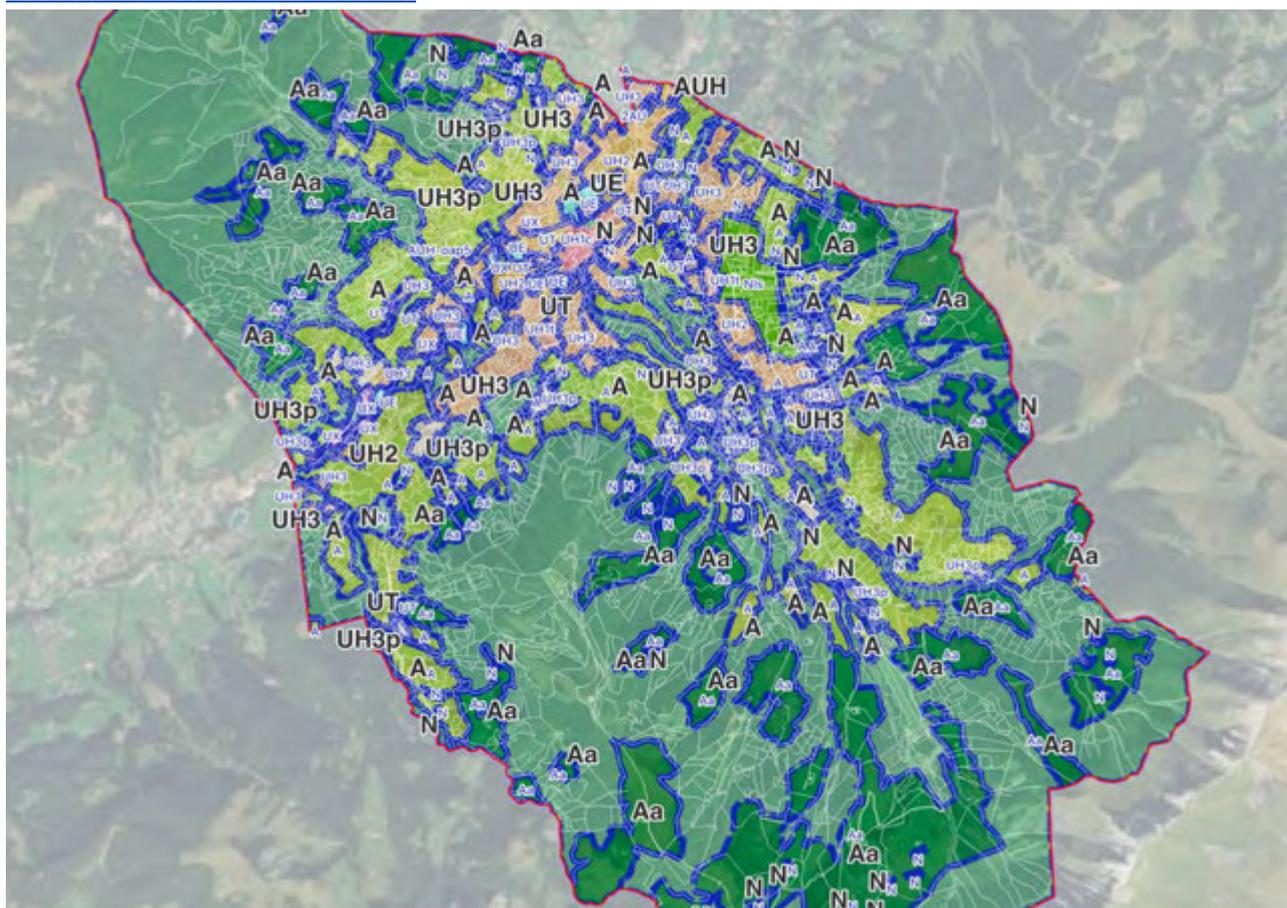


Aplat rayé de couleur bleu : emprise du domaine skiable précisé

Sur le domaine skiable, le PLU détermine des zones N, des zones A et des secteurs Aa (Alpage). Le secteur de ski sont matérialisés par une trame « Secteurs aménagés en vue de la pratique du ski et secteurs réservés aux remontées mécaniques, délimités au titre du 3° de l'article R151-48 du C. Urba ». Elle couvre l'ensemble des zones concernées et un règlement s'y rapporte. Seuls les usages liés au fonctionnement du domaine y sont autorisés.

Cette trame est mise à jour pour corriger des erreurs de repérage. Elle se limite bien aux emprises des remontées mécaniques et des pistes existantes (alpin et nordique) avec leurs abords immédiats.

L'ensemble de la commune



Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus (+ petite police) : PLU en vigueur issu du PLU de 2017

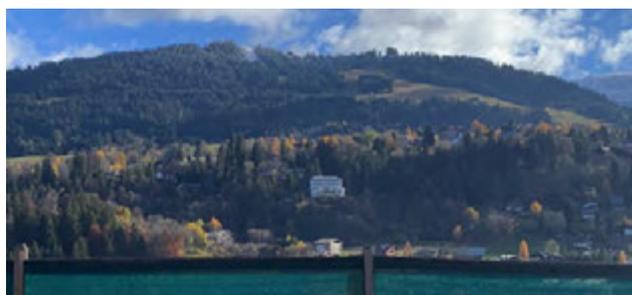
Les zones A et N du PLU de 2017 sont globalement maintenues, or adaptations à la marge liées aux évolutions des zones constructibles.

Les zones A couvrent les espaces agricoles et en particulier les espaces agricoles à enjeux forts et moyens. Les zones N concernent les massifs forestiers, les secteurs boisés, les secteurs à forte sensibilité paysagère et les ripisylves des cours d'eau.

Les zones humides sont parfois en A et parfois en N. Le PLU assure leur protection par une trame au titre de l'article L151-23 du C. Urba.

De même, le Code de l'Urbanisme admet que les constructions à usage d'habitat peuvent faire l'objet d'évolutions (précisées par le règlement comme dans le PLU de 2017).

À noter que le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) du centre de vacances du CCAS est supprimé dans la révision du PLU :



En effet, ce bâtiment est repéré comme patrimonial à enjeu fort de préservation (marqueur paysager). Le STECAL autorisait la création de surface de plancher en extension, ce qui n'est pas compatible avec l'enjeu de protection. Le STECAL est donc supprimé. En zone N, la destination actuelle peut être conservée et les travaux de rénovations autorisés.

I.2.9. Synthèse chiffrée de l'évolution du foncier constructible non bâti par rapport au PLU approuvé en 2017

Chiffres clés

Nota : les changements de zone de foncier déjà bâti ou artificialisé (exemple : correction d'erreurs matérielles dans la délimitation entre les secteurs U et les secteurs N dans les jardins d'agréments justifiée par les zonages Plan de Prévention des Risques naturels) ne sont pris en compte ci-dessous puisqu'il s'agit de parties de foncier déjà artificialisée.

Par rapport à 2017 :

- Environ 0,97 ha de zone A est reclassée en secteur 1AUE (futur EHPAD)
- Environ 0,44 ha de secteur UH1c est reclassée en zone N dans le centre-bourg (Pré saint Amour)
- Environ 0,25 ha de secteur AUT est reclassée en zone A (secteur du Leutaz)
- Environ 0,20 ha de servitude paysagère est mis en place en secteur UH3 sur le secteur des Combettes, pour garantir le maintien de la prairie agricole.
- Environ 0,18 ha de la zone 1AUH2 de la Mottaz est reclassé en zone agricole pour prendre en compte les enjeux agricoles et environnementaux du site.
- Environ 2,09 ha de secteurs UH sont reclassés en zone A ou N, puisqu'en extension sur les périphéries urbaines (hors fonds de jardins reclassés en zone naturelle du fait de leur caractère humide)

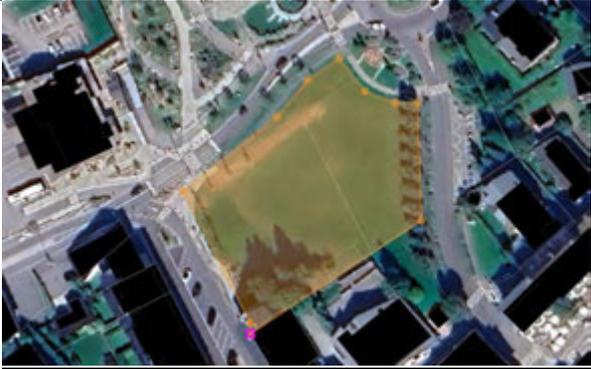
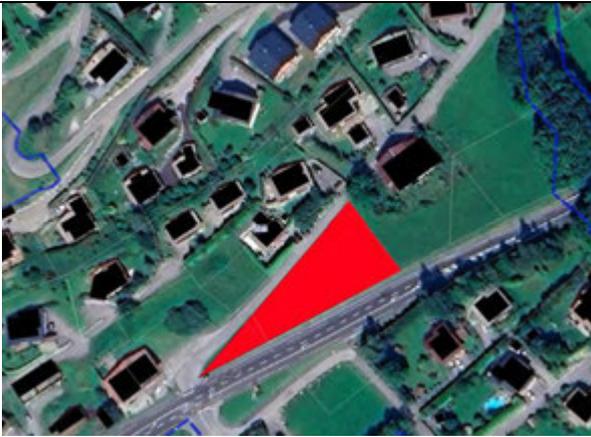
La révision du PLU a donc permis le reclassement d'une surface totale d'environ 2,20 ha en faveur des zones agricoles et naturelles.

Détails et justifications des évolutions

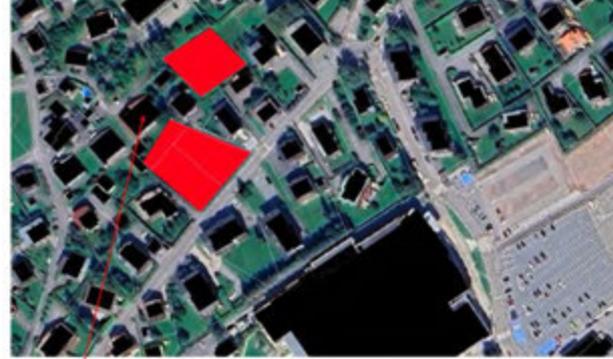


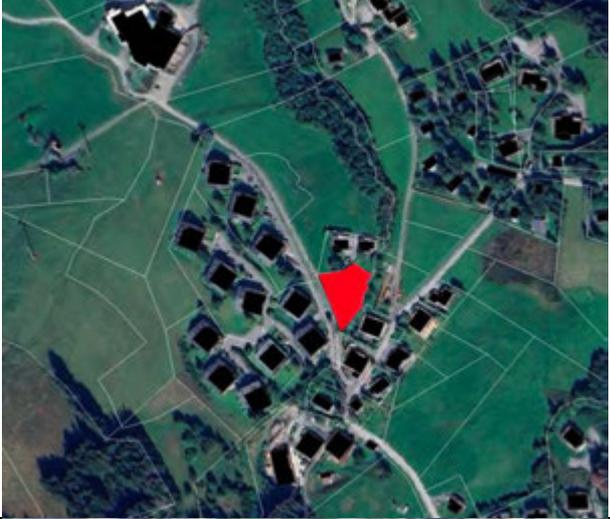
Le futur EHPAD (0,97 ha) / passage de A à 1AUE

Objectif : répondre à un besoin relevant de l'intérêt général.

	<p><u>Centre-bourg / passage de U à N</u></p> <p>Objectif : Préserver le Pré Saint Amour en zone naturelle, pouvant ainsi conserver un usage agricole et servir aussi aux manifestations ponctuelles, aux portes du centre-bourg.</p> <p>Cette évolution était par ailleurs mentionnée dans la délibération de prescription de la révision du PLU.</p>
	<p><u>Le Leutaz / passage de 1AU à A</u></p> <p>L'extension urbaine sur ce hameau périphérique n'était pas justifiée (0,25 ha), puisqu'en dehors de l'espace préférentiel de densification et non lié au confortement du logement social ou des équipements.</p>
	<p><u>Les Combettes / trame paysagère</u></p> <p>Mise en place d'une servitude de protection paysagère (maintien de la prairie ouverte) sur 0,20 ha garantissant l'inconstructibilité de ce secteur à forte sensibilité paysagère en entrée de commune ; Toutefois, sa configuration ne permettait pas de justifier un classement en zone N. Ainsi, un zonage U inconstructible a été privilégié.</p>

	<p>Les Veriaz / passage de U à A</p> <p>Transiiton de 0,08 ha de secteur UH vers la zone A. Ce secteur est en effet situé à l'extrémité d'un espace agricole homogène.</p>
	<p>Glaise-Ouest / passage de U à A</p> <p>Transition de 0,40 ha de secteur UH vers la zone A puisque situé en extension sur un espace agricole homogène et/ou sur un espace agricole à proximité immédiate d'un bâtiment agricole.</p>
	<p>La Mottaz / passage de 1AU à A</p> <p>Transition de 0,18 ha de secteur 1AUH2 vers la zone A suite à un travail d'optimisation du programme de l'OAP sur la partie basse et pour prendre en compte les enjeux environnementaux soulevés.</p>

	<p>Le Jaillet / passage de U à A</p> <p>Transition de 0,25 ha de secteur UH vers la zone A ou la zone N puisque situé en extension sur un espace agricole ou naturel homogène.</p>
	<p>Braille / passage de U à A</p> <p>Transition de 0,06 ha du secteur UH vers la zone A puisque situé en extension sur un espace agricole homogène.</p>
 <p>Bâtiment agricole en activité</p>	<p>Plaine d'Arly / passage de U à A</p> <p>Transition de 0,36 ha du secteur UH vers la zone A puisqu'il s'agit de terrains non bâtis (prairie) dans la continuité d'un bâtiment agricole en activité (respect du principe de réciprocité).</p>
	<p>Mont d'Arbois / passage de U à A</p> <p>Transition de 0,36 ha du secteur UH vers la zone A, soit pour éviter une extension sur un espace agricole périphérique, soit pour conserver l'espace tampon en accompagnement de la ripisylve d'un cours d'eau (lisière).</p>

	<p>Mont d'Arbois / passage de U à A</p> <p>Transition de 0,20 ha du secteur UH vers la zone A, pour éviter une extension sur un espace agricole périphérique.</p>
	<p>Le Tour / passage de U à A</p> <p>Transition de 0,20 ha du secteur UH vers la zone A, pour conserver l'espace tampon en accompagnement de la ripisylve d'un cours d'eau (lisière).</p>
	<p>Les Marais de Lady / passage de U à N</p> <p>Suite à la mise à jour de l'inventaire des zones humides, environ 0,20 ha de fonds de jardins nouvellement inclus dans cet inventaire sont reclassés en zone naturelle, comme dans les autres cas de figure similaires sur le territoire communal.</p>
	<p>Les Poches / passage de U à N</p> <p>Suite à la mise à jour de l'inventaire des zones humides, environ 0,18 ha d'un terrain humide dans la continuité d'une ripisylve, comme dans les autres cas de figure similaires sur le territoire communal.</p>

I.2.11. Demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT approuvé

Rappel :

Article L142-4 du C.Urba

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable : les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

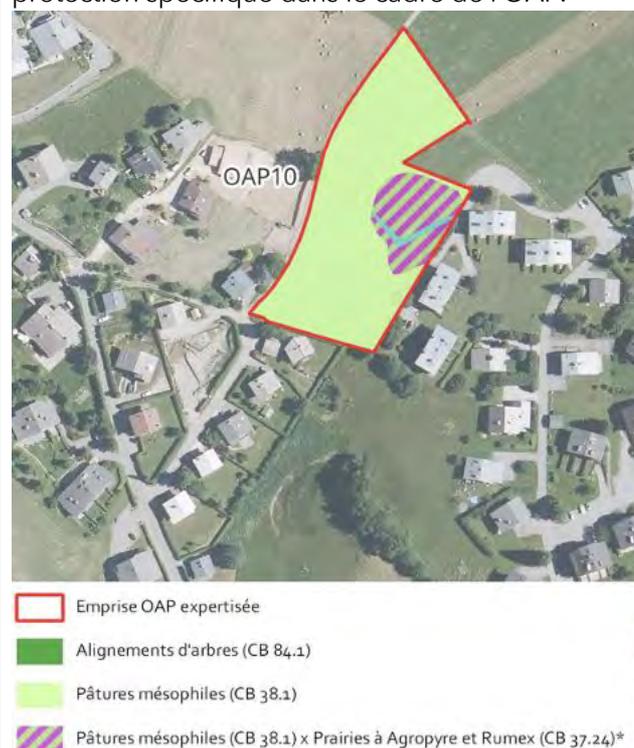
Article L142-5 du C.Urba

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Secteur d'implantation du futur EHPAD (secteur 1AUe)

Impact vis-à-vis de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Des pâtures mésophiles et des prairies à Agropyre et Rumex ont été identifiées sur le site. Ces dernières font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre de l'OAP.



