



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Dévoluy (05)**

n° MRAe 2016-1231

Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée par le responsable du plan, elle vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le décret n°216-519 du 28 avril 2016 porte réforme de l'autorité environnementale et prévoit la création des missions régionales de l'autorité environnementale (MRAe). L'arrêté ministériel du 12 mai 2016, publié le 19 mai 2016, porte nomination des membres de la MRAe de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

À compter de la signature de l'arrêté de nomination, le 12 mai 2016, la MRAe de PACA exerce les attributions de l'autorité environnementale fixées à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme.

La mission régionale de l'autorité environnementale dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine en DREAL, pour formuler l'avis de l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis porte sur la qualité du rapport sur les incidences environnementales présenté par le responsable du plan et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site de la MRAe: <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-r1204.html>

Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Avis.....	4
1. Procédures.....	4
2. Présentation du dossier.....	4
2.1. Contexte.....	4
2.2. Objectifs.....	4
3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	5
4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier.....	5
4.1. Contenu général du dossier, caractère complet du rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique.....	5
4.2. Présentation du plan et articulation avec les autres plans et programmes concernés.....	6
4.3. État initial de l'environnement (EIE).....	6
4.3.1. Occupation des sols et démographie.....	6
4.3.2. Paysage et relief.....	6
4.3.3. Activités et économie.....	7
4.3.4. Milieux naturels et biodiversité.....	7
4.3.5. Eau et assainissement.....	8
4.3.6. Risques.....	8
4.3.7. Bilan de l'analyse de l'état initial.....	8
4.4. Justification des choix.....	8
4.5. Effets du plan sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000.....	10
4.5.1. Étalement urbain.....	10
4.5.2. Préservation des espaces agricoles naturels et forestiers.....	10
4.5.3. Eau assainissement.....	11
4.5.4. Risques.....	11
4.5.5. Bilan et analyse du dispositif de suivi.....	11
5. Conclusion.....	11

Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation qui inclut l'évaluation environnementale,
- orientations d'aménagement et de programmation,
- projet d'aménagement et de développement durable,
- règlement,
- règlement graphique,
- dossier de concertation,
- annexes.

1. Procédures

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.104-1 et suivants, R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité administrative compétente en matière d'environnement usuellement appelée « autorité environnementale » a été saisie le 7 juillet 2016 pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Dévoluy (05).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Dévoluy (05) entre dans le champ d'application des procédures d'urbanisme devant faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme.

2. Présentation du dossier

2.1. Contexte

La commune du Dévoluy est située dans le département des Hautes-Alpes (05), au nord-ouest de Gap. La commune est née le 1er janvier 2013 de la fusion des quatre communes : Agnières-en-Dévoluy, La Cluse, Saint-Disdier et Saint-Étienne-en-Dévoluy.

Elle s'étire sur plus 18 000 ha et est la deuxième plus vaste commune du département. En 2012, 1 013 habitants y étaient recensés.

La commune du Dévoluy adhère à la communauté de commune Buëch Dévoluy qui compte 11 membres et 7 200 habitants.

2.2. Objectifs

Le PADD¹ et le chapitre relatif à l'exposé des choix au sein du rapport de présentation rappellent les objectifs suivants :

- Conforter l'activité touristique :
 - Soutenir les activités de sport d'hiver existantes avec une constante modernisation du domaine skiable et de ses infrastructures et prévoir des hébergements pour les saisonniers ;

¹ Projet d'aménagement et de développement durable

- Développer les activités hors saison de sports d'hiver et diversifier l'offre de logement, par exemple, dans les exploitations agricoles ;
- Favoriser l'accès à la commune ;
- Protéger et valoriser l'activité agricole :
 - Préserver les terres agricoles, assurer le développement des exploitations ;
 - Privilégier le développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine existante pour ne pas impacter les terres agricoles (y compris pour les stations de sport d'hiver).
- Optimiser le cadre de vie, le niveau de services aux habitants et diversifier les activités économiques :
 - Requalifier les espaces publics des villages et hameaux et mettre en valeur le patrimoine et le paysage ;
 - Pérenniser et diversifier le tissu économique dans les villages.
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager :
 - Valoriser la ressource forestière ;
 - Prendre en compte les risques ;
 - Encourager le recours aux énergies renouvelables.

