

COMMUNE D'AUSSOIS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Réunion publique de concertation n°3

Déroulé de la réunion

1. Quelques rappels réglementaires
2. OAP, zonage et règlement issus du PADD
3. Rappel des modalités de concertation
4. Suite de la procédure
5. Discussions

1. Quelques rappels réglementaires

Principes fondateurs du PLU

Les documents d'urbanisme doivent viser à atteindre les objectifs suivants:

1° L'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux,
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale de l'habitat, pour répondre aux besoins en termes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général...

4° La sécurité et salubrité publiques

5° La prévention des risques

6° La protection des milieux naturels, paysages, de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, de la biodiversité, la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

7° La lutte contre le changement climatique

1. Quelques rappels réglementaires

Loi Montagne - Ses objectifs

- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- Assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations existantes, afin d'éviter le mitage de l'espace
- Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard
- Maîtriser le développement touristique en respectant la qualité des sites

1. Quelques rappels réglementaires

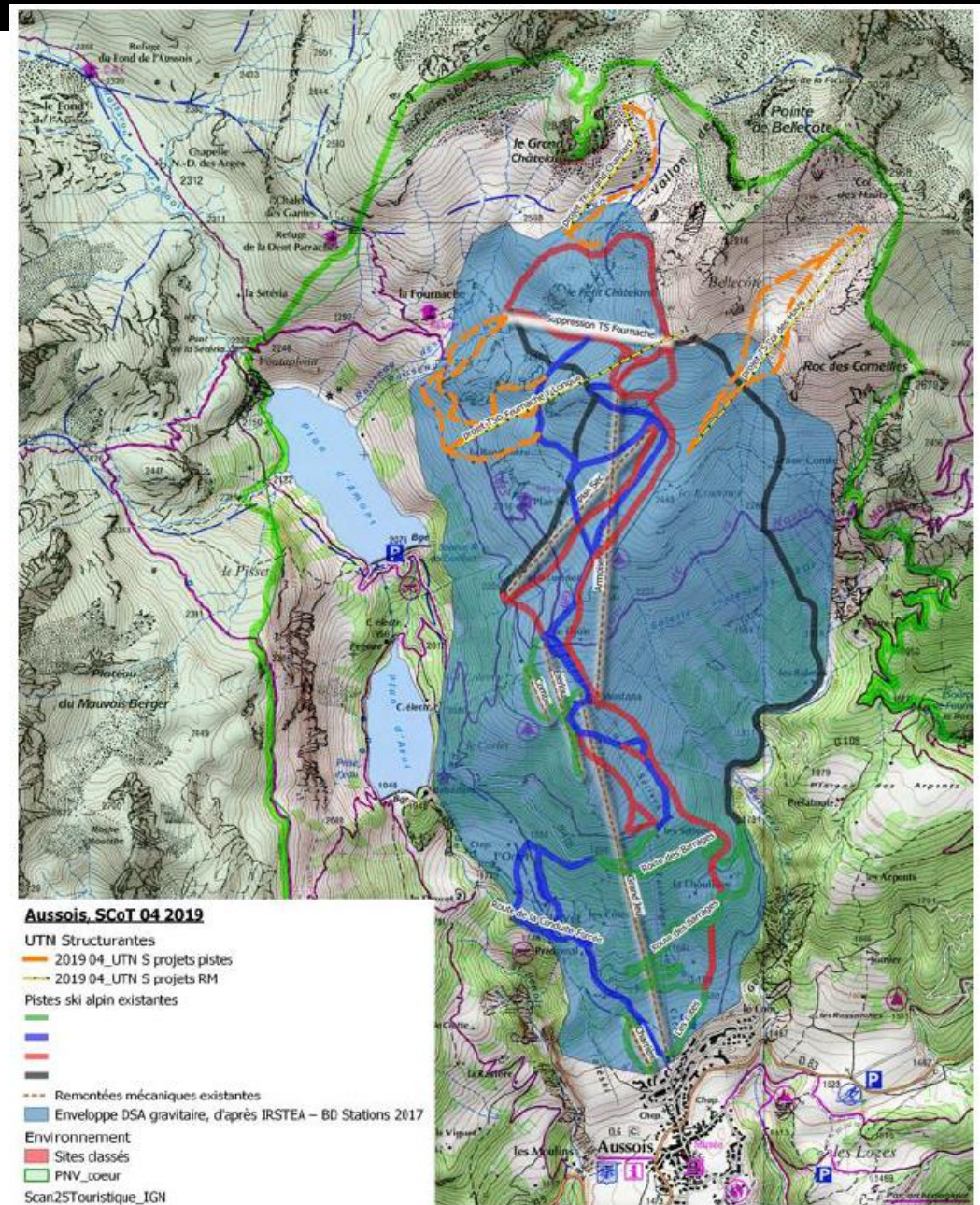
Le projet de SCOT arrêté le 30 avril 2019

