



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires  
Secrétariat général de la  
Préfecture de Haute-Savoie  
Sous-préfecture de  
Bonneville  
Unité départementale de  
l'architecture et du  
patrimoine 73 - 74  
Agence régionale de santé  
Direction régionale de  
l'environnement, de  
l'aménagement et du  
logement**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Commune de Megève**

**Avis des services de l'Etat  
sur le projet de PLU arrêté**

# 1. Contexte global de la révision du PLU

Megève fait partie de la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc et est incluse dans le périmètre du SCoT Mont-Blanc - Arve - Giffre.

La loi montagne s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Entourée par le massif du Mont-Blanc, des Aravis et du Beaufortain, la commune de Megève s'étend sur environ 44,11 km<sup>2</sup> avec une altimétrie allant de 1 027 à 2 485 mètres. Ces reliefs immédiats, le Mont d'Arbois, Rochebrune et le Christomet s'imposent en belvédère face au Mont-Blanc et sont marqués par l'architecture montagnarde, les espaces agricoles et l'appareil touristique qu'est le domaine skiable alpin créé dès 1933 avec la mise en service du téléphérique de Rochebrune.

La commune compte 2 961 habitants en 2021 (source : INSEE) avec un taux de croissance annuel moyen de -1,3 % entre 2015 et 2020. Pour comparaison, la moyenne départementale sur la même période est de 1,1 %. Cela permet de révéler d'emblée un des enjeux cruciaux de ce futur document d'urbanisme : le maintien de la population permanente. En effet, Megève ne cesse de connaître un déclin de sa population résidentielle depuis 1975. Cela se traduit par une baisse moyenne annuelle de -1 % pour la période 1968-2017 (Plan Local de l'Habitat 2022-2028, CCPMB, p. 24). Cela est notamment visible par la part élevée de résidences secondaires sur le territoire communal : près de 83 % (*id.*) mais également dans la perte d'une classe à l'école de Megève en 2022 (rapport de présentation, tome 1, p. 71).

La commune de Megève dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 mars 2017. Elle a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 30 juin 2020. Le projet analysé ici a été arrêté le 2 juillet 2024, et réceptionné en préfecture le 5 juillet 2024.

Une première délibération engageant une procédure de révision générale avait pu être prise le 4 septembre 2018. Celle-ci a été abandonnée car les objectifs de la collectivité ont été redéfinis et des évolutions législatives ont eu lieu. Une nouvelle délibération de prescription a donc été prise en 2020.

La commune a soumis le projet de PLU à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, lors de sa séance du 11 septembre 2024, a émis un **avis favorable** à l'unanimité moins deux voix contre au titre des articles **L153-16, L151-12, L151-13 et L142-5** du code de l'urbanisme.

Tout au long de la procédure de révision générale, comme lors des procédures intermédiaires d'évolution du PLU, les services de l'État ont rappelé lors de différentes réunions quelques points fondamentaux à prendre en compte parmi lesquels :

- La priorisation de la production logements à destination de la population permanente ;
- La justification de toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune ;
- L'adéquation des besoins pour le territoire à ses capacités en matière de ressource en eau ;
- La gestion des matériaux et déchets inertes à la bonne échelle.

Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés notamment, appelle les observations suivantes.

## 2. Sur le parti d'aménagement

Le PLU de Megève permet de définir le projet communal de la collectivité. Celui-ci s'exprime via le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) articulé autour de plusieurs axes :

- Axe 1 : préserver notre cadre de vie, l'atout majeur de notre territoire,
- Axe 2 : répondre aux besoins des habitants du territoire,
- Axe 3 : poursuivre l'adaptation des activités touristiques.

Ces 3 axes sont complétés transversalement par la volonté de tendre vers une diminution de 50 % du rythme de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.

## 2.1. Analyse de la consommation foncière

### 2.1.1. Consommation foncière de 2011 à 2021

Le rapport de présentation du PLU arrêté fait état d'environ 25,9 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) mobilisés à des fins d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements pour la période 2011-2021 (rapport de présentation, tome 1, PLU arrêté, p. 96). Ce chiffre est cohérent avec l'Observatoire de l'Occupation des Sols (OCS) de la DDT. L'analyse de la consommation de ces ENAF dans le rapport de présentation montre qu'il s'agit majoritairement de chalets individuels.

Le tableau ci-dessous (rapport de présentation, tome 1, p. 104) détaille la répartition du foncier mobilisé avant son artificialisation :

Nature du foncier avant artificialisation		
	Surfaces mobilisées (ha)	%
Agricole	20,45	79%
Agricole interstitiel	4,45	17%
Naturel	1	4%
Total de la consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF)	7,70	100%
Urbanisé (division parcellaire, démolition-reconstruction)	6,50	
Dent-creuse dans l'enveloppe	1	

La commune de Megève fait partie des communes du département ayant le plus consommé sur cette période et par conséquent, celles pour lesquelles l'enveloppe disponible au regard du ZAN serait la plus élevée si un coefficient uniforme était appliqué. Le PADD mentionne ainsi un objectif de 16 ha entre 2023 et 2035 (PADD, PLU arrêté, p. 47). Cependant, la cible sera fixée par le SCoT, qui prendra a priori la sobriété foncière passée en compte. Ce faisant, il apparaît risqué de parier sur un volume d'hectares élevé pour du logement libre individuel pour Megève, et il conviendrait donc de contrôler par des OAP une partie non négligeable du foncier dans l'attente de l'approbation du SCoT, pour éviter un possible gel non maîtrisé des possibilités de construire en cours de période 2021-2031. Relevons que l'introduction d'une telle conditionnalité sur des OAP est tout à fait en ligne avec l'esprit de la loi climat et résilience, qui demande la mise en place d'échéanciers, pouvant contenir des conditionnalités multiples, pour l'ouverture à l'urbanisation.

### 2.1.2. Consommation foncière de 2021 à l'arrêt du PLU

La consommation d'ENAF entre 2021 (promulgation de la loi Climat et Résilience) jusqu'à l'arrêt du PLU (chiffres de 2023-2024) est de 2,30 ha (rapport de présentation, tome 1, p. 105). Il s'agit majoritairement d'espaces agricoles et interstitiels.

### 2.1.3. Potentiel foncier du PLU arrêté

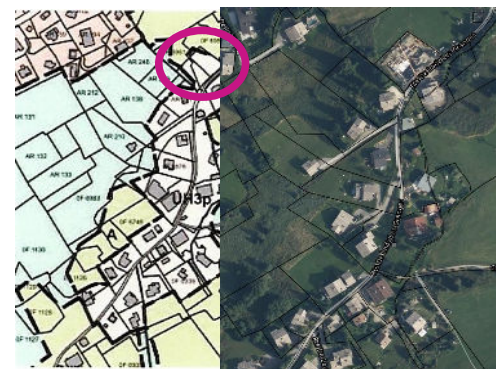
En zone U et AU, la surface des gisements est passée de 14,65 ha à 13 ha. L'effort est à souligner, couplé à une enveloppe urbaine délimitée au plus près du bâti. Néanmoins ce chiffre reste trop élevé, car pour les raisons évoquées ci-dessus le reliquat pour la période 2023-2031 sera fort probablement bien inférieur à 10ha dans le cadre d'une compatibilité avec la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) territorialisée par le SCoT.

Parmi ces 13 ha de gisements naturels vulnérables identifiés, la très grande majorité (environ 11,5 ha) sont des prairies dont environ la moitié d'entre elles sont sûrement exploitées et déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RPG).