3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

Le Dévoluy est issu de la fusion récente de quatre communes. Le rapport de présentation devra proposer une méthode d'analyse permettant d'établir le lien et les évolutions entre les documents d'urbanisme en vigueur des quatre communes fusionnées et le projet de PLU proposé.

Au regard de la situation géographique de la commune, l'autorité environnementale est attentive à la consommation d'espace et aux incidences du PLU sur les milieux naturels et agricoles.

4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier

Le présent chapitre de l'avis procède à la lecture critique du dossier et formule des recommandations.

4.1. Contenu général du dossier, caractère complet du rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique

Le rapport de présentation est clair. Cependant, ce rapport aurait gagné à présenter rapidement les différents documents d'urbanisme en vigueur, en les illustrant avec des éléments cartographiques ainsi qu'avec les chiffrages des différentes surfaces de zonage (urbain, agricole et naturel), permettant d'établir le lien avec le projet de PLU présenté.

Le résumé non technique, propose un diagnostic du territoire, une analyse de l'état initial, ainsi que des tableaux de synthèses des enjeux et des incidences du PLU. Les objectifs du PLU en lui-même et les choix effectués pour le définir ne sont cependant pas développés.

4.2. Présentation du plan et articulation avec les autres plans et programmes concernés

La commune du Dévoluy appartient au périmètre du SCoT de l'Aire Gapençaise. La bonne articulation du PLU avec le SCoT est clairement démontrée sauf en ce qui concerne la densité de logements (voir point 4.5.1 ci-dessous); le rapport de présentation rappelant les orientations du DOO² du SCoT et la situation du projet de PLU par rapport à chacune d'entre elles.

La démonstration est construite de façon identique pour l'articulation du PLU avec le SDAGE³ Rhône-Méditerranée 2016-2021. Le rapport de présentation explicite également les articulations du PLU avec le SAGE⁴ Drac Amont, le contrat de rivière Drac Amont, le contrat de milieu Buech, le plan de gestion du Buech et ses affluents, le plan d'aménagement et de gestion durable du Drac Amont, mais aussi le SRCE⁵ de la région PACA.

4.3. État initial de l'environnement (EIE)

4.3.1. Occupation des sols et démographie

La commune du Dévoluy est une commune de montagne, fortement marquée par son relief et ses espaces naturels. Elle s'étend sur plus de 18 000 ha, dont 0,5 % sont artificialisés (105 ha), 14,5 % sont des terres agricoles et 85 % sont des espaces naturels.

La démographie du Dévoluy a historiquement connu son apogée au cours de la première moitié du XIX^{ème} siècle, avec un maximum démographique entre 1806 et 1821 (plus de 2 200 habitants). Le Dévoluy connaît ensuite une longue période d'exode rural, jusqu'en 1968 (900 habitants). La création de la station de Superdévoluy puis de celle de la Joue du Loup vont permettre un renouveau démographique. Cependant, depuis 2011, la population du Dévoluy stagne avec une population de l'ordre de 1 000 habitants.

En 2012, la commune comptait près de 4 700 logements dont 10 % de résidences principales, 88 % de résidences secondaires et 2 % de logements vacants. Le nombre de résidences secondaires s'est fortement développé depuis la création des stations de ski et la part d'appartements est prédominante (78%), alors qu'en 1968, la commune comptait autant de résidences principales que de résidences secondaires.

4.3.2. Paysage et relief

Le Dévoluy est un massif calcaire dont les sommets voisinent les 2 800 m : Pic de Bure (2 708 m), Grand Ferrand (2 758 m), Obiou (2 789 m). Le relief montagneux est un élément marquant du territoire. Il constitue à la fois un atout en offrant une large diversité de paysages et favorisant les activités de loisirs, mais reste une contrainte en termes de développement urbain et économique.