Aussois est caractérisée « bourg support de station ». Orientations prévues :

- En termes d'habitat à vocation principalement permanente:
 - Densité optimale, dans les zones A Urbaniser avec OAP: 40 logements / hectare
 - Densité réaliste (moyenne du PLU): 32 logements / hectare
 - Besoin en foncier pour l'habitat: 2,3 ha
- En termes de développement touristique
 - 517 lits existants à réhabiliter ou remettre sur le marché
 - 1200 lits neufs prévus à horizon 2030, avec un caractère durablement marchand
 - Engager et accompagner la diversification pour maintenir et développer une fréquentation toute saison
 - 2 UTN structurantes prévues: secteurs du Grand Chatelard et du Col des Hauts

1. Quelques rappels réglementaires

Les UTN inscrites au SCOT



1. Quelques rappels réglementaires

Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Comprendre et expliciter les enjeux de territoire



Rapport de présentation

justifications des choix et incidences du PLU sur l'environnement



Proposer les politiques locales



Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD
Débattu par le conseil municipal



Traduire et mettre en œuvre ces politiques



Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP
S'imposent en terme de compatibilité



Règlement, zonage (et annexes)
S'imposent en terme de conformité.



1. Quelques rappels réglementaires

Contenu du Plan Local d'Urbanisme – les zones du Plan Local d'Urbanisme

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.

Types de secteur U à Aussois :

Ua	Secteur urbanisé ancien dense – centre-bourg ancien d'Aussois
Ub	Secteur urbanisé récent dense
Uc	Secteur urbanisé récent moins dense
Uh	Secteur urbanisé destiné aux hébergements hôteliers et touristiques
Ue	Secteur urbanisé destiné aux activités économiques
Uea	Secteur urbanisé destiné aux activités agricoles et économiques
Uep	Secteur destiné à des constructions et équipements publics
Uj	Secteur de jardins potagers

1. Quelques rappels réglementaires

Contenu du Plan Local d'Urbanisme – les zones du Plan Local d'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, sous forme organisée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Types de secteur AU à Aussois :

- | | |
|-----|---|
| AUc | Secteur destiné prioritairement à de l'habitat, avec possibilités d'activités économiques |
| AUt | Secteur destiné prioritairement à des hébergements touristiques marchands |

1. Quelques rappels réglementaires

Contenu du Plan Local d'Urbanisme – les zones du Plan Local d'Urbanisme

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

Types de secteur A à Aussois :

- Aa Secteur destiné à la protection des terres agricoles et du paysage
- Ab1 Secteur agricole du village dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place
- Ab2 Secteur agricole d'alpage dans lequel les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles peuvent trouver place.
- Arh Secteur agricole de taille et capacité d'accueil limitées, où peuvent être aménagés des restaurants et hôtels d'altitude.

1. Quelques rappels réglementaires

Contenu du Plan Local d'Urbanisme – les zones du Plan Local d'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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 notamment d'expansion des crues.