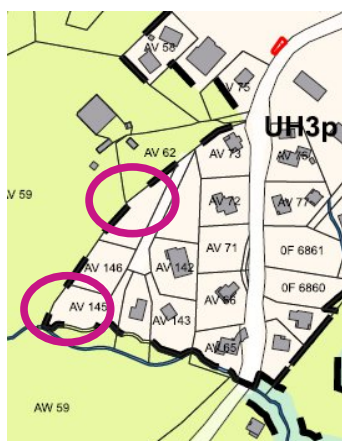
D'ores-et-déjà, bien qu'un important travail ait été effectué pour resserrer l'enveloppe urbaine au plus près du bâti, certains tènements peuvent encore être reclassés en zonage A ou N du PLU.



Route du Leutaz



Route de Lady Les Granges



Secteur des Poches



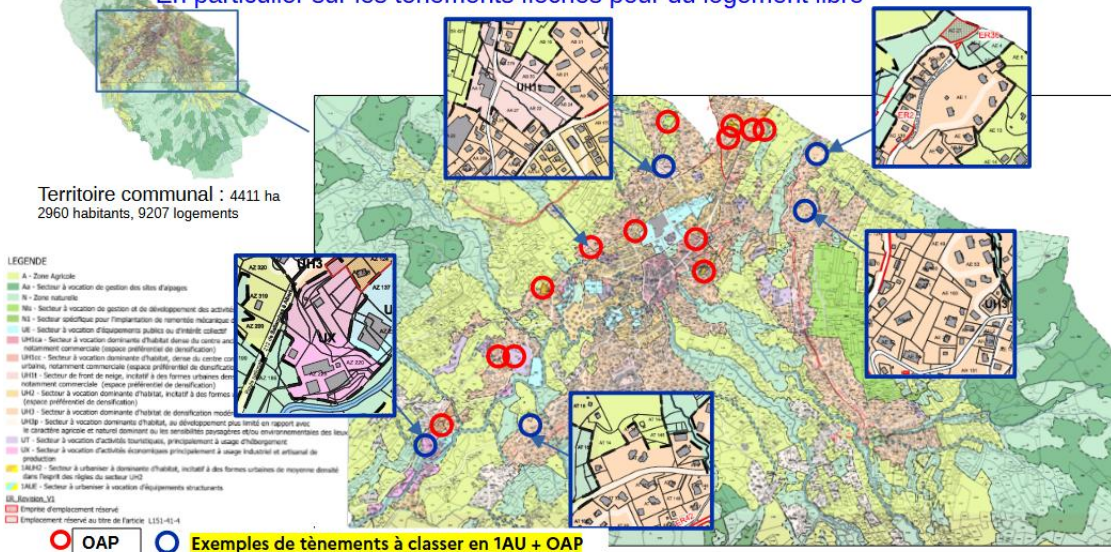
Tènements à reclasser en A ou N

#### 2.1.4. Volume de gisement foncier à préserver via un reclassement en 1AU

Il est important de souligner le travail de dentelle ayant pu être effectué sur la délimitation de la zone urbaine du projet de PLU de Megève. Cependant, le gisement au sein de l'enveloppe urbaine permettant de créer du logement libre demeure important. En ce sens, il convient de phaser ces tènements de manière à lisser la consommation foncière sur les décennies de référence de la trajectoire vers le ZAN. Couplées à un phasage, les OAP à créer pourront également mentionner des pourcentages minimums de logements permanents. Ce renforcement du volume de logement permanent permettra d'être en cohérence avec les objectifs du PADD du projet de PLU arrêté. Les logements locatifs sociaux pérennes et les logements en BRS permettent de garantir qu'ils resteront des logements permanent de manière durable. Si de nouveaux outils permettant de créer des logements permanents était créés dans les années à venir, ils pourraient également être intégrés ultérieurement par modification du PLU.

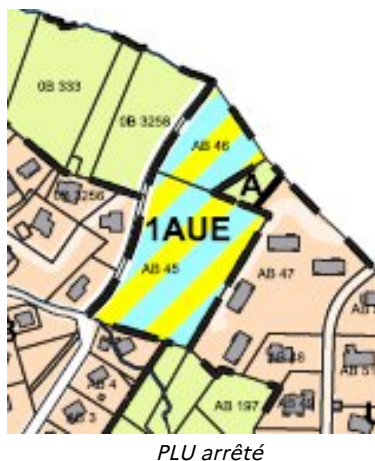
Ces OAP nouvellement créées n'ont pas besoin d'avoir l'apparence d'un programme détaillé et peuvent se restreindre au minimum en termes de principes d'aménagement. Afin de jouer le rôle attendu, leur mise en place sur 5 à 7ha des 11ha de grosses dents creuses fléchées sur du logement libre dans le projet arrêté apparaît opportun.

Classer en 1AU 5 à 7ha des 11 ha de grosses dents creuses, En particulier sur les tènements fléchés pour du logement libre



### 2.1.5. Un secteur a été inscrit en zones A ou N dans le PLU opposable et classé en zone constructible au PLU arrêté :

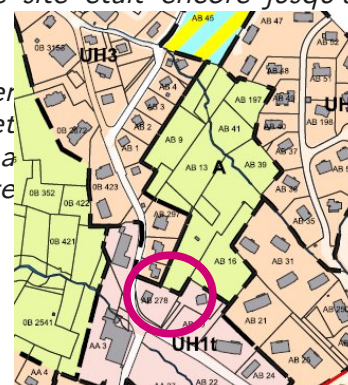
Le territoire de la commune de Megève n'étant pas couvert par un SCoT approuvé, il est nécessaire de demander une dérogation au principe d'urbanisation limitée au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme. Ce tènement vise à permettre l'installation du nouvel Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).



Le choix de ce tènement est expliqué par la collectivité mentionnant qu'il « n'existe pas de foncier déjà artificialisé présentant une telle surface disponible » (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 2, p. 124). Plusieurs scénarios ont pu être étudiés et celui-ci a été retenu au regard de l'argumentaire suivant : « 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) » (id.).

Au-delà de sa localisation, le projet est justifié comme venant « pérenniser une activité forte pourvoyeuse d'emploi (personnel soignant, etc.) et participe à la dynamique intergénérationnelle de la commune. Ce projet a un impact positif sur l'emploi et le maintien de la population permanente (parcours résidentiel) » (id., p. 125).

Le maintien d'un service de ce type sur une commune-support de station à la population vieillissante est à souligner. Néanmoins, ce projet se situe sur une pâture venant impacter son exploitant à hauteur de 12,71 % de sa superficie totale (hors



alpages) et vient enclaver le tènement agricole situé au sud.

Afin d'assurer dans la durée l'accès au tènement agricole, le reclassement en A du chemin d'accès depuis la route apparaît opportun.

De plus, la CDPENAF a demandé que soit conservé, dans le secteur 1AUe un accès pour desservir les parcelles agricoles situées au nord du tènement.

## 2.2 La mixité de l'habitat

### 2.2.1 la capacité de production de logements du projet de PLU

La commune compte 9 207 logements (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 1, p. 32). Parmi ceux-ci, 81,9 % sont des résidences secondaires (*id.*). Le rythme de construction des résidences principales ne cesse de ralentir depuis 1990. Au-delà de la question RP/RS, la tension immobilière s'exprime par le taux de logements vacants qui n'est que d'1 % en 2021 (source : INSEE).

Elle est classée en zone A au titre du zonage ABC fixant les seuils des revenus des ménages pouvant prétendre à un logement social.