Comme tout paysage de montagne, le paysage naturel du Dévoluy est principalement marqué par « l'étagement » de la végétation, ou l'absence de végétation, en fonction de l'altitude et de l'orientation.

² Document d'orientation et d'objectif

³ Schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux

⁴ Schéma d'assainissement et de gestion des eaux

⁵ Schéma régional de cohérence écologique

Le paysage est également marqué par le patrimoine et la présence de villages, de hameaux, mais aussi de stations de ski concentrant l'ensemble des services aux vacanciers.

4.3.3. Activités et économie

Le tourisme est le principal secteur de développement pour la commune du Dévoluy. Depuis les années 60, le territoire a été essentiellement orienté vers les activités de sport d'hiver. Superdévoluy et La Joue du Loup forment aujourd'hui le plus grand domaine skiable du massif du Dévoluy. Il s'étend sur plus de 2 000 ha, avec 100 kilomètres de pistes de ski alpin, près de 35 kilomètres de ski de fond. Sa fréquentation tend cependant à la baisse ces dernières années et la commune s'attache à développer également les activités estivales : le Dévoluy compte plus de 200 kilomètres de sentiers de randonnée balisés. Dans le but d'élargir sa fréquentation, le territoire du Dévoluy s'est doté de différentes infrastructures telles qu'un centre sportif et planifie d'en créer davantage.

La commune du Dévoluy compte également 47 exploitations agricoles, et 70 agriculteurs, avec une tendance à la baisse. Les surfaces agricoles occupent près de 20 % du territoire communal mais atteignent 80 % du territoire quand on y rajoute les espaces de pâturage.

Les activités sylvicoles sont également bien représentées : la surface boisée de la commune du Dévoluy est de 18 640 ha, dont 2 580 ha exploités.

4.3.4. Milieux naturels et biodiversité

La commune du Dévoluy est dotée d'une richesse écologique notable, justifiant le nombre important de périmètres réglementés ou d'inventaires sur son territoire ou à proximité :

- Neuf ZNIEFF sont référencées sur le territoire du Dévoluy : cinq ZNIEFF de type 1 et quatre ZNIEFF de type 2.
- Un site Natura 2000 (ZCS⁶) Dévoluy-Durbon-Charance-Champsaur couvre le Dévoluy. Trois en sont limitrophes et quatre autres se situent à moins de 10 km du Dévoluy.
- La commune est à 10 km du parc national des Ecrins et 4 km de la zone d'adhésion.
- Le Dévoluy est limitrophe du parc naturel régional de Vercors et à 10 km du parc naturel régional des Baronnies Provençales.
- Un arrêté de biotope est présent sur le territoire, concernant le Plateau de Bure (sud de la commune).

La cartographie du SRCE permet d'identifier sur le territoire communal des réservoirs de biodiversité de milieux ouverts, semi-ouverts et forestiers, ainsi que des corridors forestiers. Le SCoT de l'Aire Gapenaise identifie également deux connexions d'intérêt écologiques sur le territoire communal. Le rapport mériterait d'être complété par une analyse des continuités écologiques à l'échelle de la commune.

Des zones humides sont recensées. Elles se situent globalement au niveau des berges de cours d'eau de la commune mais aussi dans le marais du Vallon des Aiguilles (42 ha), la prairie la Joue du Loup (1,1ha), la prairie d'Agnières en Dévoluy (3,4ha) et le Champ de Broue (1,2ha). Elles représentent un enjeu important de conservation au regard de leur rôle dans les équilibres biologiques.

⁶ Zone de conservation spéciale

4.3.5. Eau et assainissement

La commune du Dévoluy est concernée par trois masses d'eaux souterraines : Haute et Moyenne Durance, Calcaires crétacés du Dévoluy et Aiguilles de Lus, et Romanche et Drac, et trois masses d'eau : rivières La Souloise, La Ribière et Le Béoux définies au SDAGE Rhône-Méditerranée. De manière globale, les eaux de la commune du Dévoluy sont vulnérables au risque de pollution.