Types de secteur N à Aussois :

N	Secteur naturel
NCa	Secteur destiné au camping
NL	Secteur destiné aux sports et loisirs
NL1	Secteur destiné aux sports et loisirs de La Buidonnière
Np	Secteur d'intérêt patrimonial
Npk	Secteur destiné à du parking

1. Quelques rappels réglementaires

Contenu du Plan Local d'Urbanisme – les zones du Plan Local d'Urbanisme

Autres informations portées sur le plan de zonage

- les emplacements réservés qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques (L.151-41 du code de l'urbanisme).
- les cheminements doux (piétons principalement) à prévoir, en application du 1° du R.151-48 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation
- Les linéaires sur lequel la destination des constructions est réglementée dans un objectif de mixité fonctionnelle
- Les secteurs qui peuvent être aménagés en vue de la pratique du ski alpin ou nordique, ou destiné aux loisirs hivernaux (L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme)
- Les secteurs concernés par la carte des aléas.
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (zones humides, zone Natura 2000)
- Les bâtiments d'exploitation agricole impliquant les distances d'éloignement réciproque (F)
- Les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive (C)
- Les restaurants d'altitude (RA)
- Les refuges (Re)

2. OAP, zonage et règlement issus du PADD

Orientations retenues par le PADD

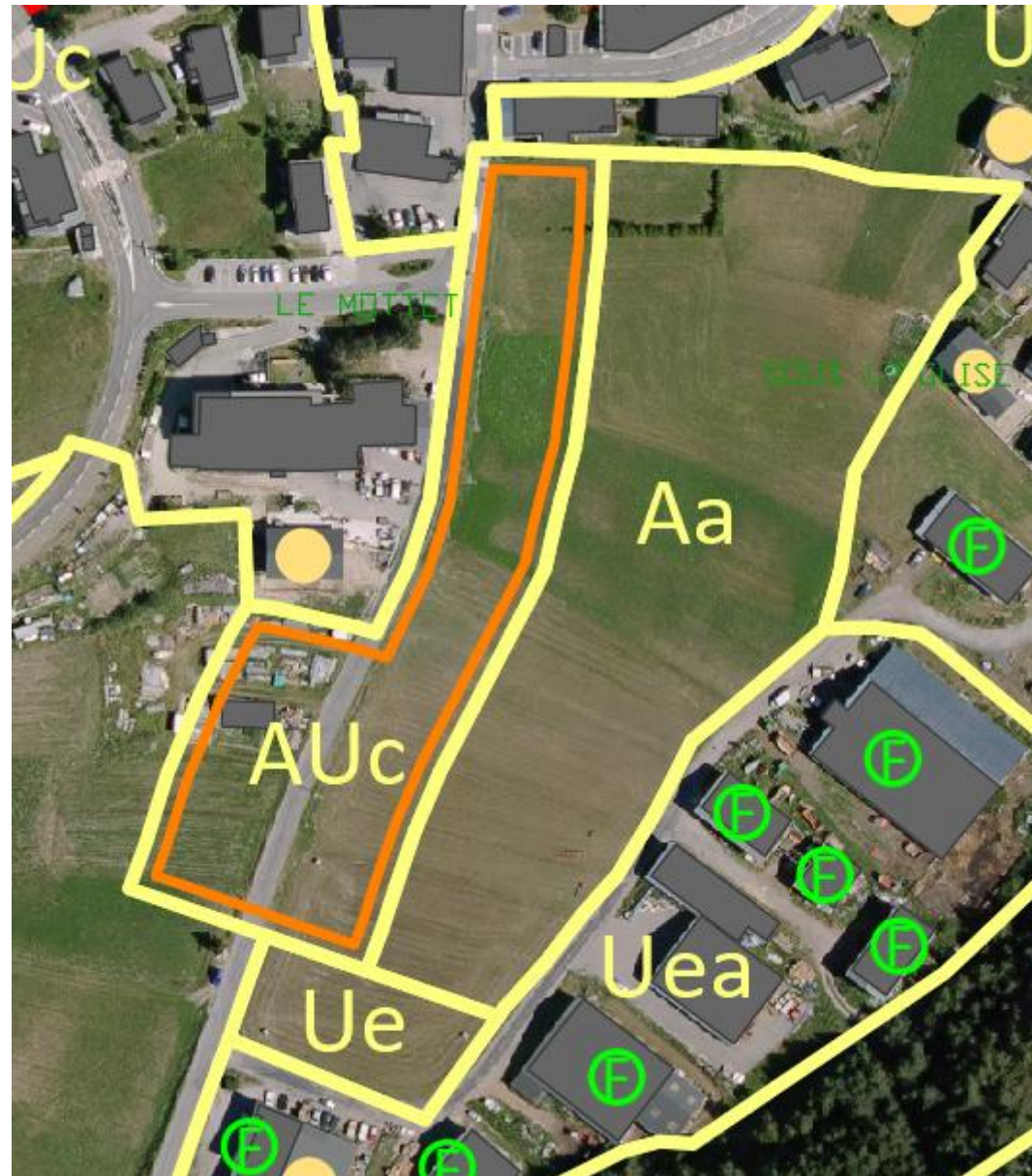
- Orientation n°1 : Créer les conditions pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants
- Orientation n°2 : Compléter l'offre pour les activités économiques (services, artisanat)
- Orientation n°3 : Renforcer les lits touristiques marchands et l'attractivité du domaine skiable
- Orientation n°4 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Orientation n°5 : Maintenir une activité agricole dynamique
- Orientation n°6 : Sécuriser les déplacements doux et améliorer les conditions de stationnement
- Orientation n°7 : Conserver au village d'Aussois son caractère rural de montagne et la qualité de son cadre de vie
- Orientation n°8 : Préserver les espaces naturels sensibles, les continuités écologiques et la qualité des paysages et préserver le patrimoine culturel
- Orientation n°9 : Maintenir et valoriser les espaces de loisirs destinés aux habitants permanents et aux vacanciers
- Orientation n°10 : Tenir compte des équipements et services dans les choix de développement et les améliorer le cas échéant