Le projet de PLU arrêté mentionne donc le besoin de construire 600 logements sur la période 2023-2035 pour maintenir un nombre d'habitants permanents à 3 000 (*id.*, p. 41). Lié à cela, la commune souhaite réduire le nombre de résidences secondaires en passant d'une proportion de 82 % en 2020 à 70 % en 2035, avec l'hypothèse que l'ensemble des fonciers disponibles s'urbanisent sur la durée du PLU (rapport de présentation, tome 2, PLU arrêté, p. 19).

La répartition globale des logements projetés est la suivante :

- 145 logements sociaux au niveau des OAP,
- 55 logements saisonniers,
- 400 logements libres.

La répartition de ce potentiel exposée dans la justification des choix du PLU amène à s'interroger sur l'adéquation entre l'objectif de stabilité démographique et de baisse de la proportion de résidences secondaires dans le parc global de logements mégevens.

**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)
<b>TOTAL</b>		<b>14,15 ha</b>

Le rapport de présentation du projet de PLU arrêté fait état de 10,80 ha dédiés aux logements libres, soit près de 76,3 % des 14,15 ha offerts par le projet de PLU. A titre de comparaison, la part dédiée à la construction de logements sociaux est de 12,7 %. Cette moindre part paraît incohérente avec les objectifs ayant motivé la révision générale du PLU (délibération de prescription de la révision générale, 30 juin 2020, p. 232) ainsi qu'avec les objectifs du PADD retranscrits dans l'axe 2 : « répondre aux besoins des habitants du territoire » (PADD, PLU arrêté, pp. 26-27).

D'un point de vue juridique, le PLU doit être compatible avec les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays du Mont-Blanc, qui couvre la période 2022-2028. Celui-ci fixe un objectif de production de 76 logements sur 6 ans.

Afin de répondre aux besoins importants en logements sociaux et de favoriser la création de logements en résidences principales, le PLH décline cet objectif de la façon suivante :

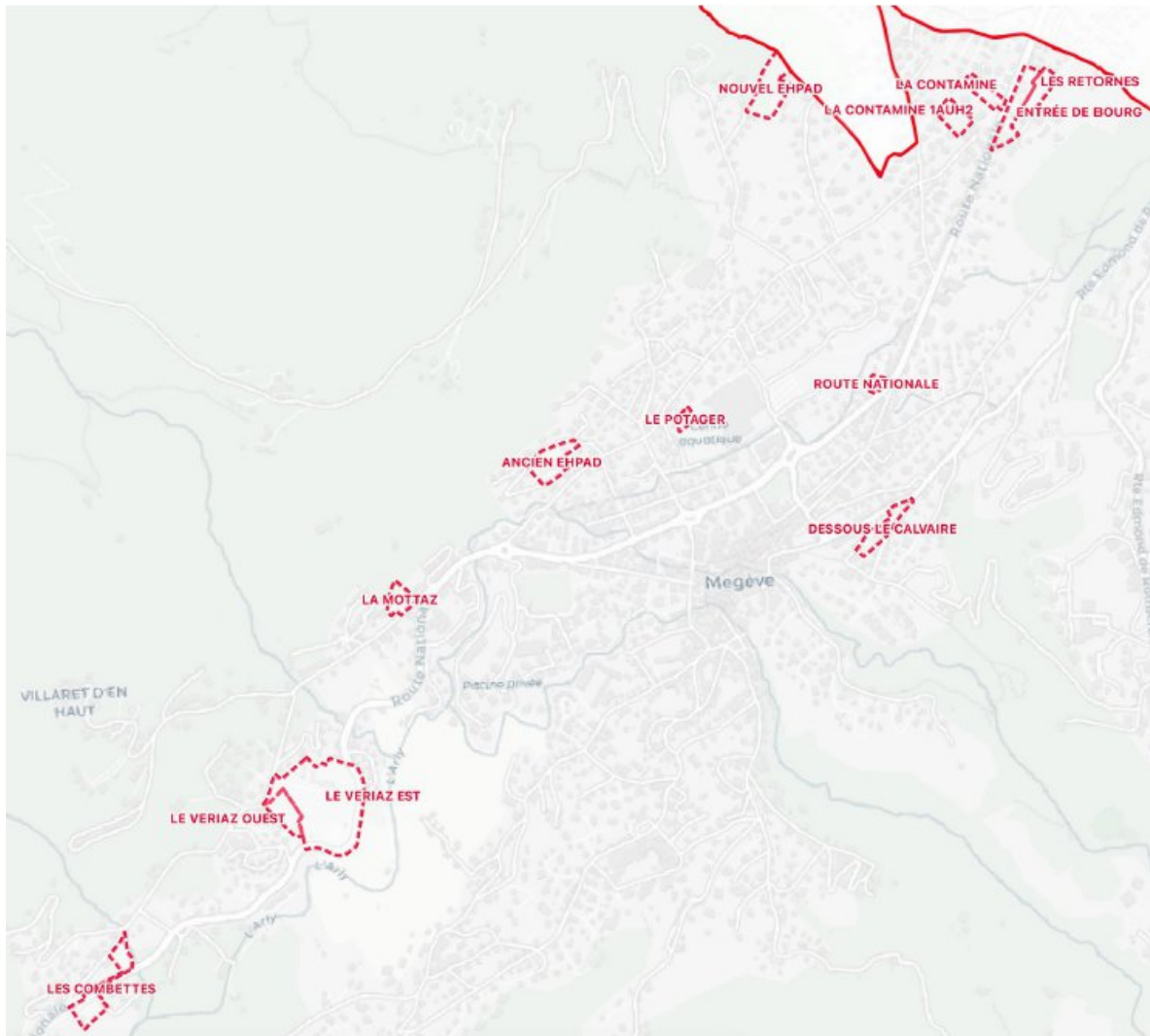
- 70 % de production de logements aidés, soit 53 logements dont 37 en locatif social et 16 en accession sociale pérenne de type BRS
- 30 % de logements libres soit 23 logements

Pour encadrer la production de logements libres dans le temps et maîtriser leur production dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine resserrée, sur les tènements à classer en 1AU, des OAP peuvent ainsi figurer dès que la surface du tènement est supérieure à 1500 m<sup>2</sup>. (cf 2.1.4.)

Pour mettre en œuvre son projet, en se projetant dans le respect des objectifs du PLH, la commune s'engage en effet dans une démarche vertueuse de développement de l'habitat permanent ; à travers le développement d'OAP sectorielles et l'instauration d'une clause de mixité sociale dans certaines zones du PLU. Il convient, au-delà des OAP d'ores-et-déjà identifiées au niveau du projet de PLU arrêté, de prévoir ces nouvelles OAP.

## **2.2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

Le PLU compte trois OAP thématiques « trame verte et bleue, franges urbaines et rurales ainsi que mobilités actives » ainsi que 10 OAP sectorielles. Il conviendra de numéroter les OAP sur le plan de zonage



**Carte de localisation des OAP**

Au niveau des OAP, il est attendu une production d'environ :

- 255 logements dont 142 à 162 logements sociaux (en intégrant ceux prévus en réhabilitation sur l'OAP n°12) ;
- 44 logements saisonniers (hors OAP n°7 et n°11 où le nombre n'est pas précisé).

De plus, le PLU prévoit des secteurs de mixité sociale dans les zones UH1 et UH2. Ce point, illustrant une démarche volontaire de la commune de produire du logement pour des résidents permanents est à souligner. Cependant, le pourcentage de logements sociaux, tout comme le nombre de logements définissant un programme, est trop bas pour répondre aux objectifs de la commune. Il conviendra de les relever pour s'inscrire dans les objectifs de la commune et dans le respect du PLH, et en application des dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme relatif aux secteurs où peuvent s'appliquer des pourcentages de mixité sociale aux programmes de logements.