La commune dispose de 15 captages d'eau potable sur son territoire alimentant les différents hameaux de la commune. La préservation de ces captages est un enjeu fort.

Deux prises d'eau, permettant également l'alimentation des canons à neige, alimentent deux retenues collinaires au total de 91 000 millions de m³. Aucun prélèvement à usage industriel ou agricole n'est recensé.

4.3.6. Risques

Le risque d'inondation par crue et coulées de boue est présent, tel qu'en attestent les PPR⁷ de Saint Etienne en Dévoluy et d'Agnières en Dévoluy.

La quasi-totalité des versants est concernée par les aléas glissement de terrains, ravinement et chute de blocs. Le risque d'avalanche est également présent, toutefois la commune du Dévoluy n'est pas répertoriée sur la cartographie des avalanches de France (données : carte de localisation des phénomènes d'avalanche – CLPA).

4.3.7. Bilan de l'analyse de l'état initial

Une synthèse des enjeux est présentée sous la forme d'un tableau qui les hiérarchise de façon cohérente avec l'analyse de l'état initial.

Cependant l'état initial porte sur l'analyse de la commune dans sa globalité mais ne traite pas de manière spécifique les zones d'aménagement susceptibles d'être touchées par le projet de PLU qui ont vocation à être analysées avec un plus grand degré de précision.

Recommandation 1 : Proposer une analyse détaillée de l'état initial des zones susceptibles d'être impactées par le projet de PLU.

4.4. Justification des choix

Le chapitre B du rapport de présentation est dédié à l'exposé des choix. Il rappelle dans un premier temps les objectifs du PLU (cf. paragraphe 2.2. du présent avis) puis s'attache à exposer les motifs de la délimitation des zones et les règles qui y sont attachées.

Le PLU a pour objectif de créer des logements supplémentaires. Il est annoncé que ceux-ci devront notamment répondre aux besoins des saisonniers et permettre le développement du tourisme estival. Le nombre de logements à créer n'est pas quantifié. Celui-ci doit être évalué en fonction des perspectives démographiques et d'une analyse qualitative et quantitative des besoins des travailleurs saisonniers, et du développement envisageable du tourisme estival. Un bilan peut également être effectué sur les lits « froids », c'est-à-dire les logements qui sont rarement occupés par leurs propriétaires, qui ne sont pas proposés à la location, ou, quand ils le sont, ne trouvent

⁷ Plans de prévention des risques

pas de locataires (en d'autres termes ce sont des appartements vides) et la probabilité de les « reconquérir ».

Dans un contexte de stagnation de la population, de baisse de la fréquentation et d'augmentation de la part des appartements non utilisés, cette analyse et ce bilan paraissent indispensables à une estimation réaliste des besoins en logement.

Le PLU a également pour objectif de dynamiser l'activité touristique en développant divers centres sportifs et de loisirs, mais le rapport de présentation n'évalue pas leur potentiel de fréquentation et leur faisabilité économique.

Recommandation 2 : Définir le nombre de logements à construire au regard des perspectives démographiques, d'une analyse quantitative des besoins pour les travailleurs saisonniers et du développement du tourisme estival, en intégrant le bilan relatif aux lits « froids ».

Recommandation 3 : Justifier les nombreux projets de construction de centre sportif, de loisirs et commerciaux, au regard des besoins exprimés (ou évalués) et de l'équilibre économique de la station.

Recommandation 4 : Évaluer le foncier nécessaire à mobiliser pour répondre aux objectifs du PADD.

Le paragraphe suivant du rapport de présentation est intitulé « *exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables* » mais se limite à rappeler les règles d'urbanisme afférentes à chaque zonage. Les choix qui ont conduit à définir le plan de zonage projeté ne sont pas explicités.