Orientation n°1 : Créer les conditions pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants

Éléments de projet

- Créer 30 à 45 logements à destination d'habitat permanent (estimation du maintien à 2,06 hab. / foyer), (deuxième tranche du lotissement de la Fintan et rue de La Villette principalement), soit accueillir 60 à 100 habitants.
- Prévoir l'urbanisation de la rue de La Villette, à moyen ou long terme, une fois la deuxième tranche de la Fintan urbanisée.
- Encourager et participer à la mise en œuvre d'actions pour la réhabilitation du bâti ancien à l'échelle intercommunale, avec le maintien d'un service d'information centralisé à la Maison Cantonale, sur les aides possibles à la restauration, les procédures à suivre... (environ 8 constructions pouvant être transformées)
 - Classement en zone Uc de la 2^{ème} tranche de la Fintan (maîtrise communale – environ 3600 m² disponibles)
 - Classement en zone AUc d'une bande d'environ 26 m le long de la rue de La Villette, soit 8720 m² (dont 7350 m² utiles), avec OAP, pour la production de 25 à 35 logements permanents.

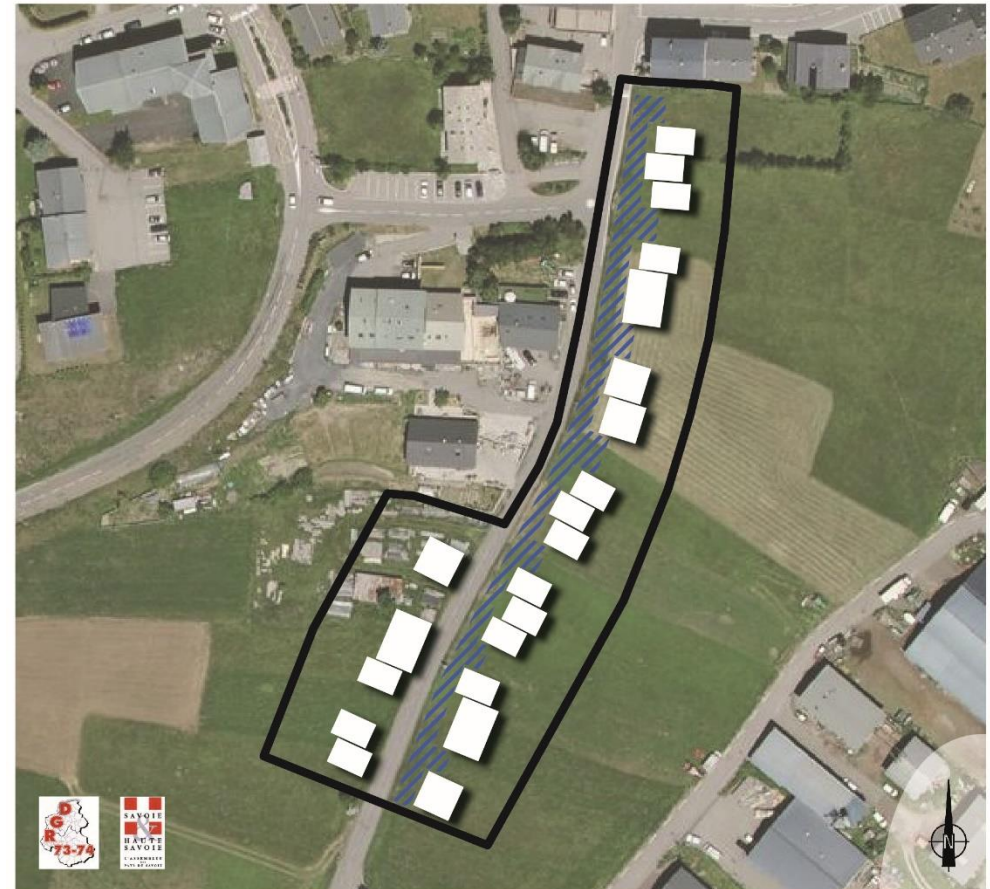
Orientation n°1 : Créer les conditions pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants






Orientation n°1 : Créer les conditions pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants

OAP de La Villette – les modalités d’urbanisation sont définies dans les OAP

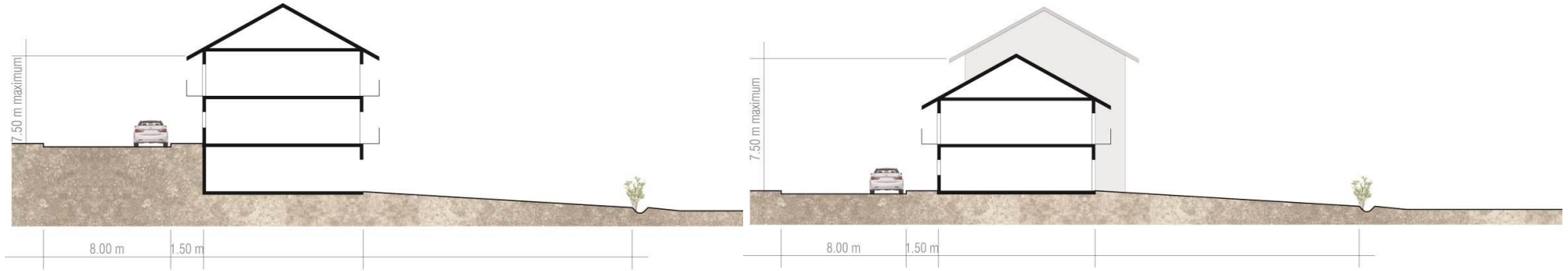
- Intervention de la collectivité
- Urbanisation à moyen terme, une fois la Fintan achevée, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes
- Habitat et commerces / activités de service (à l’est de la rue de La Villette).
- Réalisation de 25 à 35 logements permanents, sous forme d’ilots de 2 à 4 logements, avec les stationnements le long de la rue et entre les bâtiments
- Hauteur: R+1 + c en façade sur rue (R+2+ possible sur jardin)
- Implantation des constructions pour constituer un front de rue, en référence au village ancien