### 2.2.3 Les logements saisonniers

Megève détient un parc communal de 67 logements dédiés aux travailleurs saisonniers. Le règlement écrit impose pour certaines zones (UH1cc, UH1T, UH2, UH3, UH3P) une part de logements dédiés aux travailleurs saisonniers pour toute opération d'hébergements touristiques, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou d'une démolition-reconstruction de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de SDP : « le pourcentage de lits dédiés aux saisonniers ne pourra pas être inférieur à 10 % du nombre de chambres créées dans les projets ». Il est précisé que « cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 43) et qu' « 1 lit saisonnier = 10 m<sup>2</sup> de SDP minimum » (id.). Il pourrait être opportun de réduire ce seuil de déclenchement de 2 000 m<sup>2</sup> à 800 ou 1 000 m<sup>2</sup>, et de ne pas restreindre cette obligation aux constructions neuves.

### 2.2.4. Hébergements touristiques

Megève est une station de renommée internationale et cela se répercute sur la typologie de son parc d'hébergements touristiques. Effectivement, celui-ci est notamment hôtelier et en partie haut-de-gamme avec près de 9 hôtels 5 étoiles (rapport de présentation, tome 1, p. 51) :

Nombre d'étoiles	Hôtels	Chambres
<b>Ensemble</b>	<b>25</b>	<b>886</b>
1 étoile	1	15
2 étoiles	2	26
3 étoiles	7	208
4 étoiles	5	217
5 étoiles	9	328
Non classé	1	92

Effectifs hôteliers au 1er janvier 2024 - Source : INSEE

Au total pour Megève – Demi-Quartier, le nombre de lits touristiques est estimé à 36 500 lits ( rapport de présentation du PLU arrêté, tome 1, p. 61).

Le projet de PLU arrêté n'identifie pas de projet de création de nouveaux lits touristiques, à travers une Unité Touristique Nouvelle (UTN) notamment, contrairement au précédent PLU ayant conduit à la création de 900 lits sur le secteur des Vériaaz. Effectivement, le rapport de présentation mentionne que les enjeux sont de « faciliter la rénovation énergétique des établissements » et « d'assurer le maintien et la rénovation du parc hôtelier » (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 1, p. 65).

Cela se retranscrit dans le règlement écrit du PLU vise notamment une meilleure gestion du parc touristique existant en comportant une sous-destination « hôtel » distincte de celle des « autres hébergements touristiques » en interdisant le changement de destination (zonages UH1ca et UH1cc correspondant au centre-ville ancien et à son extension contemporaine).

## 3. Impacts sur l'agriculture

Le rapport de présentation mentionne que la Surface Agricole Utilisée (SAU), représentant 1289 ha en 2020, a diminué de 13,5 % entre 2010 et 2020 (rapport de présentation, tome 1, PLU arrêté, p. 221). Ce chiffre est différent de celui du RPG dans la mesure où ce dernier montre une baisse de 27 % de la surface agricole déclarée entre 2010 et 2020, soit plus de 470 ha contre 21 ha pour le chiffre issu de l'OCS.

Le maintien des espaces agricoles est un enjeu à plusieurs niveaux : d'un point de vue économique dû à la valeur ajoutée des Appellations d'Origine Contrôlées et/ou Protégées (AOC et AOP) présentes sur le territoire et dominées par la filière lait (Tomme, Emmental, Reblochon et Chevrotin) mais également pour la préservation des paysages, d'autant plus importante dans une commune-support de station.

N°	Surface totale exploitée en ha en 2023 <sup>1</sup>	Surface hors alpages exploitée en ha en 2023 <sup>2</sup>	Gisements U/AU	% de perte de surface/surface exploitée hors alpages
1	43,2	12,21	1,78	14,58
2	21,81	9,34	1,19	12,71
3	1,46	1,46	0,19	12,95
4	10,86	2,32	0,25	10,73

Tableau recensant les agriculteurs impactés par le projet de PLU arrêté, source : DDT 74

Au-delà des surfaces dédiées à l'agriculture, l'impact sur l'activité agricole se mesure aussi par la baisse du nombre d'emplois agricoles sur la commune passant de 24 en 2014 à 15 en 2020 (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 1, p. 44). Le nombre d'exploitations est également révélateur puisque ce dernier a diminué de -49 % depuis 2000 (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 1, p. 219).

Il convient de souligner le travail d'identification des exploitations agricoles à travers le règlement graphique du PLU arrêté, d'autant plus qu'une d'entre elles relève du régime Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (rapport de présentation, tome 1, PLU arrêté, p. 227).

## 4. La protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

### 4.1 La prise en compte des espaces naturels et forestiers

Le PLU arrêté a fait l'objet d'une évaluation environnementale obligatoire.

Le document d'urbanisme arrêté identifie à travers son règlement graphique les enjeux environnementaux à travers différents zonages et/ou trames :

- Des corridors écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des continuités écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme (CU) : regarder si réduction
- Des boisements d'intérêt repérés au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des secteurs d'intérêt écologique repérés au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des zones humides repérées au titre de l'article L.151-23 du CU,
- Des espaces végétalisés à valoriser repérés au titre de l'article L.151-23 du CU.

Ces éléments réglementaires sont complétés par des OAP thématiques dont une dédiée aux trames vertes, bleues et noires où l'objectif est de les protéger et les mettre en valeur.

Concernant les zones humides, bien que l'inventaire ait été établi à partir de l'inventaire départemental et complété par le bureau d'étude environnemental associé à la révision générale du PLU, il reste indicatif. Il pourrait être opportun de distinguer les zones humides potentielles et avérées, et ainsi compléter le règlement écrit par une disposition demandant à toute personne ayant un quelconque projet sur la zone de déterminer au préalable si celle-ci est avérée ou non. Il conviendrait donc de prescrire qu'en cas de recoupement d'un projet avec une zone humide inventoriée, il faudra réaliser une délimitation plus précise de la zone humide en prenant en compte des critères « morphologie du sol » ou « végétation hygrophile » visés par les articles L.122-1, L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, dont la méthodologie, qui prévaut sur la délimitation de l'inventaire départemental, est décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. C'est une tâche à faire réaliser par un bureau d'études compétent. L'étude doit ensuite étudier les impacts environnementaux et hydrauliques sur la zone humide, non seulement sur l'emprise de son projet ou des parcelles concernées, mais également sur celles à proximité.

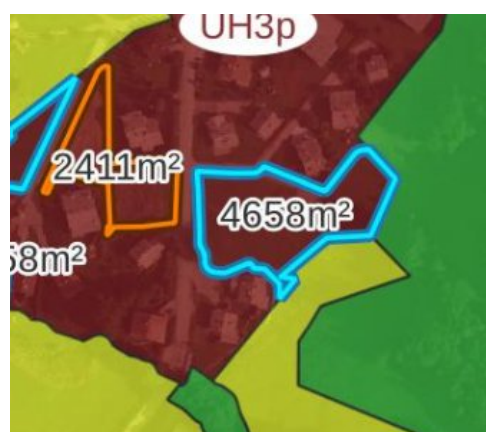
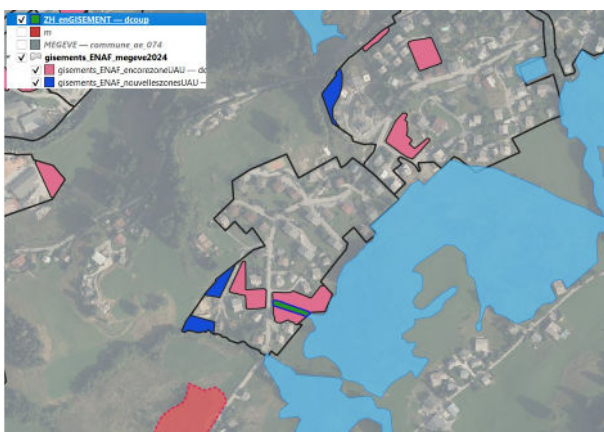
<sup>1</sup> Cette surface correspond à l'ensemble des parcelles déclarées par l'exploitant sur les communes concernées par le projet mais également en dehors de ces communes.