Impact vis-à-vis de la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,	Le site en question n'est pas concerné par la proximité des corridors et continuités écologiques.
Impact vis-à-vis de la consommation de l'espace	<p>La nature du projet nécessite une surface importante, de l'ordre de 1 ha (limiter le nombre d'étages, ...). Il n'existe pas de foncier déjà artificialisé présentant une telle surface disponible.</p> <p>Plusieurs scénarii ont été étudiés pour son implantation :</p> <p>Scénario 1 / site retenu</p>  <p>Secteur agricole ayant connu une forte croissance de l'habitat ces dernières décennies, que ce soit du côté de Megève ou du côté de Demi-Quartier. De plus, le site était encore jusqu'à aujourd'hui impacté par les activités de sports d'hiver (ski de fond).</p> <p>Scénario 2 / les Retornes</p>  <p>Scénario 3 / les Vériaiz</p>

	 <p>Le site retenu apparait comme le plus profitable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proche du centre-bourg avec une faible déclivité - Le meilleur ensoleillement - Une implantation sur le secteur agricole le plus contraint par l'urbanisation environnante.
Impact vis-à-vis des flux de déplacements	La localisation au Jaillet, permet un accès plus facile et direct avec les équipements du centre-bourg (le Palais, commerces de proximité, ...) .
Impact vis-à-vis de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Ce projet permet de pérenniser une activité fortement pourvoyeuse d'emploi (personnel soignant, ...) et participe à la dynamique intergénérationnelle de la commune. Ce projet à un impact positif sur l'emploi et le maintien de la population permanente (parcours résidentiel).

Mise à jour des zonages urbains en fonction des constructions réalisées sous l'empire du POS précédant le PLU de 2017

A plat de couleur & noms : projet de PLU 2024 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2017



Secteur Jaillet

Correction d'une erreur matérielle dans la prise en compte du jardin d'agrément de la construction. Pour rappel, l'OAP « franges urbaines et rurales » s'applique ici.

Environ 625 m2 reclassés de UH3 à N

Environ 790 m2 reclassés de A à UH3



Secteur route de Sallanches

Correction d'une erreur matérielle en rattachant le bâti existant dans la zone U limitrophe.

Environ 0,24 ha reclassés de A en UH3

L'ouverture paysagère existante en limite sud est maintenue (reclassement de 300 m² en A).



Secteur route du Jaillet

Prise en compte d'une autorisation d'urbanisme obtenue avec les règles du POS est mise en action (3 chalets réalisés).

Environ 0,32 ha reclassés de A à UH3.



Secteur du Bouchet

Prise en compte d'une autorisation d'urbanisme délivrée sous l'empire du POS et mise en œuvre (construction en cours, 1 chalet réalisé, 2 dont les travaux vont démarrer).

Environ 0,38 ha reclassés de A à UH3p.



Secteur des Poches

Prise en compte d'une autorisation d'urbanisme délivrée sous l'empire du POS et mise en œuvre (7 chalets réalisés)

Environ 1,19 ha reclassés de la zone A en secteur UH3.

1.2.12. Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Le terme STECAL signifie Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité. Ils sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Au sein des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N), les STECAL ont été arrêtés sur les sites qui comprennent des constructions isolées en zone A ou N et qui ne correspondent pas à de l'habitat. Cela permet aux constructions d'évoluer et notamment de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes qui ne sont pas admises par nature dans la zone A ou N.

Le PLU prévoit **17 STECAL** répartis sur la commune, qui correspondent aux restaurants d'altitude existants. En effet, ce type d'activités n'est pas « indispensable au fonctionnement du domaine skiable », au sens du 3° de l'article R151-48 du C. Urba. Il convient donc de les repérer et de leur donner un règlement spécifique pour accompagner leur évolution.

Le repérage et la mise en place de STECAL sur les restaurants d'altitude existants et régulièrement édifiés vise à permettre l'évolution limitée de ces établissements, dont certains sont relativement anciens. Des travaux pourraient donc être nécessaires dans les prochaines années pour :

- **La rénovation des bâtiments**
- **Des mises aux normes sanitaires (cuisine, stockage)**
- **L'amélioration des conditions de travail du personnel**
- **L'amélioration des conditions d'accueil de la clientèle (plus de couverts en salle pour tenir compte des différentes conditions climatiques par exemple) mais aussi en terrasse (certains restaurants n'en disposant pas)**

Plusieurs les établissements existants, diverses situations ont été distinguées. Cette distinction justifie les emprises des STECAL :

- Pour un établissement récent, au regard de sa date de construction il n'est pas prévu d'en permettre l'extension (STECAL n°17)

PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

- Pour un établissement implanté sur un secteur sensible du point de vue paysager, son confortement n'apparaît souhaitable que dans la limite de l'emprise des bâtiments et de leurs terrasses par exemple (STECAL n°8, n°9, n°10 sur le secteur de Javen).
- Dans les autres cas, les périmètres des STECAL ont été déterminés avec le soin de respecter les espaces déjà contraints dans le prolongement immédiat desdits restaurants.

Le règlement proposé est le même pour tous les restaurants :

Nom des STECAL :	Restaurants d'altitude existants	
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Sont admis sous conditions - Restauration
	Évolutions admises	Sont autorisés les extensions des restaurants d'altitude existants dans les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> o D'assurer une bonne intégration à l'environnement ; o Que cette extension reste limitée (jusqu'à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) ; o Dans la limite d'une surface de plancher totale de ladite extension de 500 m² maximum sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ▪ que cette extension soit autorisée plus de 10 ans après l'achèvement des travaux du restaurant existant. ▪ ou que la surface de plancher totale existante et légalement édifiée additionnée à celle projetée ne dépasse pas 500 m² de surface de plancher. <p style="text-align: center;">- L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisé.</p>
	Emprise au sol	Résulte des évolutions autorisées
	Hauteur	La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.
JUSTIFICATION		
<p>Ces STECAL ont pour vocation de permettre l'évolution des restaurants existants.</p> <p>Le classement d'un terrain au sein d'un STECAL permet uniquement la réalisation d'aménagement dans le volume existant, d'extension et d'annexes.</p> <p>Il n'y a pas de possibilité de constructions nouvelles dans la mesure où le site est isolé et la commune soumise à la loi Montagne.</p> <p>Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par les restaurants actuels et les terrasses. La délimitation des périmètres peut ponctuellement autoriser de petites extensions, mais qui ne peuvent représenter plus de 20% de l'emprise existante.</p> <p>Le règlement proposé s'est attaché à respecter les principes du Code de l'urbanisme relatif à la loi Montagne et aux seuils des Unités Touristiques Nouvelles locales (UTNI) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension du bâti isolé existant doit rester limitée (article L122-5 et article L122-16 du C. Urba), inférieure à 20% par rapport à l'existant - Et dans la limite de 500 m² (article R122-5 du C. Urba)*. <p><i>* Dans les faits, ce seuil n'est pas atteignable pour ces extensions du fait des périmètres resserrés mis en place et de la surface de plancher existante desdits restaurants)</i></p> <p>Des plus, le règlement n'autorise une extension que si le bâtiment est légalement édifié depuis plus de 10 ans, ce qui garantit le fait qu'il ne s'agit pas d'une « réalisation fractionnée » au sens de l'article R122-6 du C. Urba.</p>		

Aucun de ces STECAL ne constitue donc une Unité Touristique Nouvelle locale.

Le STECAL n°1 (restaurant d'altitude « le Cap Horn ») / secteur du Jaillet

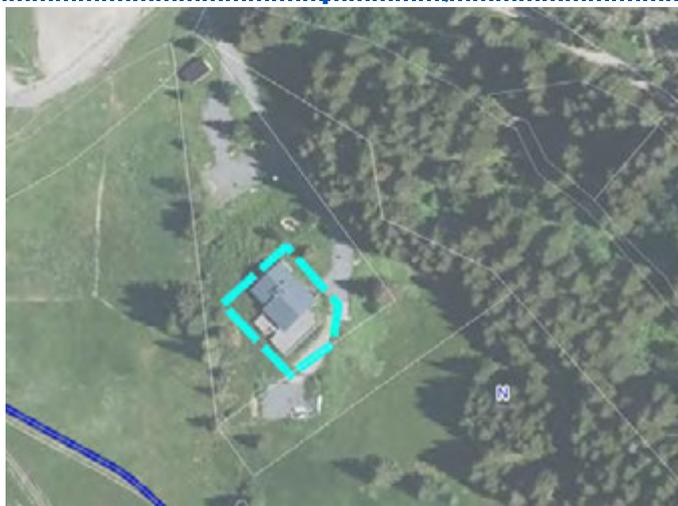


Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 960 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : 190 m²
- L'emprise de la terrasse existante représente : 220 m²

Le STECAL n°2 (restaurant d'altitude « Face au Mont Blanc ») / secteur du Jaillet



Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 1300 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : 420 m²

- L'emprise de la terrasse existante représente : 490 m²

Le STECAL n°3 (restaurant d'altitude « Chalet Sauvage ») / secteur du Mont d'Arbois



Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 1200 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : 570 m²
- L'emprise de la terrasse existante représente : 180 m²

Le STECAL n°4 (restaurant d'altitude « Chez Marie du Rosay ») / secteur du Mont d'Arbois



Photo aérienne 2020 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 780 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : 300 m²
- L'emprise de la terrasse existante représente : 300 m²

Le STECAL n°5 (restaurant d'altitude « Le Relais des Fermes ») / secteur du Glapet



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 1300 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : 350 m²
- L'emprise de la terrasse existante représente : 400 m²

Le STECAL n°6 (restaurant d'altitude « Terrasse Café ») / secteur du Glapet



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse. À noter qu'il est accolé à une gare de remontée mécanique.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 1600 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : environ 1000 m²

Le STECAL n°7 (restaurant d'altitude « le Babotch ») / secteur de Javen



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 360 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : 150 m²
- L'emprise de la terrasse existante représente : 130 m²

Le STECAL n°8 (restaurant d'altitude « la Petite Fontaine ») / secteur de Javen



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Les extensions possibles restent très limitées car :

- Le périmètre représente 190 m²
- L'emprise du bâtiment existant représente : 100 m²
- L'emprise de la terrasse existante représente : 90 m²

Le STECAL n°9 et n°10 (restaurants d'altitude au Lac de Javen) / secteur de Javen



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse. La seule possibilité d'extension serait sur la terrasse existante. Toutefois, cela serait au détriment de cette dernière, qui ne peut pas s'étendre en dehors du périmètre du STECAL.

Ici, le choix a été fait de se limiter strictement à l'existant pour ne pas venir artificialiser ce secteur touristique, notamment en période estivale.

Le STECAL n°11 (restaurant d'altitude « la Radaz ») / secteur de Cote 2000



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse. Seule une surface de 100 m² au sol est encore libre de construction et de terrasse dans la continuité du décroché de façade existant, afin de permettre un léger confortement du bâti ou de la terrasse.

Le STECAL n°12 (restaurant d'altitude « Rural ») / secteur de Cote 2000



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Il est localisé dans la continuité du parking de la Cote 2000. Ce secteur de la Cote 2000 est de plus en plus fréquenté au départ des remontées mécaniques, puisqu'il bénéficie de meilleures conditions d'enneigement.

Le STECAL est défini autour de limites claires autour des boisements et des espaces agricoles existants.

Le STECAL n°13 (restaurant d'altitude « l'Alpage de Pré Rosset») / secteur de Pré Rosset



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse.

Seule une surface de 40 m² au sol est encore libre de construction et de terrasse entre les deux bâtiments existants, afin de permettre un léger confortement du bâti ou de la terrasse.

Le STECAL n°14 (restaurant d'altitude « Chalet Lupo ») / secteur de Pré Rosset



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment, avec en plus 40 m² d'espace libre, permettant la réalisation d'une terrasse.

Le STECAL n°15 (restaurant d'altitude « l'Alpette ») / secteur de Pré Rosset



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant, au départ d'une remontée mécanique. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable.

Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment, avec en plus 200 m² d'espace libre, permettant la réalisation d'une terrasse, sur ce site fréquenté.

Le STECAL n°16 (restaurant d'altitude « le Forestier») / secteur de Pré Rosset



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant.. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable. Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse, sans possibilité d'extension sur des espaces libres. La seule possibilité d'extension serait sur la terrasse existante. Toutefois, cela serait au détriment de cette dernière, qui ne peut pas s'étendre en dehors du périmètre du STECAL.

Le STECAL n°17 (restaurant d'altitude « le Super Megève») / secteur de Pré Rosset



Photo aérienne 2023 ©ign

Le STECAL correspond au restaurant existant, au départ d'une remontée mécanique. Ce restaurant est implanté en bordure du domaine skiable.

Le STECAL a été délimité sur l'emprise du bâtiment et de sa terrasse, sans possibilité d'extension sur des espaces libres. La seule possibilité d'extension serait sur la terrasse existante. Toutefois, cela serait au détriment de cette dernière, qui ne peut pas s'étendre en dehors du périmètre du STECAL.

Le choix a été fait de ne pas permettre une extension sur des espaces libres puisqu'il s'agit ici d'un restaurant récent, ne nécessitant pas une rénovation/mise aux normes sur le court/moyen terme.

I.2.13. Justification des évolutions apportées aux emplacements réservés

Le PLU de 2017 comprenait 29 emplacements réservés. Après une analyse de chacun, certains ont été conservés et d'autres modifiés ou supprimés. De nouveaux ont également été instaurés pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PADD.