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n’a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

-  Périmètre de l’OAP
-  Stationnement à prévoir le long de la voirie et entre les bâtiments
-  Maison mitoyennes et habitat intermédiaire et / ou petit collectif

Orientation n°1 : Créer les conditions pour maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.



- Des possibilités de construction « libre » dans les zones Urbaines: environ 2,06 ha, dont
- 1,3 ha dont la probabilité est estimée positive et 0,76 ha dont la probabilité d'urbanisation est faible à nulle, en raison de la pente, de l'enclavement, du morcellement (à vérifier)
+ 3600 m² tranche 2 de La Fintan ([soit 8/9 logements](#))

soit environ 20 logements sur les terrains dont la probabilité d'urbanisation est estimée positive (à confirmer)

- Des possibilités de réhabilitation du bâti ancien (8 unités), soit environ 5 logements potentiels (tout ne sera pas forcément rénové)

Soit un total de 50 à 60 logements potentiels dont une part en résidences secondaires (pas de maîtrise de la collectivité sur les zones Urbaines).

25 à 35 rue de La Villette, 20 en « libre » et 5 par rénovation

Éléments de projet

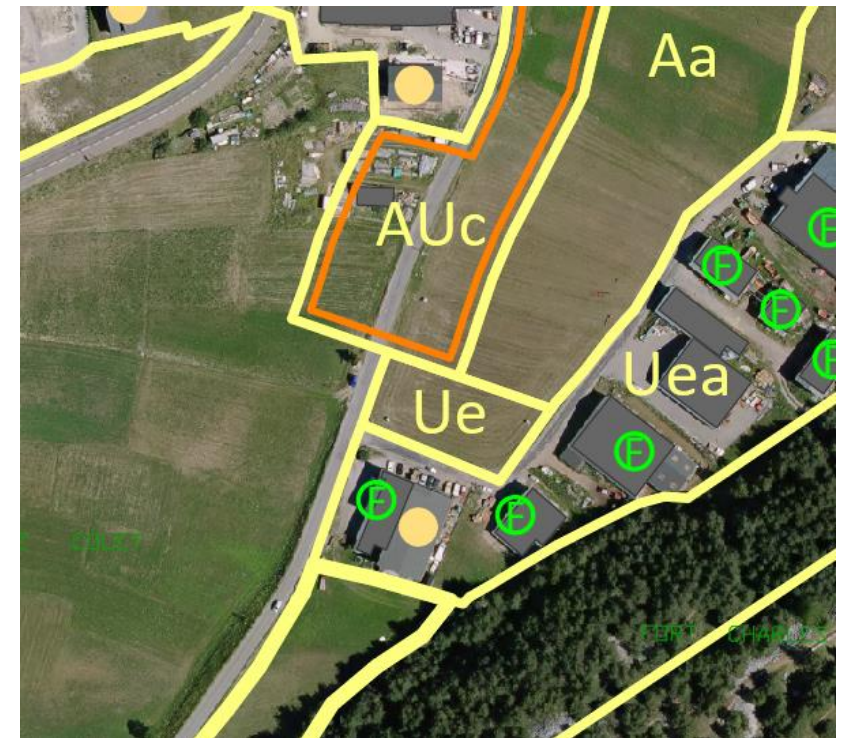
- Favoriser des activités économiques compatibles avec l'habitat le long de la rue de la Villette.
- Proposer un secteur à destination économique à l'extrémité sud de la rue de La Villette.