<sup>2</sup> Les alpages sont des zones de montagne généralement éloignées du siège de l'exploitation où sont amenés les troupeaux essentiellement en été et ne constituent donc pas une source de fourrage constante sur l'année.

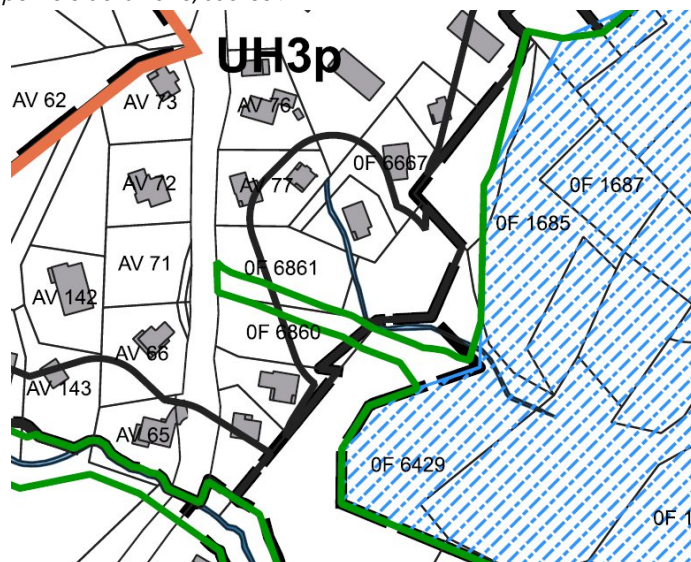
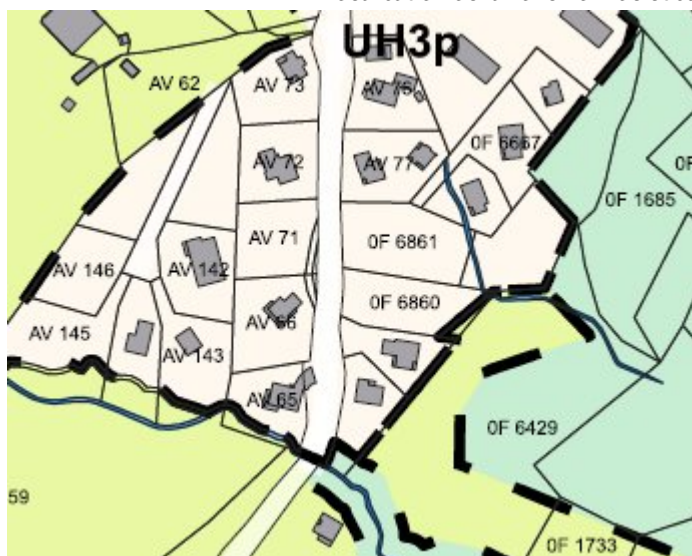
Ensuite, il est précisé qu' « en l'absence d'alternative de moindre impacté avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires » (règlement écrit du PLU arrêté, p. 18). Cette disposition générale du règlement écrit pourrait être complétée en précisant qu'avant de réduire les impacts ou de mettre en place des mesures compensatoires, l'atteinte à la zone humide devra être évitée.

Le projet de règlement graphique ne semble pas reprendre précisément l'inventaire des zones humides. Cela vient poser un éventuel problème sur une zone UH3p du PLU arrêté. En effet, le périmètre de la zone humide n'est plus identifiée au sein de l'enveloppe urbaine sur cette partie (cf. cartes ci-dessous). En revanche, cet espace a été identifié comme secteur d'intérêt écologique. Ce dernier recouvre « 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) » (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 2, p. 67-68).

Il conviendrait donc pour la collectivité d'apporter une justification sur le choix opéré en termes de délimitation, d'autant plus que cet espace peut être considéré comme une extension de l'urbanisation en raison de sa partie ouest ouverte sur un espace agricole. En l'absence de justification, il conviendra de procéder au déclassement de ces tènements, représentant une surface de 4 658 m<sup>2</sup>.



Localisation de la zone humide et superficie de la zone, source : DDT 74



Extraits du PLU arrêté

## 4.2 Le règlement des zones agricole et naturelle

#### 4.2.1. Annexes et extensions des habitations existantes en zone A ou N

Le projet de règlement écrit autorise en zone A et N l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU en précisant que celle-ci est possible « dans la limite de 20 % de la surface de plancher de la construction existante, sans que cette extension n'excède 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface taxable, dans la limite d'une seule extension » (règlement écrit du PLU arrêté, p. 151 et 165). Cela est assorti de plusieurs réserves telles que la non-compromission de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Néanmoins, ces éléments ne sont pas en adéquation avec la doctrine CDPENAF en la matière. En effet, celle-ci mentionne que les extensions ne sont possibles que pour les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de l'ordre de 50 m<sup>2</sup> peuvent bénéficier d'une extension de 30 % de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il convient de préciser que cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

Il est précisé que cela est possible pour les constructions existantes à destination d'habitation « à la date d'approbation du PLU » (règlement écrit du PLU arrêté, p. 151 et 165). Le Conseil d'État a précisé que le règlement écrit devait mentionner la date à laquelle il convient d'apprécier le seuil maximal d'extension autorisée et donc de fixer une date de référence. Cela permet d'éviter le contournement de la règle d'extension via des demandes successives. Compte-tenu des évolutions fréquentes et régulières des PLU, il serait préférable de prendre comme référence une date fixe et de la mentionner dans le PLU. Ici, cette dernière peut être celle de l'approbation issue de la révision générale.

Enfin, conformément à ce que préconise la CDPENAF, pour le logement de l'exploitant, les règlements des zones A et N autorisent la construction d'un logement maximum par exploitation dans le cas d'une exploitation d'élevage nécessitant une présence humaine permanente. La surface de plancher maximale est limitée à 80 m<sup>2</sup> devant être accolés ou intégrés à un bâtiment agricole.

De manière globale et pour des soucis d'homogénéité, il conviendrait que les règlements écrits de la zone A et de la zone N concernant les exploitations agricoles soient les mêmes.

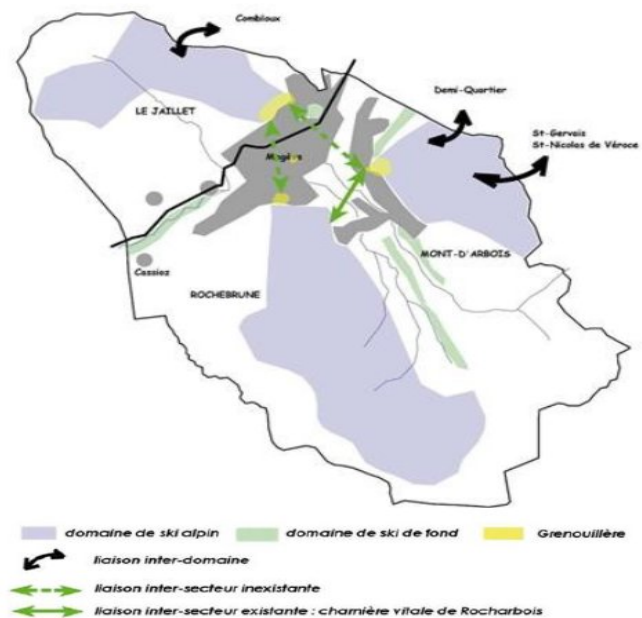
#### 4.2.2. Aménagements liés à la pratique du ski

Megève dispose d'un domaine skiable alpin notamment intégré à deux domaines skiabiles :

- Le domaine des Portes du Mont-Blanc : Megève (versant du Jailliet), La Giettaz, Combloux et Cordon,
- Le domaine d'Évasion Mont-Blanc : Megève, Demi-Quartier, Combloux, La Giettaz, Saint-Gervais, Saint-Nicolas-de-Véroce et Les Contamines-Montjoie.