Les emplacements réservés du PLU approuvé en 2017 n'étant pas conservés sont les suivants :

N°2 – « *Élargissement de la route de Cassioz et du Pont de Cassioz et rectification du débouché sur la RN 212 – Élargissement à 12m de plateforme* »

Les travaux sur la route de Cassioz ont été réalisés et les emprises foncières régularisées.

N°10 – « *Classement dans la voirie communale et élargissement à 6m de plateforme de la partie Est de la rue des Allobroges* »

La voie est classée dans le domaine public communal par arrêté préfectoral du 06 novembre 2007.

N°20, 21 et 22 – « *Création d'un point de tri sélectif* »

Les emplacements n'ont pas été retenus ou ont été déplacés lors de l'installation des conteneurs semi-enterrés.

N°26 – « *Le tour du Cassioz – Aire de manœuvre* »

Emplacement n'ayant plus d'utilité.

N°27 – « *La Contamine – Création d'un accès à 5,5m de plateforme* »

Emplacement n'ayant plus d'utilité

N°28 – « *Création d'un fossé-noue et d'un bassin de rétention au lieu-dit Les Mourets* »

Projet revu avec une autre solution de rétention.

N°29 – « *Création d'un fossé-noue au lieudit Les Mourets* »

Emplacement n'ayant plus d'utilité

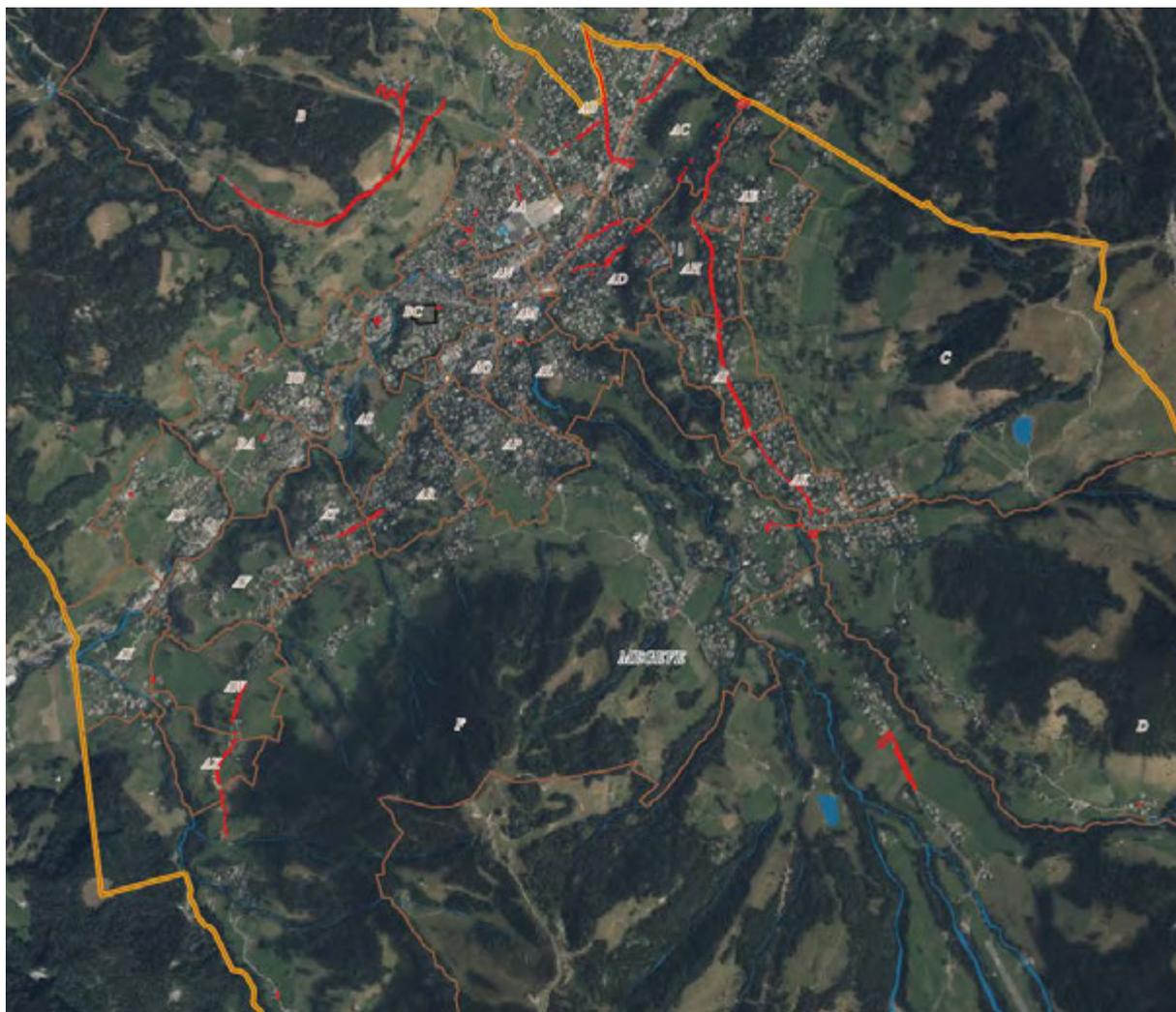
Les autres emplacements réservés du PLU de 2017 ont été soit conservés soit modifiés.

D'autres emplacements réservés ont été ajoutés pour s'adapter aux besoins et projets du territoire.

Ils sont présentés ci-dessous.

Le PLU détermine 62 emplacements réservés répartis comme suit :

Thème des Emplacements Réservés (ER)	Nb d'Emplacements Réservés (ER) concernés
Gestion des déchets	7
Équipements	2
Accès et aménagement paysager autour du patrimoine local	22
Gestion des réseaux (EP, EU, AEP)	3
Stationnement	6
Domaine skiable	1
Voirie et modes doux	21
Total général	62



Les emplacements réservés

Emplacements Réservés (ER) pour la gestion des déchets

N°ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)	STATUT
ER8	Création d'un point de tri sélectif	Commune	60,5	Existant
ER37	Création d'un point de tri sélectif	Commune	40	Existant
ER38	Création d'un point de tri sélectif	Commune	74,3	Existant
ER53	Création d'un point de tri sélectif	Commune	40,6	Modifié
ER55	Création d'un point de tri sélectif	Commune	40	Nouveau
ER56	Création d'un point de tri sélectif	Commune	40	Nouveau
ER57	Création d'un point de tri sélectif	Commune	40	Nouveau

Ces sept emplacements réservés sont dédiés à l'implantation de conteneurs semi-enterrés pour les déchets. Ils viendront compléter les dispositifs existants. Ils s'inscrivent dans l'orientation générale n°6 de l'axe 2 du PADD « accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques ».

Emplacements Réservés (ER) pour les équipements

N°ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)	STATUT
ER9	Extension Services Techniques	Commune	761,3	Existant
ER58	Garage à dameuse	Commune	1241,5	Nouveau

L'ER n°9 concerne l'acquisition d'une parcelle permettant d'agrandir le tènement nécessaire à la réhabilitation du centre technique municipal.

L'ER n°58 concerne la pérennisation du garage à dameuse existant.

Ils s'inscrivent également dans le l'orientation générale n°6 de l'axe 2 du PADD « accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques », ainsi que dans le l'orientation générale n°3 de l'axe 3 « poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons ».

Emplacements Réservés (ER) pour l'accès et l'aménagement paysager autour du patrimoine local

N°ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)	STATUT
ER3	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	4	Nouveau
ER14	Accès à la chapelle du Planay	Commune	72,7	Nouveau
ER15	Accès à la chapelle de Cassioz	Commune	99,6	Nouveau
ER19	Accès à la chapelle des Pettoreaux	Commune	103,9	Nouveau
ER20	Accès à la chapelle du Villard	Commune	101,3	Nouveau
ER21	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	11,4	Nouveau
ER22	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	13,3	Nouveau
ER23	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	12,8	Nouveau
ER24	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	15,5	Nouveau
ER25	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	11,1	Nouveau
ER26	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	5,8	Nouveau
ER27	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	36,6	Nouveau
ER28	Accès à l'oratoire du Rosaire	Commune	8,5	Nouveau
ER29	Accès à l'oratoire des Vériaz	Commune	11,5	Nouveau
ER30	Accès à l'oratoire sous le Villard	Commune	13,7	Nouveau
ER31	Accès à l'oratoire du Mont du Villard	Commune	14,3	Nouveau
ER32	Accès à l'oratoire ND du Thelevey	Commune	17,4	Nouveau
ER33	Accès à l'oratoire du Maz	Commune	12,9	Nouveau
ER34	Accès à l'oratoire du Tour	Commune	22,9	Nouveau
ER35	Accès à l'oratoire des Hauts de Rochebrune	Commune	10,4	Nouveau
ER40	Accès à l'oratoire de Cassioz	Commune	7	Nouveau
ER59	Accès à la chapelle du Planellet	Commune	55,9	Nouveau

Les emplacements réservés présentés ci-dessus ont pour objectifs de créer des cheminements autour des oratoires et chapelles situées en bordure du domaine public et de valoriser les abords du patrimoine bâti.

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans l'orientation générale n°5 de l'axe 1 du PADD « Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine ».

Emplacements Réservés (ER) pour la gestion des réseaux (EP, EU, AEP)

N°ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)	STATUT
ER17	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	2000	Nouveau
ER36	Création d'un bassin de rétention	Commune	1786,1	Modifié
ER47	Espace de rétention de l'eau potable pour le réservoir de la Livraz	Commune	2291,3	Nouveau

Le PLU prévoit deux emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales liées à la route départementale RD309A, et un emplacement réservé pour la gestion de l'eau potable dans le secteur de la Livraz.

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans l'orientation générale n°2 de l'axe 1 « Assurer une gestion durable de l'eau ».

Emplacements Réservés (ER) pour le stationnement

N°ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)	STATUT
ER18	Stationnement et accès à la chapelle du Maz	Commune	334,3	Nouveau
ER39	Création d'une zone de stationnement et d'un cheminement piéton au bord de la route de la Cote 2000	Commune	3003,8	Nouveau
ER43	Agrandissement du parking du cimetière	Commune	150,1	Existant
ER46	Acquisition du parking de la Livraz	Commune	131,1	Nouveau
ER48	Acquisition du parking du Mont d'Arbois	Commune	1583,7	Nouveau
ER51	Parking du Bois des Chiens	Commune	705	Nouveau

Afin d'améliorer l'offre en stationnement sur la commune et la garantir dans le temps, 6 emplacements réservés ont été inscrits au PLU.

Emplacements Réservés (ER) pour le domaine skiable

N°ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)	STATUT
ER16	Acquisition et aménagement du bas de piste débouchant vers le parking souterrain	Commune	72	Existant

Conformément à l'orientation générale n°3 de l'axe 3 du PADD « poursuivre la modernisation du domaine skiable, notamment dans une logique 4 saisons », il est nécessaire par l'emplacement réservé n°16 de sécuriser la sortie de la piste du Calvaire au niveau du centre-ville.

Emplacements Réservés (ER) pour la voirie et les modes doux

N°ER	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²)	STATUT
ER1	Elargissement de la route du Leutaz	Commune	42,1	Nouveau
ER2	Elargissement à 8m de plateforme sur une partie de la RD 309A	Commune	2993,8	Modifié
ER4	Route d'Odier - Elargissement à 8m de plateforme	Commune	2079,7	Existant
ER5	Elargissement rue des Alloz	Commune	108,4	Nouveau
ER6	Chemin des Anes - Elargissement à 9m de plateforme jusqu'à la route d'Odier	Commune	1488,8	Modifié
ER7	Route du Crêt - Elargissement à 8m de plateforme	Commune	591	Existant
ER10	Création d'un abri bus	Commune	41,3	Modifié
ER11	Riglard - Intégration de la voie dans le domaine public	Commune	1407,6	Existant
ER12	Allée des Hauts de Riglard - Intégration de la voie dans le domaine public	Commune	2060,9	Existant
ER13	Retornes - Création d'une voie de 5m de plateforme et d'un cheminement modes doux de 3,5 m de plateforme	Commune	1085	Modifié
ER41	Jaillet - Elargissement de la voie à 5,5m de plateforme et reprise des talus	Commune	5808,9	Existant
ER42	Elargissement à 8m de plateforme entre "Les Epennis" et "Le Nant Valais"	Commune	1663,6	Existant
ER44	Accès aux véhicules de secours et de travaux pour conforter les berges de l'Arly	Commune	102,3	Existant
ER45	Elargissement du virage de la route de Prariand	Commune	103,2	Nouveau
ER49	Régularisation chemin de l'Auguille	Commune	92,9	Nouveau
ER50	Régularisation de la RD 309 - route Edmond de Rothschild	Commune	33,6	Nouveau
ER52	Elargissement rue des Alloz	Commune	210,6	Nouveau
ER54	Création d'un cheminement piéton	Commune	228,5	Modifié
ER60	Création d'un cheminement piéton le long de la RD 309 entre le Mont d'Arbois et le Maz	Commune	973,3	Modifié
ER61	Régularisation route du Coin	Commune	96,8	Nouveau
ER62	Régularisation de la route du Planay	Commune	40,3	Nouveau

Le PLU prévoit 21 ER qui permettent d'aménager, d'élargir ou de sécuriser les abords des routes de la commune. Certains sont également dédiés aux modes doux et à la création de cheminements piétons en zones urbaines.

Ils s'inscrivent dans l'orientation générale n°6 de l'axe 2 du PADD « accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques ».

L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le règlement graphique du PLU.

Pour information, le Département demande à être consulté :

- préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.
- dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD

1.2.14. Justification des évolutions apportées à l'identification des constructions et des périmètres d'intérêt

L'identification des constructions et des périmètres d'intérêt permet la mise en œuvre de l'orientation générale n°5 de l'Axe I du PADD : « Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine ».



Pour rappel, il est distingué dans le PLU de 2017 à la fois :

- Les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural de type « agro-pastoral »
- Les constructions d'intérêt patrimonial ou architectural de type « villégiature »

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

La suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Patrimoine »

Afin de sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et aussi pour assurer une traduction réellement réglementaire à une servitude inscrite au règlement graphique (identification de bâtiments à protéger au titre de l'article L.151-19 du C. Urba.), les dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Patrimoine » sont désormais inscrites dans une Partie III du règlement écrit. Par ailleurs, les dispositions sont aussi modifiées (voir ci-après).

La suppression du « Périmètre d'intérêt du centre-ville »

Ce périmètre renvoyait uniquement à une dérogation sur la gestion du stationnement et à des grands objectifs de l'OAP thématique « Patrimoine », sans application concrète à l'échelle des instructions de demandes d'urbanisme.

Ce périmètre est donc supprimé :

- Puisque des dispositions du code de l'urbanisme permet d'adapter la réponse des projets sur la réalisation des places de stationnement en cas d'impossibilité technique démontrée.
- Puisque ce périmètre est couvert par les périmètres de protection des abords des monuments historiques.