Un rapide paragraphe sur l' « *exposé des motifs de la délimitation des orientations d'aménagement* » nous apprend que les zones AU définies au PLU sont des zones non artificialisées « *auparavant inscrites dans les zones urbaines des précédents documents d'urbanisme des anciennes communes du Dévoluy mais qui ont été reclassées en zone à urbaniser en raison de l'absence, au sein même de la zone, d'un ou plusieurs réseaux publics.* »

Le rapport de présentation annonce que l'enveloppe urbaine est globalement diminuée et que les zones à urbaniser sont définies en continuité de l'enveloppe urbaine existante :

- Zone 1AU du Collet : Extension de l'urbanisation de 4 240 m².
- Zone 1AU du Courtil : Extension de l'urbanisation de 5 500 m².
- Zone 1AU du Pré : Extension de l'urbanisation de 12 300 m².
- Zone AUt de Superdévoluy : 4 000 m² de SHON d'hébergement touristique et 3 000 à 5 000 m² de SHON pour un projet hôtelier.
- Zone AUI de Superdevoluy : Développement des activités sportives de loisirs estivales.
- Zone AUt de la Joue du Loup : Projet global d'aménagement de 13 000 m² de surface (centre de loisirs, commerces et résidences).

Recommandation 5 : Justifier le choix des zones AU retenues par comparaison avec l'analyse de solutions alternatives, notamment au regard des impacts sur la biodiversité et le paysage.

Recommandation 6 : Illustrer le chapitre relatif à la justification des choix par des éléments cartographiques localisant les secteurs analysés et permettant de visualiser l'évolution entre les documents d'urbanisme en vigueur et le projet de PLU.

4.5. Effets du plan sur l'environnement et évaluation des incidences Natura 2000

4.5.1. Étalement urbain

L'impact du projet de PLU sur l'étalement urbain est positif, l'enveloppe urbaine étant réduite. Une cartographie (p. 191 du rapport), à une échelle peu adaptée, illustre la diminution de l'enveloppe urbaine. Le rapport de présentation ne propose cependant pas de bilan chiffré de l'évolution des surfaces des différents zonages par comparaison entre les documents d'urbanisme en vigueur et le projet de PLU du Dévoluy .

Recommandation 7 : Fournir un bilan chiffré de l'évolution des surfaces de zones urbanisables.

Il est rappelé que le SCoT, dans un souci de gestion économe des sols, impose une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les espaces non bâtis ouvert à l'urbanisation par le PLU. Aucun élément des OAP⁸ ou du règlement du PLU ne permet d'encadrer cette densité. Les indications fournies dans les OAP du Collet, du Courtil et du Pré, n'ont pas de caractère contraignant et propose des densités très faibles, de l'ordre de 10 logements par hectare, soit en deçà de la densité moyenne imposée par le SCoT.

Recommandation 8 : Revoir les objectifs de densité, pour respecter les préconisations du SCoT, et les traduire par des mesures opposables au sein des OAP et du règlement.

4.5.2. Préservation des espaces agricoles naturels et forestiers

Le projet de PLU permet globalement la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers grâce à un zonage adapté.

Les zones agricoles représentent environ 4 500 ha soit un quart de la surface communale. Elles sont subdivisées en 4 sous zonages :

- A : zone agricole à préserver.
- Ac : zone agricole où les bâtiments d'exploitation et les sièges d'exploitation sont admis.
- As : zone agricole couverte par le domaine skiable du Dévoluy.
- Asl : zone agricole où des équipements de loisirs sont admis.

Toutes les zones inventoriées et rappelées au sein de l'état initial : ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, crêtes, versant, rivières, etc, sont classées en zone N, voire A.

Le PLU accorde également une grande importance aux boisements et aux activités sylvicoles. L'ensemble des espaces boisés est conservé avec un zonage N et le PADD prévoit le développement de la filière bois énergie avec la création d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie bois pour les bâtiments publics du bourg.

⁸ Orientation d'aménagement et de programmation

L'impact sur l'environnement de l'ensemble de ces mesures est très positif, néanmoins le bilan de l'évolution des zonages naturels et agricoles entre les documents d'urbanisme en vigueur et le projet de PLU font défaut dans le rapport de présentation.

Recommandation 9 : Fournir un bilan chiffré de l'évolution des surfaces de zonage naturel et agricole.