Concrètement, sur la commune de Megève, 3 secteurs sont à distinguer :

- Le secteur de Rochebrune/Côte 2000,
- Le massif du Mont d'Arbois,
- Le massif du Jailliet.



Localisation des domaines skiabiles, rapport de présentation du PLU arrêté, tome 1, p. 55

Dans le projet de PLU arrêté, le domaine skiable est représenté via son périmètre au titre du L.151-38 du code de l'urbanisme (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 2, p. 116). Le choix a été fait de prévoir un périmètre sur lequel la commune a la possibilité d'instaurer une servitude dédiée. Ce périmètre reprend celui du PLU en vigueur à l'exception du secteur à proximité de la retenue de Javen :



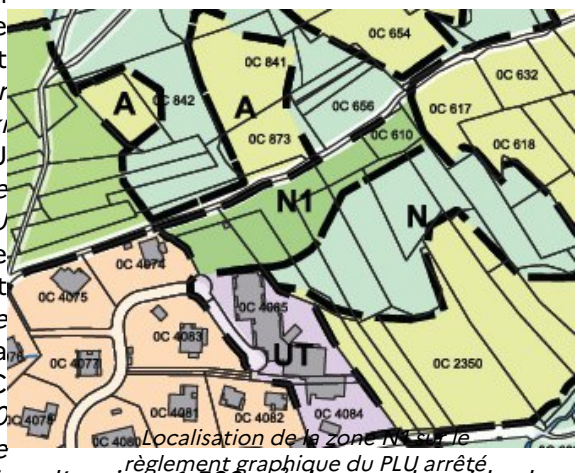
Comparaison du PLU en vigueur et du PLU arrêté (jaune)

Ce secteur permettrait d'accueillir un projet de boucle de ski de fond.

Le règlement dédié ne prévoit toutefois aucune restriction particulière au développement du domaine, et en particulier aucune règle qualitative. Effectivement, et à titre d'exemple, il n'est pas mentionné d'éléments en lien avec l'insertion paysagère des éléments relatifs au domaine skiable. Il pourrait alors être opportun d'ajouter que les éléments relatifs au domaine skiable ne sont autorisés que sous réserve de leur bonne intégration paysagère, de ne pas porter atteinte à l'environnement montagnard et de ne pas compromettre l'activité agricole ou pastorale. Et, ce tout en précisant ce qu'implique une bonne intégration paysagère. Cette notion est notamment importante dans le cas des travaux de pistes (reprofilage, etc.) nécessitant une véritable conception paysagère en amont.

Afin de pallier à cela, une OAP dédiée serait souhaitable, reprenant et précisant qualitativement (règles d'exécutions et précautions d'aménagement) le Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI) de l'opérateur. A défaut, il convient de préciser à titre d'information que tout projet de création ou réfection de piste nécessite le dépôt d'une DAAP (Demande d'Autorisation d'Aménagement de Piste) en bonne et due forme, soumis à cas par cas pour l'étude d'impact, et de recueillir l'accord des propriétaires, à défaut de disposer d'une servitude.

Figurent également un projet de piste nordique et un projet d'implantation d'un projet de remontée mécanique de type téléski sur le secteur de La Cry. Ce dernier fait l'objet d'un zonage dédié (N1) « permettant d'autoriser une exception pour l'implantation des pylônes du téléski dans ce secteur » (rapport de présentation, tome 2, PLU arrêté, p. 55). Celui-ci « a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité [DP-MEC] du PLU de 2017 » (*id.*). Le projet est situé dans une zone humide, le projet de règlement écrit précise que le projet ne doit « pas porter atteintes aux fonctionnalités écologiques de la zone » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 168). Or, la délibération du 30 juin 2020 approuvant cette DP-MEC mentionne, comme mesure compensatoire, que « les 600 m<sup>2</sup> de zone humide directement impactés par la gare de départ seront compensés par la restauration ou la création d'environ 1 500 m<sup>2</sup> de zone humide dans l'environnement du site » (p. 4).



Localisation de la zone N1 sur le règlement graphique du PLU arrêté

Au-delà du domaine skiable, sont autorisés les aménagements et installations légères liés aux équipements de loisirs et sportifs en zone NIs. En fonction de la nature de celles-ci, il pourrait être opportun de veiller à ce que leur installation soit réversible.

### 4.2.3. Chalets d'alpage et changements de destination

Le règlement graphique du projet de PLU arrêté identifie les chalets d'alpage et bâtiments d'estive. Cet effort est à souligner afin de permettre une juste réhabilitation de ces derniers en lien avec la doctrine définie à l'échelle du département par l'UDAP (Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) et la DDT.

En effet, leur identification est importante mais ne doit pas faciliter la résidentialisation des alpages, pouvant notamment être spéculative et par conséquent, limiter leur accession par des agriculteurs.

Les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination sont également identifiés sur le règlement graphique. Il y en a 12. Il conviendra de les numéroter dans le document graphique ainsi que dans le rapport de présentation. Il pourrait être opportun de compléter l'inventaire de ces derniers avec des informations sur l'accès aux réseaux, etc. (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 2, pp. 176-178). Le projet de règlement écrit prévoit qu'en zone N soient « autorisées les activités de restauration dans les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 166) tout comme les gîtes, les fermes-auberges « sous réserves d'être accessoires à une activité agricole et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 152).

Le changement de destination effectué, l'usage agricole ne sera plus principal ; il convient donc de remplacer ce conditionnement par la nécessité que cette activité d'hébergement ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole.

### 4.2.4. Emplacements réservés (ER)

Le projet de PLU arrêté comporte 62 ER (rapport de présentation du PLU arrêté, tome 2, p. 138) :

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
<b>Total général</b>	<b>62</b>

Ils sont majoritairement destinés à l'accès et l'aménagement paysager autour du patrimoine local et à la voirie et aux modes doux (*id.*).

### 4.2.5. Sous-secteurs des zones A et N

Le règlement écrit des zones A et N comprend différents sous-secteurs ayant des règles propres :

- Aa : agricole à vocation de gestion des sites d'alpages,
- Nls : naturel, à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air (correspond essentiellement au périmètre du golf du Mont d'Arbois),
- N1 : naturel, à vocation spécifique d'implantation de remontée mécanique de type télési.

Il est à souligner que les règlements des zones A et N (sous-zonages compris) sont complétés par une OAP thématique intitulée « franges urbaines et rurales » dont l'objectif est de définir les conditions d'aménagement à proximité des franges urbaines et agricoles notamment pour améliorer les transitions paysagères ville/campagne pour une meilleure intégration de l'urbanisation dans les paysages environnants. Celle-ci vient notamment définir un espace tampon de 5 mètres dans la parcelle constructible afin de prendre en compte les éventuelles nuisances liées à l'activité agricole voisine (épandage, traitements phytosanitaires, etc.) (OAP, PLU arrêté, p. 62).