Les modifications apportées au repérage des bâtiments de type « agro-pastoral »

En synthèse :

- 7 repérages de bâtiments au PLU de 2017 sont supprimés
- 15 bâtiments nouveaux sont identifiés
- 1 erreur de repérage entre « agro-pastoral » et « villégiature » est corrigée

Principaux motifs d'identification des bâtiments « agro-pastoraux » :

- Bâtiments témoins de l'histoire et de l'identité agro-pastorale de Megève. Notamment, les fermes traditionnelles mégevanes peuvent se caractériser par :
 - o Leur implantation dans la pente
 - o La présence de loges sur les murs pignons
 - o Des murs pignon en avancées
 - o ...
- Bâtiments moins caractéristiques mais repères dans la mise en scène des paysages depuis le domaine public. Par exemple, des corps de ferme implantés aux pieds d'un glacis agricole ouvert, ...

À titre d'exemple, il est possible de citer (de manière non exhaustive) :

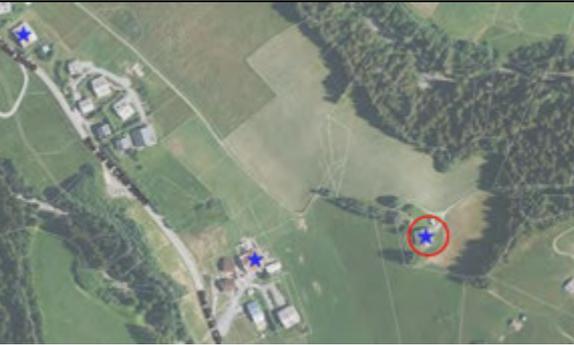
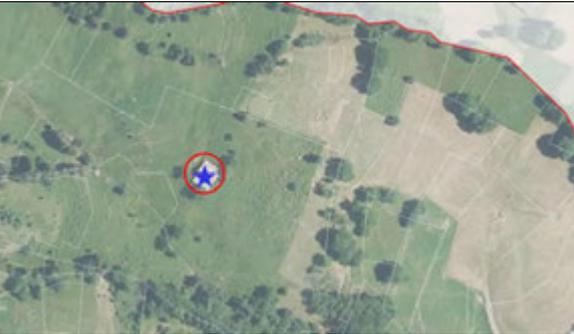
<p><i>Route du Coin</i></p> 	<p>Ensemble de corps de fermes traditionnels</p> 
<p><i>Secteur des Granges</i></p> 	<p>Ancien corps de ferme, qui présentent généralement quelques caractéristiques traditionnelles (implantation dans la pente, ...) mais aussi qui constituent le 1^{er} plan du glacis agricole et participe à la mise en scène paysagère des parcours. Il s'agit ici de motifs paysagers emblématiques de l'agriculture en montagne.</p> 
<p><i>Route de sur le Meu</i></p> 	<p>Ensemble constitué de vieilles fermes mais aussi des bâtiments annexes (harmonie de l'ensemble urbain, dialogue entre les bâtiments)</p>

Sont supprimés :

Repérage du bâtiment (point rouge)	Justification
	<p>Chemin de la Rée</p> <p>Le volume édifié à proximité de l'ancienne ferme ne présente pas de caractère architectural à préserver et ne constitue pas un ensemble cohérent et harmonieux avec la ferme.</p> 
	<p>Chemin du Maz</p> <p>Il s'agit ici d'une erreur de repérage. Le volume en question est une construction de type chalet. Par rapport à la cohérence de l'ensemble bâti constitué d'anciennes fermes à proximité, le classement en A permet d'éviter la reconstruction d'un ensemble en rupture avec l'existant.</p> 
	<p>Impasse des Vergers (le Villard)</p> <p>Il s'agit ici d'une erreur de repérage, c'est l'ensemble bâti situé à l'amont (ferme, ancien four) qui présente les caractéristiques traditionnelles à préserver.</p> 

	<p>Secteur des Granges</p> <p>Le bâtiment en question a fait l'objet de nombreuses transformations, qui ne permettent plus de conserver les principaux éléments de lecture architecturale des anciens corps de ferme.</p> 
	<p>Secteur de la Tour de Cassioz</p> <p>Le bâtiment en question a fait l'objet de nombreuses transformations (modifications de toiture notamment), qui ne permettent plus de conserver les principaux éléments de lecture architecturale des anciens corps de ferme.</p> 
	<p>Secteur de « la Ferme de Rochebrune » (2 bâtiments)</p> <p>Ces deux volumes, en limite de l'espace urbain, ne reprennent pas les principales caractéristiques des fermes traditionnelles et ne constituent pas des motifs paysagers à maintenir.</p> 

Sont ajoutés :

Repérage du bâtiment	Justification
	<p>Route du Leutaz</p> <p>Ajout du bâtiment dit « de la Sauvageonne », au regard de son positionnement au pied du glacis agricole ouvert.</p>
	<p>Route de la Côte 2000</p> <p>Oubli du repérage du 3^{ème} ancien corps de ferme, qui est un marqueur paysager depuis la route de la Cote 2000.</p>
	<p>Secteur du Jaillet</p> <p>Oubli du repérage d'une ancienne ferme.</p>
 	<p>Ferme « Allard » au centre-bourg</p> <p>Il s'agit ici d'un bâtiment repère à l'entrée du centre ancien. Il participe à l'ambiance et à la lecture paysagère de ce secteur urbain.</p> <p>Aussi, il joue un rôle de témoin de l'histoire du Chef-lieu avant la période de développement touristique et assure un contraste vis-à-vis des constructions de villégiature plus récentes à proximité.</p>

	<p>Centre ancien - 2 bâtiments</p> <p>Comme pour le cas précédent, il s'agit ici de préserver les témoins de l'histoire agropastoral du chef-lieu.</p>
	<p>Secteur du Jaillet</p> <p>Cet ancien bâtiment agricole imposant domine l'habitat en aval constitue le 1^{er} plan du glacis agricole. Il s'agit d'un repère paysager intéressant.</p> 
	<p>Hameau du Planay - 8 bâtiments</p> <p>L'ensemble du front bâti entre la route et le glacis agricole présente un motif paysager à conserver. Cela comprend les anciennes fermes, la chapelle mais aussi les constructions annexes des fermes, qui participent à la lecture d'ensemble urbain.</p> 

Est corrigé :

Repérage du bâtiment	Justification
	<p>Rue du Téléphérique</p> <p>Il s'agit ici d'un petit chalet de villégiature présentant une intégration dans la pente intéressante avec stationnement en rez-de-chaussée.</p> <p>Il est donc reclassé en construction d'intérêt « villégiature ».</p>

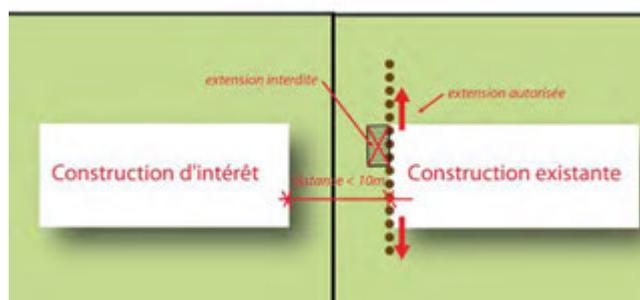
Les modifications apportées aux règles applicables aux bâtiments de type « agro-pastoral »

Les dispositions du PLU de 2017 sont globalement reprises mais complétées sur certains points :

- Précisions sur l'interdiction des systèmes d'isolation thermique par l'extérieur, afin de conserver l'aspect traditionnel des façades des anciennes fermes.
- Précisions sur l'interdiction de prévoir du bardage sur les parties qui en sont aujourd'hui dépourvues : l'objectif est de maintenir une lecture différente entre le rez-de-chaussée et les combles à l'échelle du bâtiment.
- Précisions sur la mise en œuvre des ouvertures nouvelles, pour assurer une bonne intégration.
- Précisions sur les modalités de réalisation de nouveaux balcons, pour respecter l'équilibre général des façades.
- Interdiction des dispositifs type pompe à chaleur, climatisation, ... qui viendraient dénaturer les façades traditionnelles.
- Précision sur les modalités de réalisation des isolations de toiture par l'extérieur (privilégiée à l'isolation intérieur pour préserver les éléments de charpente).
- Ajout de la possibilité d'implanter des panneaux solaires, mais pas en surépaisseur.

Au-delà de ces dispositions propres au bâti, et pour tenir compte de la forte pression sur le foncier constructible, une disposition complémentaire a été introduite pour préserver les abords des bâtiments d'intérêt (hors centre dense classé en secteurs UH1ca et UH1cc). Ainsi, il est mis en place une **frange de protection** sera demandée (au titre de l'article L151-19 du C. Urba.), avec un recul minimum de 15 m (débords de toits inclus) entre une construction nouvelle et la construction d'intérêt, afin d'assurer sa mise en valeur (abords et bâtiment). Des dispositions qualitatives sur le traitement paysager des abords sont aussi prévues.

Toutefois, dans cette bande de 15 m, des dispositions particulières sont introduites pour permettre la gestion des constructions existantes : extension possible d'un bâtiment existant riverain d'une construction d'intérêt et possibilité de réalisation d'annexes, dans les mêmes conditions que dans les bandes de reculs.



Cette frange de protection est majorée à 20 m en secteurs périphériques UH3/UH3p pour tenir compte du caractère plus aéré de l'espace urbain, par rapport aux secteurs UH2 qui font partie de l'espace préférentiel de densification.

Les modifications apportées au repérage des bâtiments de type « villégiature »

Le repérage du PLU de 2017 ne faisait pas la distinction entre les bâtiments à forte valeur patrimoniale des autres bâtiments témoins de l'histoire du développement touristique de Megève. La règle de l'OAP « Patrimoine » était très stricte, en précisant que « *l'évolution de ces bâtiments n'est pas souhaitable et ils devraient être maintenus dans leur jus* », sans distinction selon leur valeur patrimoniale.

La révision du PLU est l'occasion de remettre à jour et de préciser ce repérage, en distinguant :

- Les constructions emblématiques de l'architecture de villégiature de Megève (principalement d'Henri-Jacques Le Même), et disposant à ce titre de règles particulières de protection.
- Les constructions témoins de l'histoire du développement touristique de Megève, qu'il convient de préserver dans leurs volumes et/ou leur mise en scène depuis l'espace public.

Principaux motifs d'identification des bâtiments « villégiature » dits « emblématiques » :

Il s'agit de bâtiments emblématiques et généralement référencés, qui font l'objet d'une protection forte pour préserver leur aspect actuel (pas de modification de volume ou d'aspect extérieur). Sont notamment concernés les principales œuvres des architectes Fleury-Raillon, Henry-Jacques Le Même, Pierret, qui ont marqué l'urbanisation du village et qui façonnent le paysage urbain de Megève. Il convient de noter ici que le chalet d'Henry-Jacques Le Même bénéficie d'un classement au titre des Monuments Historiques et n'est donc pas repéré ici.

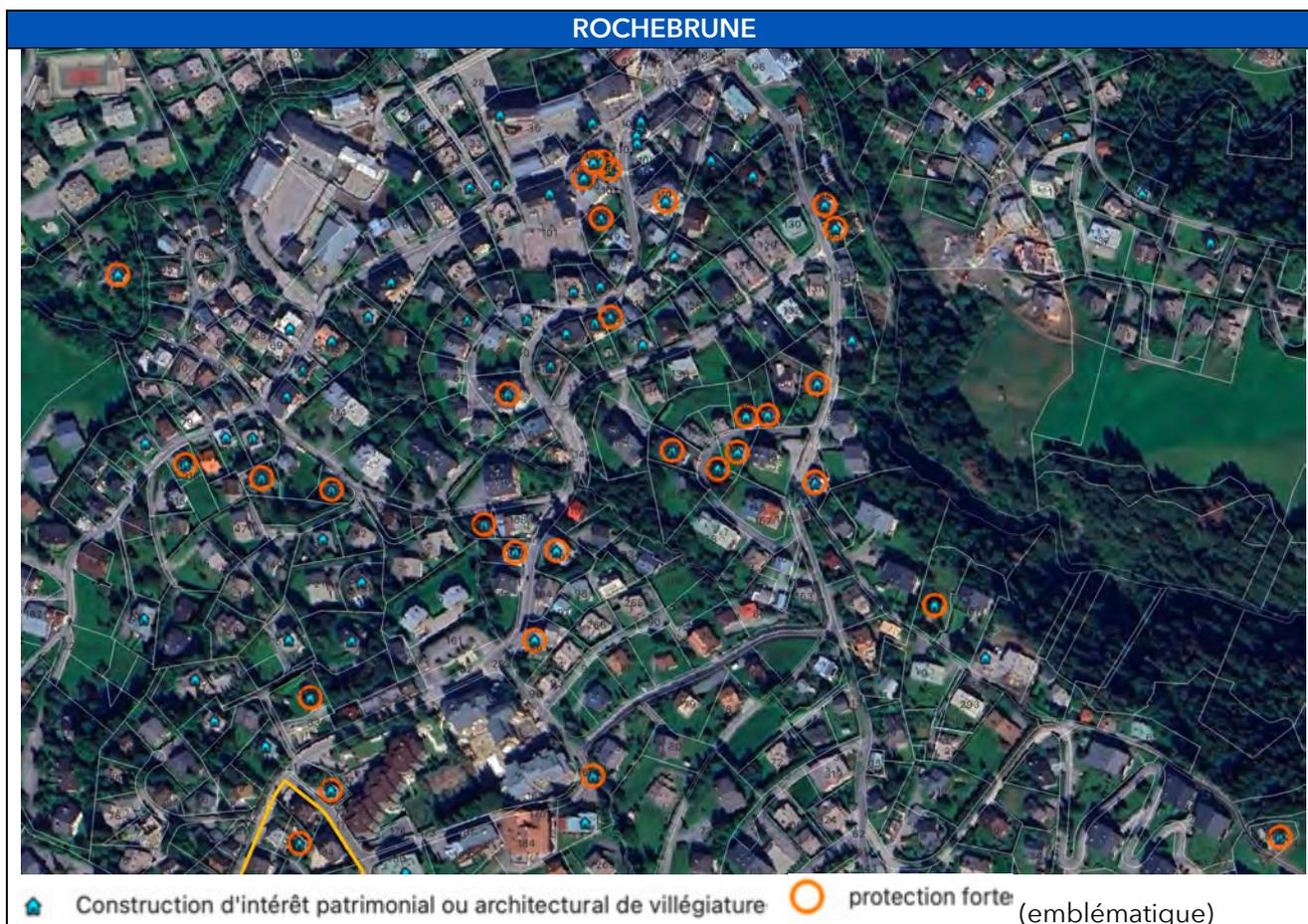
Quelques exemples :

Repérage du bâtiment EMBLÉMATIQUE	commentaires
	<p>Chalet de l'architecte Pierret.</p>
	<p>Chalets avec volumétrie, traitement des ouvertures, ... caractéristiques du travail des architectes.</p>

		<p>Garage - rue Ambroise Martin Bâtiment de la Poste - rue de la Poste</p> <p>Ces bâtiments en tête d'îlot sont des marqueurs forts de l'entrée dans le centre-bourg.</p>
		<p>Chalets collectifs emblématiques</p>

Localisation des principales constructions d'intérêt « villégiature » à protection forte :





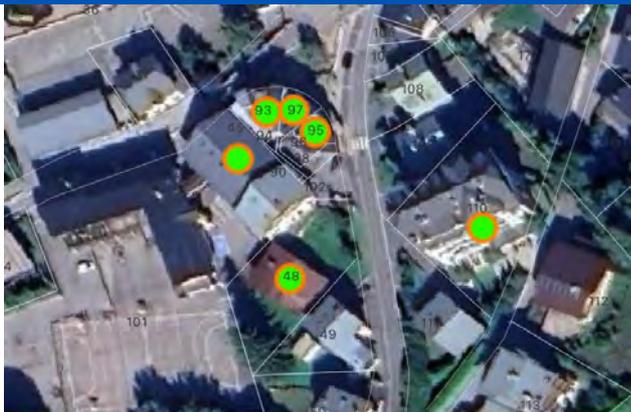
Au total, 90 bâtiments sont repérés en « emblématiques », donc bénéficiant d'une protection forte :

- 73 bâtiments déjà repérés au PLU de 2017.
- 17 nouveaux bâtiments qui ne bénéficiaient d'aucune protection au PLU de 2017

Les principaux ajouts (cercles vert et contours orange) :



ROCHEBRUNE



Secteur du Collège :

- Front bâti marquant le carrefour
- Chalet individuel
- Immeuble collectif



HAUTS DE ROCHEBRUNE



JAILLET



CENTRE BOURG



Sur ces bâtiments, l'esprit des règles du PLU de 2017 demeure :

- Pas d'évolution des volumétries (exceptés annexes accolées qui peuvent être démolies)
- Pas de nouvelles ouvertures
- Maintien de l'aspect extérieur (isolation par l'extérieur interdite par exemple).