4.5.3. Eau assainissement

Le PLU prend en compte les périmètres de captage d'eau potable, classés en zone N ou A. Les cours d'eau et les zones humides sont également préservés. Le rapport de présentation propose des cartographies de superposition des périmètres à protéger et du zonage.

4.5.4. Risques

Le PLU tient compte des plans de prévention des risques en vigueur sur la commune du Dévoluy (avalanche, mouvement de terrain, inondation...). Les constructions devront se conformer au règlement de ces PPR et le PLU interdit toute construction en zone rouge.

4.5.5. Bilan et analyse du dispositif de suivi

Un nombre conséquent d'indicateurs est défini tout au long de l'analyse des incidences. Mais ceux-ci manquent de la précision nécessaire pour garantir un suivi efficace.

Recommandation 10 : Définir précisément les indicateurs en y associant une valeur initiale, une valeur cible, un référent en charge du suivi et la fréquence de la mesure.

Un tableau de synthèse complet rappelle l'ensemble des thèmes abordés dans l'analyse des incidences, établit le lien avec l'orientation correspondante du PADD, les mesures (définition du zonage et règlement) et les indicateurs de suivi.

Il est cependant à noter, que l'analyse proposée est une analyse des effets globaux du PLU et que les incidences sur les secteurs classés AU particulièrement impactés par le PLU ne sont pas définies. Celles-ci mériteraient de l'être notamment au regard du paysage mais également de la biodiversité, dont la protection est un objectif du PLU.

Recommandation 11 : Proposer une analyse des incidences sur les secteurs classés AU, au regard notamment de la biodiversité et du paysage.

5. Conclusion

Le projet de PLU de Dévoluy, commune issue de la fusion d'Agnières-en-Dévoluy, La Cluse, Saint-Disdier et Saint-Étienne-en-Dévoluy, se donne comme perspective une limitation de la consommation de l'espace et une préservation des espaces naturels et agricoles. Il vise également à favoriser le développement du tourisme, principale activité de la commune.

Globalement les espaces naturels et agricoles sont préservés mais les incidences du projet PLU sur les zones qu'il aménage ne sont pas suffisamment exposées ou analysées ainsi que ses inflexions par rapport aux choix d'urbanisation des documents précédents. Le rapport sur les

incidences environnementales manque de rigueur méthodologique et les imprécisions qui en découlent rendent difficile l'appréciation des incidences du PLU.

Liste des recommandations

Recommandation 1 : Proposer une analyse détaillée de l'état initial des zones susceptibles d'être impactées par le projet de PLU.

Recommandation 2 : Définir le nombre de logements à construire au regard des perspectives démographiques, d'une analyse quantitative des besoins pour les travailleurs saisonniers et du développement du tourisme estival, en intégrant le bilan relatif aux lits « froids ».

Recommandation 3 : Justifier les nombreux projets de construction de centre sportif, de loisirs et commerciaux, au regard des besoins exprimés (ou évalués) et de l'équilibre économique de la station.

Recommandation 4 : Évaluer le foncier nécessaire à mobiliser pour répondre aux objectifs du PADD.

Recommandation 5 : Justifier le choix des zones AU retenues par comparaison avec l'analyse de solutions alternatives, notamment au regard des impacts sur la biodiversité et le paysage.

Recommandation 6 : Illustrer le chapitre relatif à la justification des choix par des éléments cartographiques localisant les secteurs analysés et permettant de visualiser l'évolution entre les documents d'urbanisme en vigueur et le projet de PLU.

Recommandation 7 : Fournir un bilan chiffré de l'évolution des surfaces de zones urbanisables.

Recommandation 8 : Revoir les objectifs de densité, pour respecter les préconisations du SCoT, et les traduire par des mesures opposables au sein des OAP et du règlement.

Recommandation 9 : Fournir un bilan chiffré de l'évolution des surfaces de zonage naturel et agricole.

Recommandation 10 : Définir précisément les indicateurs en y associant une valeur initiale, une valeur cible, un référent en charge du suivi et la fréquence de la mesure.

Recommandation 11 : Proposer une analyse des incidences sur les secteurs classés AU, au regard notamment de la biodiversité et du paysage.