Concernant le secteur NIs, le règlement de ce secteur très étendu ne prévoit aucune disposition spécifique garantissant la compatibilité de ces équipements avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et la non-atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11-11° du code de l'urbanisme).

Ainsi, ni le rapport de présentation, ni le règlement ne mentionnent la nature précise de ces équipements. Il est simplement indiqué dans le règlement (p.167) que « *sont autorisés les aménagements et installations légères liés aux équipements de loisirs et sportifs* ». Le rapport de présentation indique p.39 que « *le PLU comprend un secteur NIs, secteur correspondant au golf du Mont d'Arbois* » et p.55 que « *ce secteur à vocation de gestion et de développement des activités sportives et de loisirs de plein air, concerne 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 »* ». L'autorisation d'aménagements liés aux loisirs dans cette zone est justifiée (p.58) pour permettre la gestion du golf. En termes de hauteur le règlement prévoit (p.171) : «

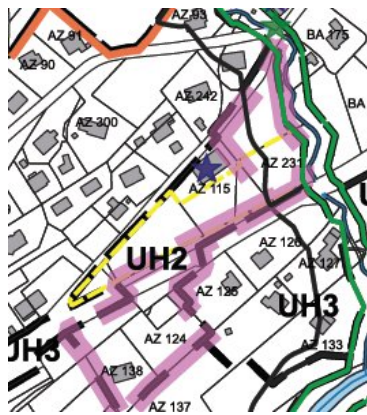
*dans le secteur NIs, toute construction et installation doit tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans le site et l'environnement »*. Il convient donc que le règlement écrit précise que les aménagements et installations légères autorisées seront ceux liés à la pratique du golf.

En zone A, les abris à chevaux sont autorisés sous conditions. Cependant, cela n'a pas lieu d'être précisé dans le règlement écrit dans la mesure où soit il s'agit d'une activité agricole (et donc autorisé par définition), soit d'une activité de pension et dans ce cas ce n'est pas agricole. Ceci peut donc être supprimé.

Toujours en zone A, le règlement écrit distingue les « *constructions et installations à destination agricole* » des « *points de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation agricole* » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 153). Cependant, cette distinction ne peut être faite dans la mesure où la transformation est considérée comme un prolongement de l'activité agricole (articles L.151-11 du CU et L.311-1 du code rural et de la pêche maritime).

## 5. Autre considérations relatives au projet de PLU

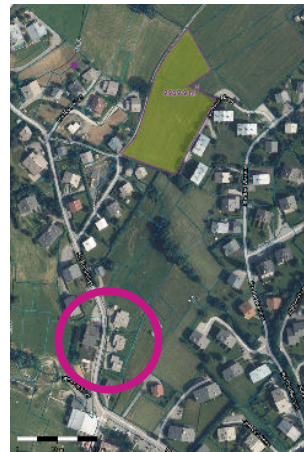
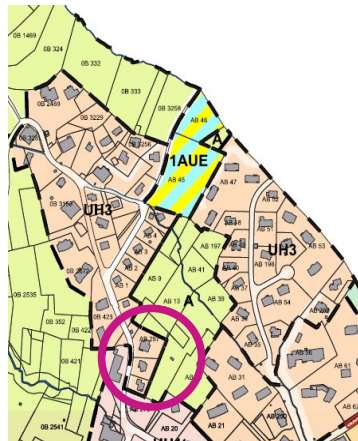
### 5.1 Plan de zonage et règlement afférent



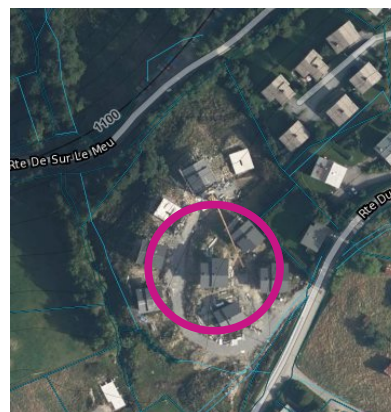
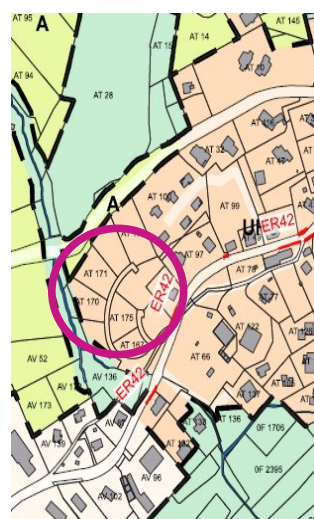
Secteur « Les Combettes » trame paysagère :

Le plan de zonage et prescriptions indique un secteur d'intérêt paysager de 0,2 ha (maintien de la prairie ouverte) situé en zone UH2, le rapport de présentation (p.119) indiquant que cette servitude garantie l'inconstructibilité de ce secteur du fait de sa forte sensibilité paysagère en entrée de la commune. Or il n'est pas possible de prévoir une zone U inconstructible. Les parcelles considérées devront soit être classées en N, soit en UH3 spécifiquement indicé pour désigner un sous-secteur introduisant des dispositions de nature à développer des formes urbaines et des aménagements en rapport avec les sensibilités paysagères et/ou environnementales des lieux environnants près desquelles elles sont localisées.

Ce secteur spécifiquement indicé pourra également être délimité sur les zones qui étaient auparavant en zone agricole ou naturelle mais ont évolué en UH3 du fait de constructions effectives érigées sous le régime des règles antérieures au PLU de 2017. C'est le cas d'un secteur situé route du Jaillat et d'un autre dans le secteur du Bouchet.



Secteur Route du Bouchet



Secteur du Bouchet

## 5.2 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le PLU prévoit 17 STECAL correspondant aux restaurants d'altitude existants. Il conviendra de les numérotter sur le document graphique. Leur identification par des STECAL a été justifiée par le fait qu'ils ne sont pas « *« indispensables au bon fonctionnement du domaine skiable », au sens du 3° de l'article R.151-48 du CU* » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 128).

Le but est alors de permettre leurs évolutions, notamment via :

- *« 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) » (id.).*

Les emprises des STECAL sont globalement au plus près du bâti, néanmoins le rapport de présentation fait état de plusieurs situations :

- *« Pour un établissement récent, au regard de sa date de construction, il n'est pas prévu d'en permettre l'extension (STECAL n°17),*
- *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 » (id., p. 129).*

Cependant le règlement est le même pour les 17 STECAL. Ces différentes situations sont visiblement matérialisées par le périmètre de ces derniers.

Si les extensions sont possibles, celles-ci sont limitées à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. A l'image des extensions en zone A et N, et comme mentionné précédemment, il est préférable de préciser une date fixe pour éviter les demandes successives. En outre, le règlement précise que une extension n'est autorisée 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 R.122-6 du CU » (id.).

Toutes les emprises des STECAL ne sont pas forcément précisées. Il convient de préciser que les extensions doivent se faire dans la limite des seuils de l'UTN locale. Cela semble être pris en compte dans le règlement écrit mais la rédaction peut prêter à interrogation par le « ou » :

*« Sont autorisés les extensions des restaurants d'altitude existants dans les conditions cumulatives suivantes :*

- *D'assurer une bonne intégration de l'environnement,*
- *Que cette extension reste limitée (jusqu'à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU),*
- *Dans la limite d'une surface de plancher totale de ladite extension de 500 m<sup>2</sup> maximum sous réserve :*
  - *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 m<sup>2</sup> de surface de plancher* » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 152 et 166).