En revanche, afin d'encourager la sobriété énergétique (enjeu majeur), la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est autorisée (nouveau).

Principaux motifs d'identification des bâtiments « villégiature » dits « témoins de l'histoire de Megève » :

Il s'agit de bâtiments présentant des intérêts en terme paysagers, de morphologie et d'ambiance au sein du tissu urbanisé de Megève. Ainsi, ils doivent être préservés mais des assouplissements réglementaires sont introduits par rapport au PLU de 2017 : création d'ouvertures, extensions, isolation par l'extérieur, ... Ces assouplissements ne remettent pas en cause les ambiances paysagères des lieux.

De manière générale, les bâtiments identifiés « villégiature » au PLU de 2017 et non reclassés en « emblématique » sont classés dans cette catégorie.

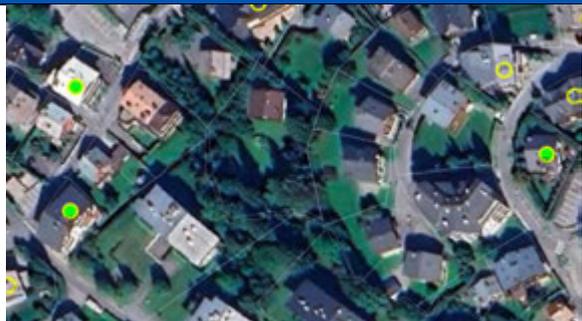
En revanche, dans le cadre des travaux d'identification menés dans la révision du PLU :

- 68 bâtiments repérés au PLU de 2017 sont classés dans cette catégorie.
- 10 nouveaux bâtiments ont été repérés.
- 81 repérages de bâtiments au PLU de 2017 sont supprimés, principalement pour des raisons d'erreurs de repérage ou de modifications trop importantes apportées au bâti, leur faisant perdre leur intérêt architectural ou patrimonial.

Quelques exemples des nouveaux bâtiments repérés (cercles verts et contours jaune) :



ROCHEBRUNE



HAUTS DE ROCHEBRUNE





La mise en place d'une bande de protection autour des bâtiments d'intérêt repérés :

A l'instar des constructions « agro-pastorales », une bande de protection de 15 m en secteurs UH2 et de 20 m en secteurs UH3/UH3p s'applique autour des bâtiments. Les mêmes dérogations (extensions de bâtiments existants, annexes) sont aussi prévues.

L'objectif est d'assurer la mise en valeur de ces bâtiments d'intérêt en conservant leur environnement originel. Les différences architecturales entre les chalets contemporains et les chalets d'intérêt ne permettent généralement pas un dialogue réussi.



Exemple de proximité entre chalet contemporain et chalet d'intérêt, posant des problématiques de dialogue

Comme pour les bâtiments agro-pastoraux, cette bande de protection ne s'applique pas :

- aux bâtiments repérés en secteurs UH1ca, UH1cc et UH1T
- ne s'applique pas aux bâtiments à construire qui seraient dans cette bande, mais dans un secteur urbain spécialisé équipement (secteurs UE), touristique (secteurs UT) ou artisanaux (secteurs UX). En effet, dans ces zones, seuls des projets bien spécifiques peuvent être réalisés, avec des

expressions architecturales propres. Ainsi, la réussite du dialogue avec le bâtiment patrimonial passe par une autre réponse qu'une bande de recul.

Ajout de périmètres d'intérêt

Principaux motifs d'identification des périmètres d'intérêt :

Au-delà de la valeur patrimoniale de certains bâtiments, certaines séquences bâties présentent un intérêt dans la mise en scène urbaine de Megève.

Dans ces périmètres, il est important de conserver l'alternance existante entre les pleins et le vides. Sauf identification contraire, une évolution de l'aspect extérieur de ces bâtiments est possible, sans extension. Aucune construction nouvelle n'est possible. En revanche, ces bâtiments ne génèrent pas de bande de protection de 15 m ou 20 m : le périmètre se suffit à lui-même.

Description des périmètres d'intérêt :

Périmètre	Commentaire
	<p>Îlot bâti RD1212</p>  <p>La tête d'îlot présente des détails architecturaux intéressants qui marquent ce carrefour stratégique. L'implantation du bâti cadre aussi l'espace public.</p> <p>Le reste de l'îlot, avec des sens de faitage identique et des alternances entre les pleins et les vides donnent un rythme intéressant à maintenir.</p>
	<p>Rue Ambroise Martin</p>  <p>Ce périmètre permet de valoriser la séquence d'approche du centre bourg.</p> <p>Seul le garage bénéficie en plus d'une protection plus forte, comme bâtiment emblématique, en tête d'îlot.</p>



Route d'Odier / chemin des Ânes

Il s'agit ici d'une des 1^{ères} opérations d'habitat social sur le commune. L'implantation en quinconce des bâtiments est assez caractéristique. Les détails des bâtiments le sont également, mais quelques évolutions récentes (volets roulants, fermetures) n'ont pas permis de les classer comme « emblématiques ».



Amorce de la montée de la rue Edmond de Rothschild

Ce front bâti vient cadrer l'espace public en entrée du centre-bourg. Le maintien de cet ensemble est donc souhaité.



Le lotissement de l'Hermine Blanche

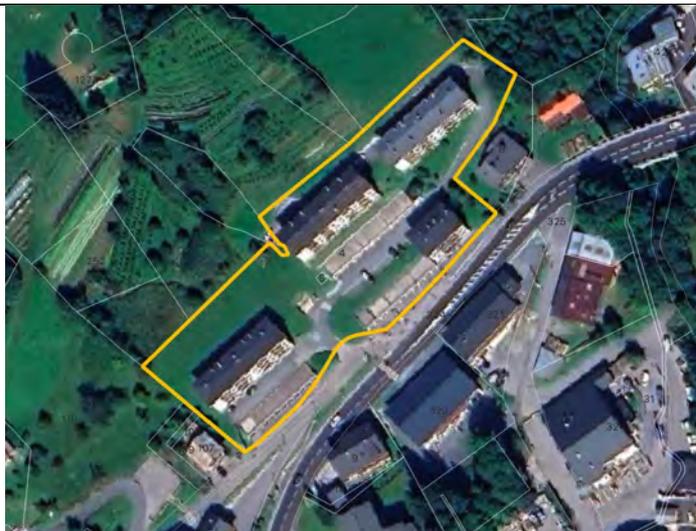
Ce lotissement se compose quasi exclusivement de bâtiments emblématiques de l'architecture de villégiature de Megève. Le maintien de son ambiance originelle est indispensable.





Boucle du Petit Rochebrune

Ce secteur se compose en grande partie de bâtiments emblématiques de l'architecture de villégiature de Megève. Le maintien de son ambiance originelle est indispensable.



La Mottaz

Il s'agit ici d'un ensemble de bâtiments collectifs faisant aussi partie des 1ers logements sociaux réalisés sur la commune. L'alternance des pleins e des vides, l'implantation es garages en bandes, ... participent à l'équilibre globale de la composition urbaine.

	<p>Route du Villaret</p> <p>Front bâti singulier dans le paysage urbain de Megève. L'alternance des toitures et des volumes donnent un rythme intéressant à préserver.</p> 
	<p>Route du Villaret</p> <p>Ensemble urbain de logement social, aux pieds du coteau agricole ouvert du Jaillet.</p> 

Les bâtiments « villégiature » supprimés

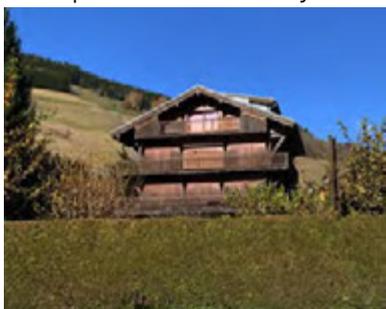
Deux situations se sont présentées, pour justifier le déclassement :

- Une erreur de repérage.
- Le constat de modifications trop importantes apportées aux bâtiments. Les critères pris en compte dans l'établissement de ce constat sont principalement :
 - o Les évolutions de volumétries (extensions, annexes),
 - o Les revêtements de façade (parements pierre, sens et coloris de bardage par exemple),
 - o Les bandes de rive disproportionnées,
 - o etc

Exemple d'erreur de repérage :



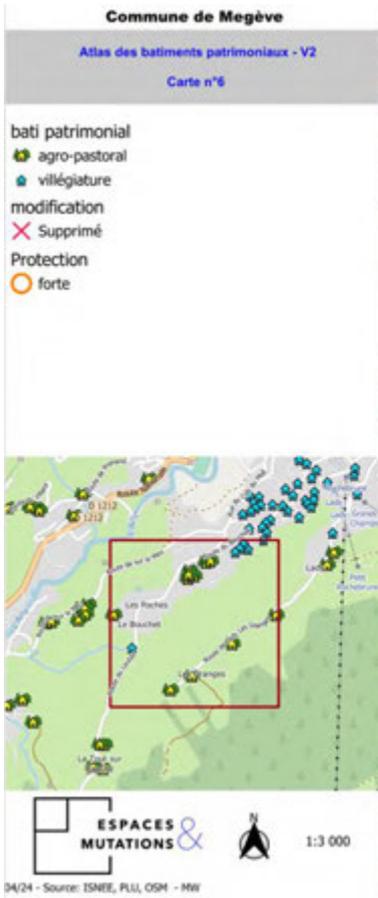
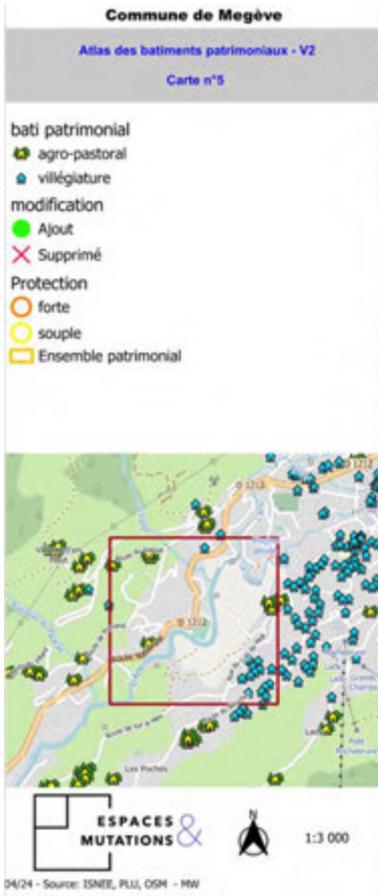
Exemple de bâtiments ayant trop fortement évolués :

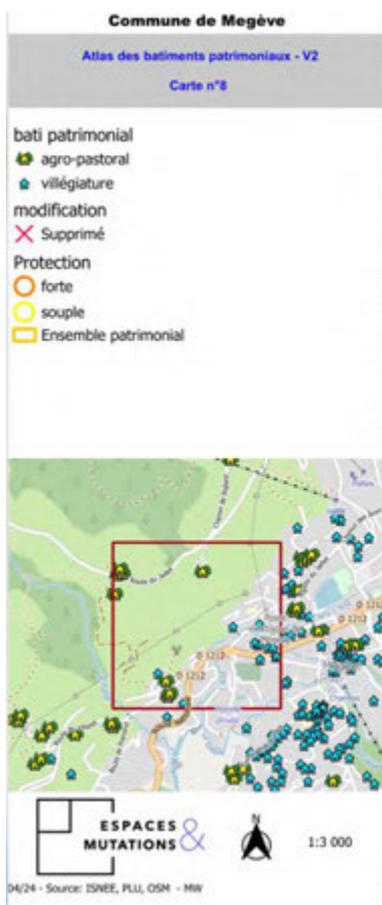
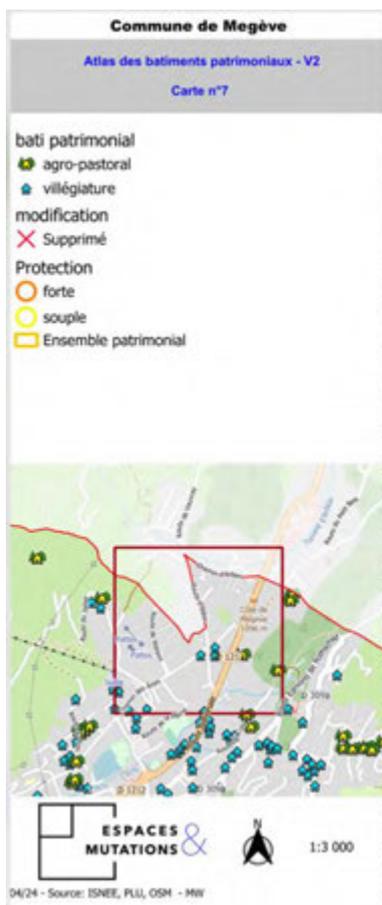


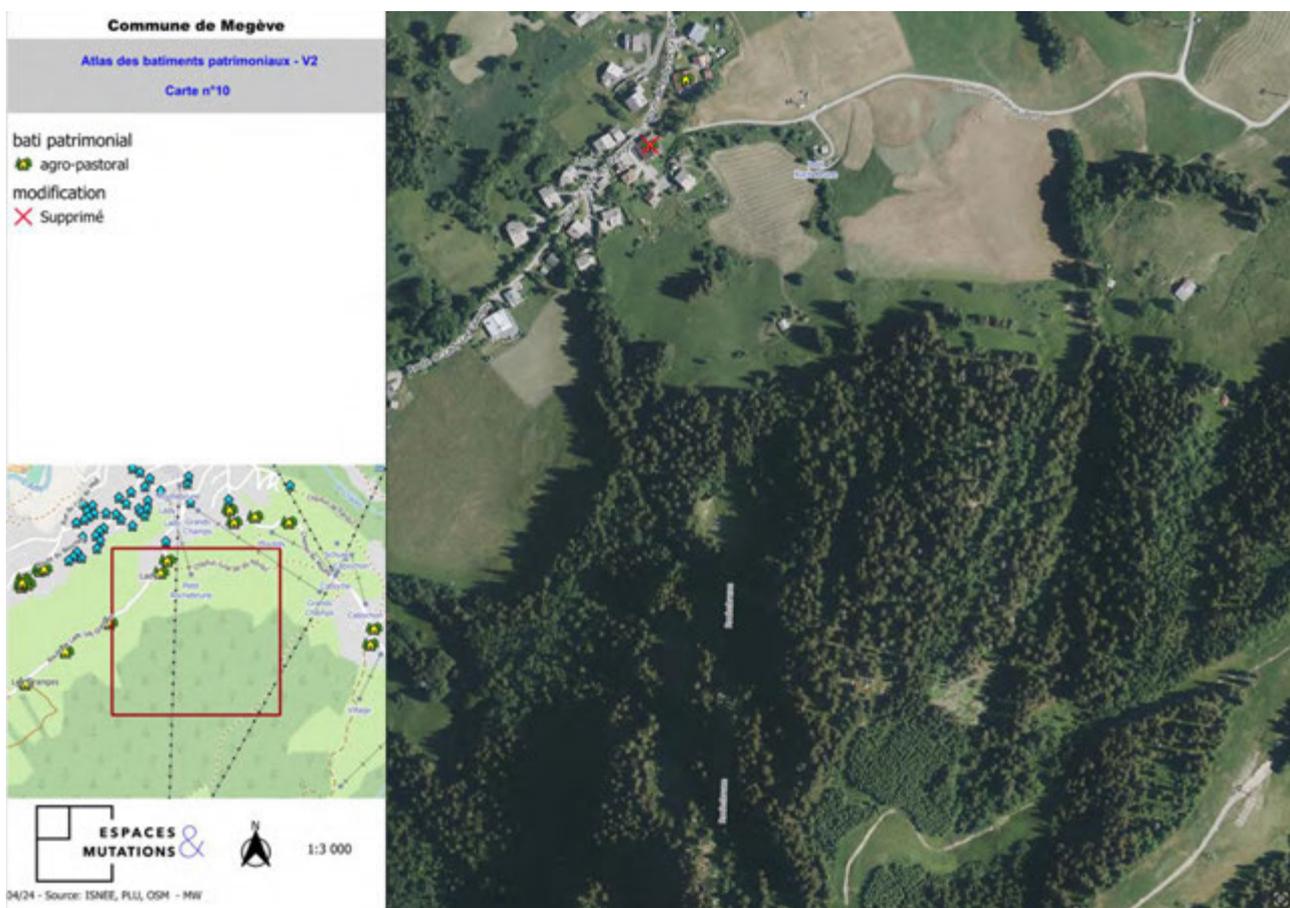
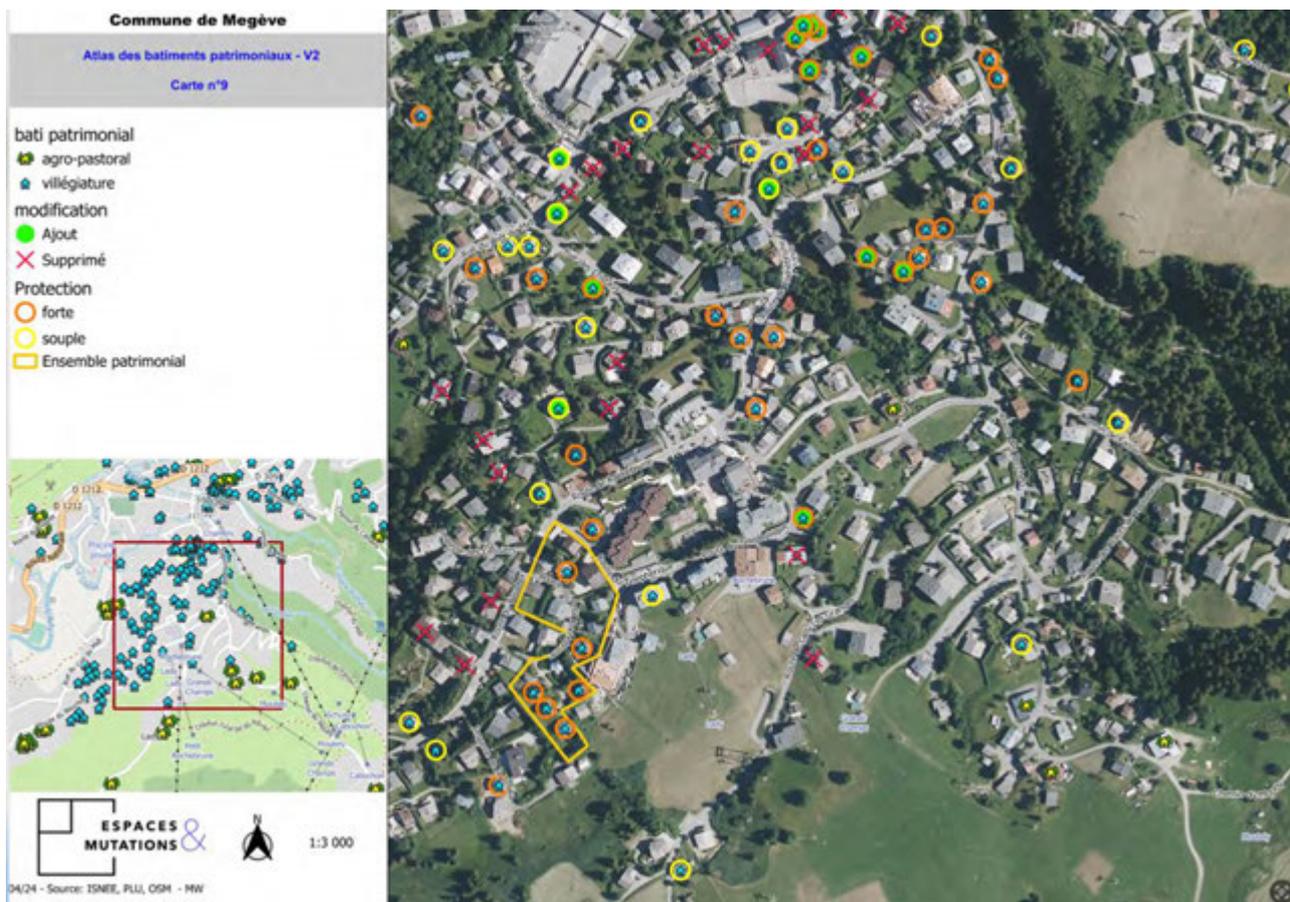
[Cartes de synthèse des évolutions apportées](#)

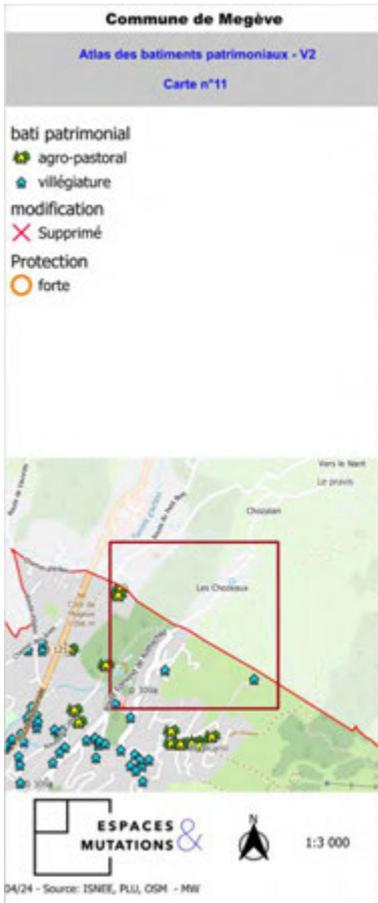






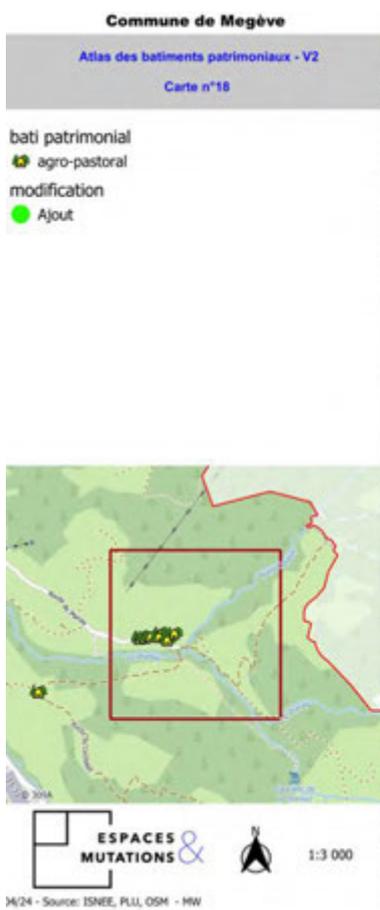
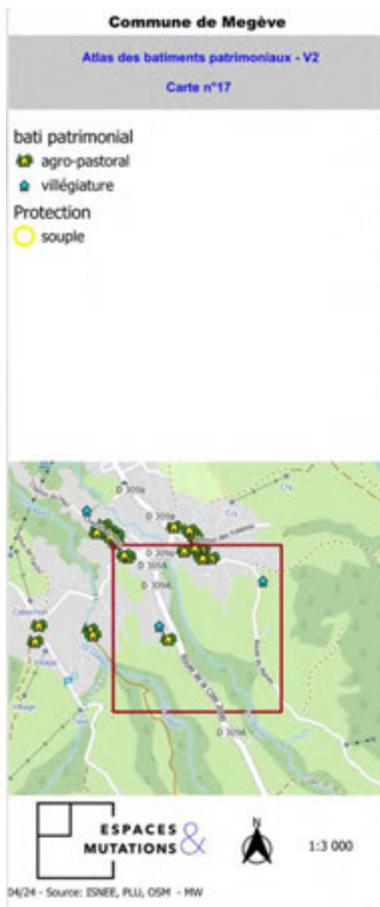














1.2.15. Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle



Pour rappel, la délibération de prescription de la révision du PLU fixe notamment pour objectif : *Permettre l'évolution des constructions agro-pastorales désaffectées de leur activité agricole, (fermes et alpages), qui au regard de leur parti pris architecturale, contribuent à la richesse du patrimoine Mégevan ».*

La possibilité offerte de changer la destination d'un bâtiment est vu ici comme un outil pour faciliter la mise en valeur de constructions d'intérêt et éviter ainsi qu'elles tombent en ruine, faute d'usage.

Conformément aux prescriptions de la Chambre d'Agriculture, la révision du PLU encadre fortement les possibilités de changement de destination, avec plusieurs critères cumulatifs :

- Repérage « construction d'intérêt patrimonial ou architectural « agro-pastoral »
- Pas de bâtiment agricole en activité
- Situé à au moins 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole, excepté si situé dans un espace bâti.
- Non situé au cœur d'un espace agricole homogène exploité (bâtiment potentiellement intéressant pour une activité agricole future).

En plus de ces critères « agricoles », d'autres conditions sont introduites dans le règlement :

- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que la construction ait été régulièrement édifiée.

De plus, il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Les sous-destinations autorisées sont :

- Le logement
- Les autres hébergements touristiques type gîtes, chambres d'hôtes
- La restauration type ferme-auberge

12 bâtiments sont repérés :

Repérage du bâtiment (contours rouge)	Justification
	<p>Secteur du Leutaz</p> <p>Absence d'usage agricole et un accès direct à la voie publique.</p>
	<p>Secteur route de la Cote 2000</p> <p>Absence d'usage agricole. Le bâtiment est situé sur une frange de l'espace agricole.</p>
	<p>Secteur du Jaillet</p> <p>Absence d'usage agricole Le bâtiment est situé sur un espace agricole difficile à exploiter.</p> <p>Changer vue arienne pour montrer la nouvelle voie</p>
	<p>Secteur des Retornes</p> <p>Absence d'usage agricole. Les bâtiments s'inscrivent dans un contexte déjà urbanisé avec des habitations. De plus, il convient de noter la proximité avec l'OAP des Retornes, en cours de construction (40 logements sociaux).</p>

	<p>Chemin de la Rée</p> <p>Absence d'usage agricole. Le bâtiment ne se situe pas au sein d'un vaste espace agricole homogène.</p>
	<p>Secteur de Cassioz</p> <p>Absence d'usage agricole. Le bâtiment s'inscrit dans un contexte déjà fortement urbanisé et déconnecté des espaces agricoles.</p>
	<p>Secteur du Meu / les Poches</p> <p>Absence d'usage agricole. Les bâtiments s'inscrivent dans un contexte déjà urbanisé avec des habitations.</p>
	<p>Secteur du Jaillet</p> <p>Absence d'usage agricole. Le bâtiment est en bord de voie et dans un environnement déjà partiellement bâti avec des habitations.</p>



Secteur du Leutaz

Absence d'usage agricole.
Le bâtiment n'a d'usage agricole récent (refuge, auberge) et est situé au bord d'une voie publique.

I.2.16. L'identification des chalets d'alpages ou bâtiments d'estive

Le repérage du PLU de 2017 est maintenu dans la présente révision.

Pour rappel, ce repérage, résulte des dispositions du PADD :

- *Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine*
 - o *Valoriser le petit patrimoine isolé, y compris les anciens chalets d'alpages*

- *Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au changement climatique, pour renforcer le tourisme estival*
 - o *En valorisant les alpages (réhabilitation des anciens chalets, limitation des terrassements sur certains secteurs...)*

Il permet la gestion et l'extension d'anciens chalets d'alpages dans l'objectif de la préservation du patrimoine agro-pastoral, dans les conditions prévues par la loi montagne. Ces constructions sont en outre repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui encadre leurs conditions de restauration.

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

CHAPITRE I.3 :

ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES ET DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable.

I.3.1. Loi Montagne

La commune est concernée par la Loi Montagne.

Elle a été votée en 1985. Elle concerne plus de 5000 communes et vise à concilier le développement et la protection de territoires aux enjeux contrastés. La loi Montagne comporte plusieurs particularités en matière d'urbanisme. Après concertation élargie avec l'ensemble des acteurs de la montagne, le gouvernement met à disposition des fiches techniques synthétisant l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables en montagne.

Elles concernent :

- **L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ;**
- Les énergies renouvelables en montagne : cette disposition concerne l'implantation d'éoliennes, de parcs solaires photovoltaïques, d'installations de méthanisation agricole et de microcentrales hydroélectriques. Hors ouvrages existants, aucun projet de ce type n'est prévu sur la commune ;
- Les rives des plans d'eau naturels et artificiels ;
- Les unités touristiques nouvelles ;
- **La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;**
- **La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;**
- Les remontées mécaniques n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable ;
- Les routes nouvelles.

La pression foncière est très importante sur le territoire, ce qui a engendré avant le PLU de 2017 une urbanisation consommatrice d'espace, non compatible avec la Loi Montagne et s'affranchissant des limites des hameaux traditionnels existants. Le mitage s'est alors répandu sur les coteaux, rendant la lecture du paysage plus difficile, avec des limites entre espaces naturels et espaces bâtis plus floues.