## 5.3. Exhaussements et affouillements

En zone A et N, le projet de règlement écrit autorise les exhaussements et les affouillements et distingue des règles spécifiques selon s'ils sont nécessaires ou non à des constructions ou installations autorisées. Il conviendrait d'homogénéiser ces règles en ce qui concerne la non-fragilisation de l'alimentation d'une zone humide et l'ajout de la condition de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau. Une homogénéisation pourrait être opportune entre les règlements des zones A et N notamment concernant ces différents éléments afin que le règlement en zone N soit plus précis que par la règle suivante : ne « *pas modifier de manière significative l'état ou*

*l'aspect des lieux, ni porter atteinte aux fonctionnalités écologiques* » (règlement écrit, PLU arrêté, p. 169).

Concernant les limites de hauteur et de profondeur, la doctrine CDPENAF propose que, pour les constructions autorisées, celles-ci soient identiques aux dispositions applicables en zone U. Le règlement écrit proposé est conforme à la doctrine sur ce point.

Enfin, il serait pertinent que le règlement écrit autorise les exhaussements et affouillements s'inscrivant dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation de berges, protection vis-à-vis d'un risque naturel, etc.

Dans le but d'être compatible avec le Schéma Régional des Carrières (SRC) approuvé le 8 décembre 2021, il serait opportun d'intégrer dans le PLU de Megève, et plus largement dans le périmètre du futur SCoT une analyse territoriale de l'adéquation entre les besoins prévisionnels du territoire en matériaux et sa capacité à y faire face. Il n'existe aucune carrière sur le territoire de la CCPMB. A l'échelle du périmètre du SCoT, 3 existent (2 à Magland et 1 aux Houches) mais les capacités de production restent faibles et ne couvrent pas les besoins du territoire. Il convient donc d'étudier les possibilités d'exploitation sur ces territoires.

Il en est de même pour les Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI), et aucune n'existe sur le périmètre du SCoT.

Pour aller plus loin et s'inscrire dans une gestion vertueuse des matériaux, la matérialisation d'une aire dédiée aux cycle des matériaux depuis l'apport, le recyclage jusqu'à sa gestion ultime sous la forme d'ISDI constituerait un réel apport qualitatif du SCOT au bénéfice de ce PLU.

Ici encore, le phasage de certaines OAP par l'existence d'un SCoT permet de renforcer la robustesse du PLU au titre de l'approvisionnement en matériaux et des déchets inertes. En effet, en l'absence de solutions communales sur ces sujets, c'est le SCoT qui devra clarifier les sources et exutoires de matériaux nécessaires pour les constructions mégevannes en déclinant localement le SRC.

Malgré tout, il est important de souligner le travail enclenché avec la dernière modification du PLU sur le règlement écrit en termes de limitation des déblais/remblais et qui est poursuivi ici.

## 6. La ressource en Eau

Le rapport de présentation indique, en page 90, que le schéma directeur d'alimentation en eau potable mis à jour en 2022 a évalué les besoins à hauteur de 580 000 m<sup>3</sup>/an. Or la ressource est estimée à 586 000 m<sup>3</sup>/an. Ce bilan est tout jute équilibré sur l'année et ne précise pas l'adéquation besoins/ressources en périodes de fréquentation importante (été et hiver) combinée à un étiage.

La projection des besoins est de 858 500 m<sup>3</sup>/an en 2024 et de 1 054 000 m<sup>3</sup>/an en 2030. Même si plusieurs projets vont permettre d'augmenter la capacité de ressources, la cohérence besoins/ressources n'est pas démontrée.

Il conviendra de démontrer plus clairement dans le rapport de présentation l'adéquation besoin ressource non seulement en moyenne sur l'année mais également tout au long de l'année. A défaut, il conviendra de prendre des dispositions pour limiter les projets d'urbanisation aux capacités résiduelles.

Par ailleurs, pour chacune des zones, le règlement écrit dispose concernant la desserte par les réseaux publics d'eau potable que « - *Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.*

- *Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration en mairie* ».

Il est proposé la formulation suivante :

« - *Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable et satisfaire aux normes de raccordement prescrite par le gestionnaire du réseau.*

- *Rappel article L2224-9 du code des collectivités territoriales : tout prélèvement, puits ou forage dont l'eau est destinée à la consommation humaine et à des fins d'usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. Dans le cadre d'un usage collectif ou agroalimentaire, celui-ci devra être*

**autorisé par arrêté préfectoral en application des dispositions prévues au Code de la Santé Publique (art. L1321-7 et R1321-6) ».**

Concernant la protection des captages destiné au prélèvement d'eau, il conviendra de rajouter dans le document graphique relatif aux annexes sanitaires les tramages relatifs aux périmètres de protection des captages de « Riglard » et de « La tour ».

## **7. Servitudes d'utilité publique**

Dans le respect de la servitude I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE, il est demandé de procéder au déclassement des EBC sous la ligne 63 kv N°1 Arly-Megève en respectant les distances suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes

## **8. Version dématérialisée**

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une des formalités obligatoires pour que le PLU devienne exécutoire.

## **9. Conclusion**

Dans un contexte foncier tendu, le projet de PLU de la commune de Megève apparaît comme un PLU d'ajustement par rapport à la modération de la construction et à la maîtrise foncière.

Un des objectifs principaux de cet ajustement est la sécurisation des logements permanents. Si le projet arrêté de PLU est vertueux dans son travail de délimitation précise de l'enveloppe urbaine, et de limitation des possibilités de construire aux seules dents creuses – qui peuvent avoir une superficie élevée – le projet permet en l'état de consommer la quasi intégralité de ce potentiel foncier pour des logements libres qui pourront devenir des résidences secondaires. Par ailleurs, il permet, dès la période 2021-2031 une consommation qui excède le probable objectif à fixer par le SCoT en matière de territorialisation de la trajectoire vers le ZAN. Il convient ainsi de contrôler une majorité des ENAF constructibles par des OAP avec des calendriers conditionnés à l'existence du SCoT et aux décades de référence de la loi climat et résilience. Ces OAP pourront également fixer des pourcentages minimum de résidences permanentes, s'entendant en 2024 comme des logements locatifs sociaux pérennes, ou des logements en BRS. Dans l'éventualité où de nouveaux dispositifs garantissant la destination permanente étaient créés dans les années à venir, le règlement pourra le cas échéant être modifié pour les intégrer.

**En conséquence, j'émet un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU arrêté. Les réserves à lever sont les suivantes :**

- Reclasser en 1AU, en y adjoignant des OAP intégrant du logement social pérenne, et une conditionnalité temporelle sur la possible ouverture à l'urbanisation liée à l'existence d'un SCoT, entre 5 et 7ha des 11ha constituant les dents creuses de plus de 1500m<sup>2</sup> identifiées au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Reclasser en A le chemin d'accès du tènement agricole situé au sud du tènement 1AUE fléché pour un projet d'EHPAD ainsi qu'un chemin permettant l'accès au nord ;
- Maintenir en A les parcelles non construites du secteur des Poches (sous réserve qu'il n'y ai pas de permis accordé dessus) ;
- Restreindre la dérogation intégrale pour les déblais/remblais aux seuls services publics ;
- Permettre les extensions en zone A ou N uniquement pour les habitations existantes présentant une surface de plancher minimale de 50m<sup>2</sup> ;
- Autoriser les activités de restauration dans les bâtiments identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination sous réserves de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
- Intégrer la dernière version de l'inventaire des zones humides.

Je suggère en complément, afin de parachever la qualité du document, d'intégrer les propositions du présent document non formellement déclinées en réserves.

*Pour le préfet,  
Le directeur départemental des territoires*

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke ending in an arrowhead.

JULIEN LANGLET 1387638  
2024.10.04 07:07:58  
+02'00'