Le PLU de 2017 est venu limiter drastiquement les extensions en continuité de l'enveloppe urbaine existante, mais à encourager une densification très importante du tissu urbain, au détriment de la morphologie du village et sans gain réel pour l'habitat permanent.

Il est donc aujourd'hui nécessaire à travers la révision du PLU de trouver le meilleur compromis pour une urbanisation raisonnée et une préservation des espaces naturels et agricoles qui contribuent à la préservation de la qualité des paysages sur le territoire communal, compatible avec la Loi Montagne.

Aucune demande pour urbanisation en discontinuité de l'urbanisation n'a été formulée dans le cadre de la révision du PLU.

Les dispositions propres aux STECAL (restaurants d'altitude) respectent les dispositions de la loi Montagne et le règlement assure de rester en-deçà des seuils des Unités Touristiques Nouvelles (UTN).

1.3.2. Programme Local de l'Habitat 2022-2028 de la CCPMB

Le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc est opérationnel depuis le 4 septembre 2022. Il couvre notamment le territoire de Megève.

Ce document poursuit et complète, jusqu'en 2028, les choix retenus dans le précédent programme. La dynamique engagée avec le 1^{er} PLH est renforcée pour répondre aux ambitions, intégrer les évolutions des besoins comme des outils mobilisables. Les 10 communes du Pays du Mont-Blanc et les acteurs de l'habitat disposent de 6 ans pour mettre en œuvre les 12 actions et 22 outils envisagés en faveur du logement. Parmi les actions engagées :

- augmentation de +25% de l'aide intercommunale accordée pour soutenir la production de logements très social,
- soutien aux communes qui proposent de l'accession à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS) outil anti spéculatif,
- harmonisation de la gestion des demandes de logement social,
- ...

Le PLU doit être compatible avec le PLH de la CCPMB.

Orientations et actions du PLH	Articulation du PLU avec le PLH
<p>Orientation 1 - Maîtriser le foncier pour répondre aux besoins de la population résidente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action 1.1 : Assurer la maîtrise foncière dans le temps pour limiter les effets spéculatifs sur le territoire - Action 1.2 : Conforter les stratégies communales en matière de maîtrise foncière - Action 1.3 : Renforcer les capacités d'intervention des communes sur le foncier en faveur de l'habitat permanent 	<p>Mise en place d'outils de maîtrise foncière au sein du PLU : le PLU Prévoit plusieurs ER pour maîtriser les projets de logements sociaux. Notamment des logements en Bail Réel Solidaire (BRS) sont prescrits dans les OAP situées sur les terrains communaux afin de participer à l'effort de logements de résidents permanents.</p> <p>Sur le foncier non maîtrisé, des servitudes de mixité sociale sont parfois mises en place.</p> <p>Lorsqu'une OAP a déjà été réalisée avec une programmation intégrant de la mixité sociale, l'OAP et la servitude sont maintenus pour assurer le maintien du programme dans le temps.</p> <p>Cela permet de garantir que les logements produits sur les terrains communaux relèvent de formes diversifiées et participent à la mixité sociale.</p>
<p>Orientation 2 - Favoriser l'habitat permanent par une offre en logements diversifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action 2.1 : Poursuivre une production de logements locatifs adaptés aux besoins et aux publics - Action 2.2 : Proposer une offre en accession aidée pour ancrer les jeunes ménages sur le territoire - Action 2.3 : Proposer des solutions aux ménages à revenu intermédiaire qui peinent à se loger sur le territoire 	<p>Objectifs de production de logements sociaux et mise en place d'opération de BRS affichés dans le PLU, plusieurs servitudes de mixité sociale sont définies dans l'espace préférentiel de densification.</p>
<p>Orientation 3 - Répondre aux besoins spécifiques du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action 3.1 : Diversifier les réponses proposées aux besoins des saisonniers - Action 3.2 : Organiser et concerter l'hébergement d'urgence sur le territoire - Action 3.3 : Accompagner l'accueil des Gens du Voyage - Action 3.4 : Anticiper les besoins en logement liés au vieillissement de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement impose aux projets d'hébergement marchands neuf de prévoir le logement du personnel. - 2 OAP sont mises en places spécifiquement pour le logement des actifs saisonniers. - Une OAP est mise en place pour le projet de nouvel EHPAD. - Megève n'est pas visé spécifiquement pour l'accueil des gens du voyage.
<p>Orientation 4 - Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Action 4.1 : Accompagner et soutenir l'effort d'amélioration du parc de logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement prévoit la possibilité d'utilisation des ENR (ex : panneaux solaires, thermiques et photovoltaïque) pour encourager la transition

Orientations et actions du PLH	Articulation du PLU avec le PLH
	énergétique, y compris sous conditions pour certaines constructions d'intérêt. - Des dérogations sont prévues aux règles d'implantation pour permettre les isolations par l'extérieur du bâti existant.
Orientation 5 - Conforter la politique intercommunale de l'habitat au service des communes - Action 5.1 : Porter le PLH d'un point de vue technique et politique	Sans objet dans le PLU

Synthèse chiffrée des objectifs du PLH 2022-2028 pour le logement permanent :

	Besoin en logements 2022-2028	Logements aidés à produire		Dont en accession aidée à la propriété		Dont en location aidée		Rappel objectifs PLH1 (LLS)	Rappel nombre LLS agréés PLH1
Megève	76	70 %	53	30 %	16	70 %	37	70	54
Combloux	49	60 %	29	38 %	11	62 %	18	16	0
Demi-Quartier	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	12	7
Praz-sur-Arly	14	60 %	8	38 %	3	62 %	5	29	13
Total Val d'Arly	153	64 %	98	34 %	33	66 %	65	127	74

En prévoyant la production d'environ 150 logements sociaux sur la période 2023-2035, le PLU répond à l'objectif du PLH (équivalent à 2 PLH). En effet, le PLU considère que la production de logement permanent passe obligatoirement par le logement social (locatif, accession aidée, voire aussi intermédiaire).

Pour rappel, les projections ayant fondé l'établissement du PADD ne visent pas une croissance démographique mais de stabiliser la population communale autour des 3 000 habitants (population actuelle). Cela nécessite d'être en capacité de produire environ 12 logements/an en moyenne pour compenser à la fois :

- Le desserrement des ménages (par exemple les enfants quittant le domicile parental, ...).
- Au départ de résidents permanents vers d'autres communes avec le passage de résidences principales en résidences secondaires.

Ce volume de production de logement pour compenser cette baisse tendancielle de la population communale est repris par le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes.

Le PLU de Megève est compatible avec le 2^{ème} PLH de la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc.

1.3.3. Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le SRADDET, nouveau schéma transversal et intégrateur, dont l'élaboration a été confiée au Conseil régional, a été créé par la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe. En Auvergne-Rhône-Alpes, l'élaboration a été officiellement engagée en 2017 et la démarche s'intitule « Ambition Territoires 2030 ».

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques :

- équilibre et égalité des territoires,
- implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- désenclavement des territoires ruraux,
- habitat,
- gestion économe de l'espace,
- intermodalité et développement des transports,
- maîtrise et valorisation de l'énergie
- lutte contre le changement climatique
- pollution de l'air
- protection et restauration de la biodiversité,
- prévention et gestion des déchets

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifique pour le volet déchets, et de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, PRPGD, évaluation environnementale).

Le SRADDET vient se substituer à compter de son approbation aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Les règles générales du SRADDET s'imposent dans un rapport de compatibilité au PLU, en l'absence de SCoT. Le PLU doit prendre en compte les objectifs du SRADDET.

Les éléments de synthèse du SRADDET sont repris dans les tableau suivants :

Thématiques urbanistiques :

Éléments de synthèse du SRADDET	Intégration des éléments du SRADDET dans le projet de révision du PLU
<p>Armature urbaine, complémentarité des territoires et mixité des fonctions (objectifs 5.1, 1.3 et 1.8 - Règle 2)</p> <p>La règle n°2 du SRADDET, « Renforcement de l'armature territoriale », encourage les territoires qui ne l'ont pas encore fait à définir une armature, et demande que l'ensemble des territoires, à travers leurs documents de planification et d'urbanisme, contribuent à renforcer, sur leur périmètre, les différents niveaux de polarités et leurs fonctions de centralité (logement, accessibilité et desserte en transports, services et équipements, développement économique, formation, commerces, etc.).</p> <p>Afin de garantir, dans un contexte de réchauffement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous, tout en</p>	<p>Parmi les orientations générales, le PADD prévoit d'organiser le développement autour d'un espace préférentiel de densification et ainsi de tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives.</p> <p>La définition d'une armature cohérente et structurée a été menée pour</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation, - améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics, - préserver les tenements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles, - favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,

<p>renforçant la résilience du territoire, le SRADDET demande de rechercher un équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers urbains et périurbains. Ces espaces constituent en effet des espaces de respiration, de production, et sont supports d'aménités et de biodiversité.</p> <p>Recherche de cohérence entre urbanisme et déplacements dans la définition de l'armature territoriale : il convient en effet de favoriser un mode de développement organisé autour des polarités (zones d'activité, d'habitat et de consommation) et des principaux réseaux d'infrastructures de transport collectif existants et à venir, de manière à diminuer à la source les besoins en déplacements (tout en favorisant l'usage des transports collectifs, de la voiture partagée et de modes doux), les consommations énergétiques, et à limiter l'étalement urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - limiter les coûts induits par l'extension des réseaux. <p>Le PADD retient l'armature urbaine suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densifier le chef-lieu et y rechercher une diversification de l'habitat ; - Rechercher un développement de l'habitat au plus près du centre et de la RD1212 (support des transports en commun) ; - Limiter la densification des espaces périphériques et des hameaux, - Limiter l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine (hors dents creuses même si elles consomment aussi de l'espace) aux projets présentant un intérêt général (nouvel EHPAD, logement social, ...).
<p style="text-align: center;">Habitat (objectifs 1.2 et 4.2 - Règle 3)</p> <p>Afin de mieux répondre aux différents besoins en logement, les territoires devront anticiper et s'adapter aux mutations démographiques (vieillesse), à l'évolution des modes de vie (nouveaux modes d'habiter) et aux conséquences du changement climatique : végétalisation, performance énergétique et usage économe des flux.</p> <p>Le territoire doit fixer des objectifs de production de logements en cohérence avec les niveaux de polarités et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins. Ces objectifs de production doivent être phasés dans le temps et cibler de manière prioritaire la réhabilitation de l'existant (logements dégradés, résorption de la vacance, traitement de l'habitat indigne). La production de logement neufs reste bien sûr possible, en priorité par densification des espaces déjà urbanisés, en recourant à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revalorisant des formes d'habitat plus denses se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat intermédiaire par exemple). Il est important que les formes d'habitat proposées soient adaptées au contexte territorial (urbain, périurbain et rural) et ne portent pas atteinte aux enjeux climatiques et de biodiversité.</p>	<p>Le projet de révision du PLU prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 OAP pour les logements saisonniers ; - 1 OAP pour le nouvel EHPAD ; - 2 OAP pour organiser le renouvellement urbain à proximité du cœur de bourg ; - Des OAP pour le logement social. - <p>Concernant les formes urbaines économes en espace et promouvant l'adaptation au changement climatique : les OAP sectorielles ne prescrivent aucune maison individuelle mais des formes denses : collectifs et formes intermédiaires.</p> <p>Le règlement maintient et conforte les exigences en matière d'adaptation au changement climatique à travers les espaces verts de pleine terre.</p> <p>Pour assurer l'urbanisation progressive, le PLU a mis en place des OAP sectorielles sur les tènements stratégiques de la commune, obligeant ainsi à un aménagement d'ensemble. De plus les OAP définissent une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des différentes OAP.</p> <p>La mutation du bâti existant est prévue sur certains secteurs par les OAP sectorielles.</p>
<p style="text-align: center;">Foncier et gestion économe de l'espace (objectifs 3.1 à 3.3 - Règles 4, 5 et 7)</p> <p>Approche de la consommation foncière et de ses usages</p>	<p>L'urbanisation est contenue dans le projet de révision : les zones urbaines correspondent essentiellement à l'enveloppe urbaine y compris</p>

<p>Le SRADDET encourage les territoires à prendre les orientations et mesures nécessaires pour que soit privilégié le recyclage foncier à la consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles. Le SRADDET soutient une approche globale des cycles du foncier, garante des équilibres globaux de l'usage des sols, tout en s'appuyant sur les SCoT, ou à défaut les PLU(i), qui doivent déterminer l'objectif quantitatif de réduction de la consommation d'espace à atteindre en fonction des spécificités du territoire.</p> <p>Le SRADDET demande également de mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain : densification du tissu existant, réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant, réhabilitations, changements d'usage et de destination, mutualisation d'équipements, requalification des friches...</p> <p>Le projet de PLU doit se construire en orientant le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis. A défaut, toute extension ou création se feront en continuité urbaine et seront conditionnées à la définition d'objectifs de qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle, ainsi que de densité. Par la recherche de formes urbaines adaptées, les territoires devront s'attacher à optimiser la consommation d'espaces qui n'aura pas pu être évitée.</p> <p>Optimisation du foncier économique</p> <p>La règle n°5 du SRADDET précise les attentes en matière de foncier économique : il importe de prioriser, avant toute création ou extension de zones d'activités économiques, y compris logistiques, la densification et l'optimisation des zones d'activités existantes, en cohérence avec les opportunités de complémentarités entre territoires limitrophes.</p> <p>Foncier agricole et forestier</p> <p>Le projet de PLU doit contribuer à préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique. Le SRADDET traite de façon spécifique cet enjeu (règle n°7) et rappelle la nécessité d'articuler au mieux les enjeux agricoles et forestiers avec ceux de préservation de la biodiversité. Il convient que le document assure la protection des espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole, en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité et les investissements publics réalisés.</p>	<p>les dents creuses >1 500 m². Les secteurs d'urbanisation ont été recherchés prioritairement en dents creuses < 1 500 m², dans les espaces interstitiels (dents creuses > 1 500 m²) et enfin, en extension, sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), lorsque l'intérêt général le nécessite (projets 100% logement social, nouvel EHPAD, ...).</p> <p>Les règles des zones urbaines permettent une densification dans l'esprit de l'existant. Le projet communal traduit dans le projet de révision du PLU conduit au retrait d'environ 3 hectares de secteurs constructibles et d'urbanisation future par rapport au PLU précédent et situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Inversement, environ 1 hectare est reclassé en constructible pour le futur EHPAD.</p> <p>Le secteur UX du PLU de 2017 est globalement maintenue. Seul le tènement des services techniques est lui reclassé en UE. Une extension de cette zone est maintenue sur environ 0,50 hectare.</p> <p>Les boisements sont zonés en secteur Naturel dont le règlement admet l'exploitation durable de la forêt. Quelques secteurs boisés d'intérêt paysagers ont été repérés au titre de l'article L151-23 du C. Urba, pour lesquels le règlement demande une préservation du caractère boisé. Les boisements rivulaires sont intégrés à la trame turquoise repérées au titre de l'article L.151-23 du C. Urba.</p> <p>La délimitation plus fine de l'enveloppe urbaine, la réduction des secteurs constructibles ont permis de conforter l'espace agricole. Un secteur Aa dédié aux alpages est maintenu. La zone agricole A englobe les tènements nécessaires au maintien de l'activité agricole.</p>
--	--

	<p>À noter que les zones A et N sont concernées par le périmètre du domaine skiable.</p>
<p>Urbanisme commercial (objectif 3.6 - Règle 6)</p> <p>L'encadrement de l'urbanisme commercial est traité à travers la règle n°6 du SRADDET : les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leur champ d'attribution, doivent contribuer à éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses et enrayer la multiplication des surfaces commerciales en périphérie.</p>	<p>Le PLU souhaite prioriser l'offre commerciale au centre village et pérenniser leur existence en recherchant la diversité de l'offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La priorité est donnée au centre et aux fronts de neige où le développement et l'attractivité commerciale doivent être renforcés. Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans le centre-village et ses abords. <p>Sur ces linéaires les rez-de-chaussée sont consacrés aux activités d'animation du village (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques).</p> <p>Pour limiter la dispersion du tissu commercial, les nouvelles constructions à usage d'artisanat et le commerces de détail interdits en dehors d'un périmètre de centralité constitué de la zone UH1ca, UH1cc et d'une partie du secteur UH2.</p> <p>Enfin, en secteur UX, aucune implantation nouvelle ne sera admise pour préserver une zone à vocation productive.</p>

Thématiques environnementales

Éléments de synthèse du SRADET	Intégration des éléments du SRADET dans le projet de révision du PLU
<p>Objectif stratégique 1 Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous.</p>	<p>Le PLU prend en compte cet objectif, en mettant en place des mesures en faveur de :</p> <p>La réduction des émissions de GES, de développement des ENr, de la lutte contre les effets du changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En favorisant la rénovation du bâti sur son territoire. - Renforcement du maillage de liaisons « mode doux ». - Obligation de créer des espaces de stationnement pour les vélos précisée dans le règlement écrit. <p>La préservation de la trame verte et bleue et son intégration dans l'urbanisme, de l'équilibre entre espaces artificialisés et espaces naturels, agricoles ou forestiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le classement en zone N ou A des espaces naturels et agricoles du territoire, dont font partis les secteurs d'intérêt écologique. - Le maintien d'une bande de recul de 10 m de part et d'autre des sommets des berges et de tout autre axe hydraulique. - L'inscription graphique des zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette trame participe au maintien de la fonctionnalité du réseau écologique. - Les secteurs OAP évitent les secteurs d'intérêt écologique du territoire communal. - Des OAP encadrant tous les secteurs d'urbanisation future du bourg s'inscrivent soit en dent creuse, soit en continuité. - Le règlement limite les constructions et encadre les clôtures en faveur du maintien de la perméabilité (clôtures adaptées...). - Les zones d'urbanisation futures n'affectent pas les grandes continuités écologiques identifiées sur la commune de La Megève. <p>La valorisation des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte du paysage dans le règlement écrit (occupations et utilisations du sol autorisées si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages, encadrement de la qualité paysagère,...). - Les prescriptions paysagères et architecturales des OAP.
<p>Objectif stratégique 2 Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires.</p>	<p>Le PLU prend en compte cet objectif en aménageant des liaisons mode doux sécurisées au sein des programmes d'aménagement pour rejoindre les services et les commerces.</p>
<p>Objectif stratégique 3 Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources.</p>	<p>Le PLU prend en compte cet objectif, en mettant en place des mesures en faveur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du développement des ENr et de réduction des consommations énergétiques : - En favorisant la rénovation du bâti sur son territoire. - En favorisant indirectement la réduction des déplacements en véhicule motorisé (aménagement de stationnement et de liaisons mode doux).

	<ul style="list-style-type: none"> - De la préservation des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau : maintien d'une bande de recul de 10 m de part et d'autre des sommets des berges et de tout autre axe hydraulique.
<p>Objectif stratégique 4 Faire une priorité des territoires en fragilité.</p>	<p>Le PLU prend en compte cet objectif, en mettant en place des mesures permettant de s'adapter à la présence de risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des milieux humides (cours d'eau et zones humides) jouant un rôle limitant de la sévérité des phénomènes de crue par les trames au titre du L.151-23 du règlement. - Prise en compte des aléas naturels. - Techniques de gestion des eaux pluviales préconisées.
<p>Objectif stratégique 5 Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité.</p>	<p>Sans objet concernant les thématiques environnementales à l'échelle du PLU.</p>
<p>Objectif stratégique 6 Développer les échanges nationaux source de plus-values pour la région.</p>	<p>Sans objet concernant les thématiques environnementales à l'échelle du PLU.</p>
<p>Objectif stratégique 7 Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional.</p>	<p>Sans objet concernant les thématiques environnementales à l'échelle du PLU.</p>
<p>Objectif stratégique 8 Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires.</p>	<p>La conception des programmes de constructions doit prendre en compte les économies d'énergie et développer, l'utilisation d'énergie renouvelable.</p> <p>La mise en œuvre de desserte sécurisée pour les piétons et cycles.</p> <p>Création d'un maillage de liaisons « douces » à rechercher. La proximité des transports en communs.</p>
<p>Objectif stratégique 9 Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales.</p>	

Compatibilité avec les règles du SRADET

Règles	Compatibilité du PLU
Règle n°1 - Règle générale sur la subsidiarité SRADET	Le PLU est compatible avec cette règle en analysant la prise en compte des objectifs du SRADET (Cf. tableau précédent).
Règle n°2 - Renforcement de l'armature territoriale	Sans objet concernant les thématiques environnementales.
Règle n°3 - Objectif de production de logements et cohérence avec l'armature définie dans les SCoT	
Règle n°4 - Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	
Règle n°5 - Densification et optimisation du foncier économique existant	
Règle n°6 - Encadrement de l'urbanisme commercial	
Règle n°7 - Préservation du foncier agricole et forestier	Le PLU permet une meilleure prise en compte des enjeux naturels et agricoles.
Règle n°8 - Préservation de la ressource en eau	<p>Le PLU est compatible avec ces règles en mettant en place les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides sont identifiées au plan de zonage par la trame « zone humide » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. - Les cours d'eau et ripisylves sont protégés par : <ul style="list-style-type: none"> ✓ leur classement dans l'OAP et le règlement associé, ✓ la réglementation liée à la carte d'aléas naturels, - Pour l'AEP, l'assainissement et les eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> ✓ La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est encadrée par le règlement écrit. ✓ Le règlement prévoit le raccordement systématique des nouvelles habitations à l'assainissement collectif s'il existe.
Règle n°9 - Développement des projets à enjeux structurants pour le développement régional	Sans objet à l'échelle du PLU de Megève
Règle n°10 - Coordination et cohérence des services de transport à l'échelle des bassins de mobilité	
Règle n°11 - Cohérence des documents de planification des déplacements ou de la mobilité à l'échelle d'un ressort territorial, au sein d'un même bassin de mobilité	

Règle n°12 - Contribution à une information multimodale voyageurs fiable et réactive et en temps réel	
Règle n°13 - Interopérabilité des supports de distribution des titres de transport	
Règle n°14 - Identification du Réseau Routier d'Intérêt Régional	
Règle n°15 - Coordination pour l'aménagement et l'accès aux pôles d'échanges d'intérêt régional	
Règle n°16 - Préservation du foncier des pôles d'échanges d'intérêt régional	
Règle n°17 - Cohérence des équipements des Pôles d'échanges d'intérêt régional	
Règle n°18 - Préservation du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour la logistique et le transport de marchandises	
Règle n°19 - Intégration des fonctions logistiques aux opérations d'aménagements et de projets immobiliers	
Règle n°20 - Cohérence des politiques de stationnement et d'équipements des abords des pôles d'échanges	
Règle n°21 - Cohérence des règles de circulation des véhicules de livraison dans les bassins de vie	
Règle n°22 - Préservation des emprises des voies ferrées et priorité de réemploi à des fins de transports collectifs	
Règle n°23 - Performance énergétique des projets d'aménagements	<p>Le PLU est compatible avec ces règles en mettant en place les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit recommande la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable participant à la réduction des consommations énergétiques. <p style="padding-left: 40px;">Sur les déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcement du maillage de liaisons « mode doux ». - Obligation de créer des espaces de stationnement pour les vélos précisée dans le règlement écrit.
Règle n°24 - Trajectoire neutralité carbone	
Règle n°25 - Performance énergétique des bâtiments neufs	
Règle n°26 - Rénovation énergétique des bâtiments	
Règle n°27 - Développement des réseaux énergétiques	
Règle n°28 - Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales	
Règle n°29 - Développement des énergies Renouvelables	
Règle n°30 - Développement maîtrisé de l'énergie éolienne	
Règle n°31 - Diminution des GES	
Règle n°32 - Diminution des émissions de polluants dans l'atmosphère.	
Règle n°33 - Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques.	

Règle n°34 - Développement de la mobilité décarbonée.	
Règle n°35 - Préservation des continuités écologiques.	<p>Le PLU est compatible avec ces règles en mettant en place les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le classement en zone N ou A des espaces naturels et agricoles du territoire, dont les secteurs d'intérêt écologique. - Le maintien d'une bande de recul de 10 m de part et d'autre des sommets des berges et de tout autre axe hydraulique. - L'inscription graphique des zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette trame participe au maintien de la fonctionnalité du réseau écologique. - Les secteurs OAP évitent les secteurs d'intérêt écologique du territoire communal. - Des OAP encadrant tous les secteurs d'urbanisation future. du bourg s'inscrivent soit en dent creuse, soit en continuité. - Le règlement limite les constructions et encadre les clôtures en faveur du maintien de la perméabilité (clôtures adaptées...). - Les zones d'urbanisation futures n'affectent pas les grandes continuités écologiques identifiées sur la commune de Megève.
Règle n°36 - Préservation des secteurs d'intérêt écologique.	
Règle n°37 - Préservation des corridors Écologiques.	
Règle n°38 - Préservation de la trame bleue.	
Règle n°39 - Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité.	
Règle n°40 - Préservation de la biodiversité ordinaire.	
Règle n°41 - Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport.	
Règle n°42 - Respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets	Sans objet
Règle n°43 : Réduction de la vulnérabilité des territoires vis-à-vis des risques naturels	<p>Le PLU est compatible avec cette règle en mettant en place les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des milieux humides (cours d'eau et zones humides) jouant un rôle limitant de la sévérité des phénomènes de crue par les trames au titre du L.151-23 du règlement. - Prise en compte des aléas naturels. - Techniques de gestion des eaux pluviales préconisées.

I.3.4. Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée

Voir tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) : chapitre II.2.

I.3.5. Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) du Bassin versant de l'Arve

Voir tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) : chapitre II.2.

I.3.6. Plan de Prévention de l'Atmosphère (PPA) de la vallée de l'Arve

Voir tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) : chapitre II.4.

I.3.7. Plan Climat Air-Énergie Territorial de la CCPMB

Voir tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) : chapitre II.5.

I.3.8. Schéma Régional des Carrières Auvergne-Rhône-Alpes

Voir tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) : chapitre II.6.

I.3.9. Schéma Départemental d'accès à la ressource forestière

Voir tome 3 du rapport de présentation (évaluation environnementale) : chapitre II.7.

PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Chapitre II.1 : DISPOSITIF DE SUIVI

Les mesures destinées à évaluer les incidences des orientations du PLU à l'échéance de 6 ans, se traduisent par des propositions d'indicateurs de suivi.

Les indicateurs de suivi développés dans le tableau suivant répondent aux enjeux et aux objectifs du territoire.

Chaque indicateur de suivi proposé renvoie à un ou plusieurs objectifs établis dans le PADD et directement liés à la mise en œuvre du PLU.

Ces indicateurs sont répertoriés par thématique.

Ils doivent permettre le suivi des orientations retenues par le PLU.

Ils ont également été retenus en vertu de leur facilité de mise en œuvre par la commune et de la disponibilité des données mobilisables.

II.1.1. Indicateurs généraux

Les indicateurs généraux permettent de suivre la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le tableau ci-dessous :

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Population	Évolution de la démographie : <ul style="list-style-type: none"> ○ cumul de la population municipale ○ cumul de la population des ménages ○ taille des ménages 	Vérifier l'efficacité des outils proposés pour stopper la déprise démographique.	Tous les ans	Commune
Habitat	Concernant les logements produits : <ul style="list-style-type: none"> ○ Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé) ○ Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...) 	Vérifier que les logements produits répondent de manière satisfaisante aux besoins de la population locale (taille des logements sociaux principalement)	Tous les 3 ans	Commune
Foncier (jusqu'en 2031)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global) ○ Suivi de la consommation foncière pour les activités : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global) ○ Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités. 	<p>Vérifier que le rythme de consommation effective* d'espace respecte bien les objectifs du PADD, notamment sur la période allant jusqu'en 2031.</p> <p><i>* pour rappel, le Plu est calibré en intégrant l'ensemble du foncier en extension constructible. Dans les faits, il est probable qu'une part de ce foncier ne fera pas l'objet d'une consommation dans les 1ères années suivant l'approbation du PLU.</i></p> <p>Pour le suivi de la part de renouvellement urbain, il s'agit entre autre de pouvoir soulever les freins éventuels dans la mise en œuvre des projets (contraintes foncières, ...).</p>	Tous les 3 ans	Commune

Thème	Indicateur de suivi	Objectif poursuivi	Fréquence	Source
Artificialisation (depuis l'approbation)	<p>Suivi de la consommation des surfaces non artificialisé en la caractérisant selon les différents usages du sol actuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériaux minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation), soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace. ○ Surfaces à usages de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), soit recouverts d'eau, y compris si ces espaces sont en friche. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel. ○ Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui ne sont pas à usage résidentiel ou d'activités. <p><i>Suite à la publication des décrets d'application de la loi Climat et Résilience, le seuil de référence à prendre en compte pour le caractère non artificialisé d'une dent-creuse est de 2 500 m2.</i></p>	Établir un observatoire du suivi de l'artificialisation des sols (au sens de la loi Climat et Résilience) jusqu'en 2031 (date de départ des objectifs de diminution du rythme de l'artificialisation sur 2031-2041).	Tous les 3 ans	Commune
Déplacements doux	Évolution du linéaire de liaisons douces	Vérifier la mise en œuvre de l'OAP thématique mobilités et identifier d'éventuels « points durs ».	Tous les ans	Commune
Milieux agricoles	L'évolution de la surface vouée à l'agriculture	Suivi des éventuels phénomènes de déprise de l'activité agricole.	Tous les 3 ans	Commune

II.1.2. Indicateurs environnementaux

Voir tome 3 relatif à l'évaluation environnementale (partie IV).

7 indicateurs environnementaux ont été retenus pour le suivi du PLU. Ils sont présentés dans le tableau inscrit en partie IV du tome 4 du rapport de présentation (évaluation environnementale) et précisant :

- l'indicateur de suivi,
- la méthode à employer,
- l'unité de référence,
- la fréquence de renseignement,
- les sources de données.