OAP de La Villette: artisanat et commerce de détail (ex. artisan d'art avec vente sur place) ou à activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (ex. architecte,...) autorisées, à condition d'être compatibles avec l'habitat



Zones Ua, Ub et Uc: constructions « industrielles »* autorisées si compatibles avec l'habitat ; surface limitée à 40 m² de surface de plancher et emprise au sol

Zone Ue à l'extrémité sud de la rue de La Villette



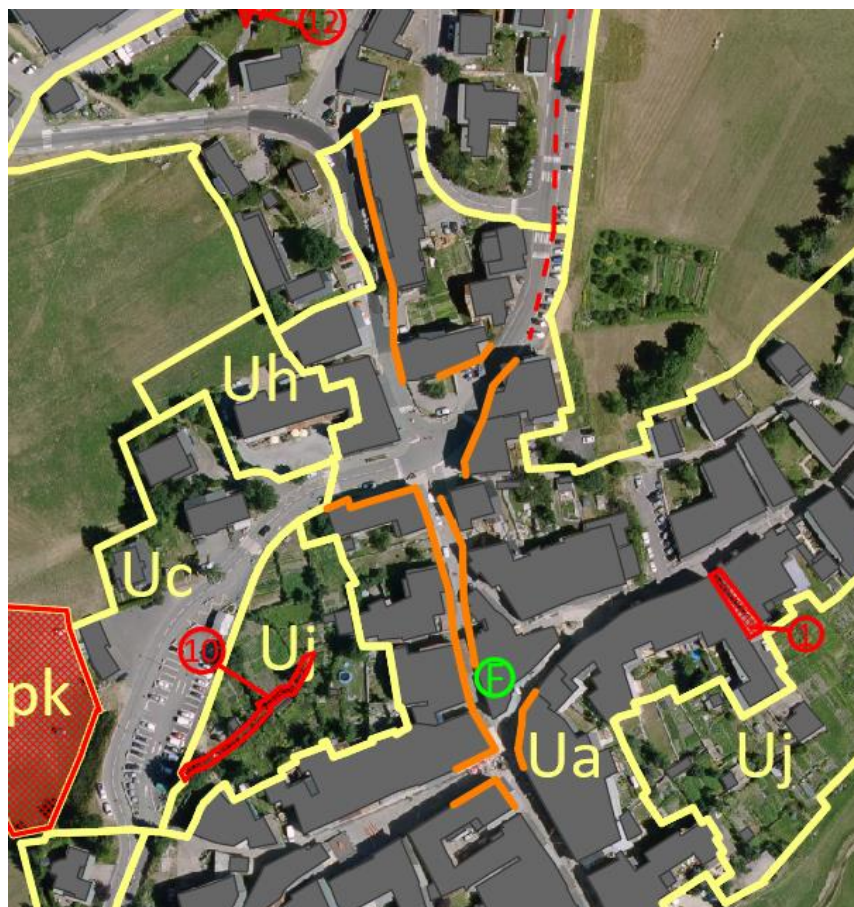
* Construction industrielle = constructions artisanales des secteurs de la construction ou de l'industrie

Éléments de projet

- Si la viabilité économique est démontrée, conserver les commerces existants sur les emplacements les plus stratégiques.



Maintien des activités commerciales ou de service le long des voies identifiées au plan de zonage



Éléments de projet

- Créer 1 200 lits touristiques marchands, préférentiellement de type village de vacances ou résidences hôtelières, en organisant les deux secteurs suivants pour le développement touristique :
 - partie haute de la Cordaz, dans la continuité des résidences du Genevray
 - au Villeret, le long de la RD, côté Sud.
- Diversifier et étendre les prestations du terrain de camping, en offrant notamment de nouvelles typologies d'hébergement et en veillant à l'insertion paysagère des futurs aménagements.
- Améliorer le fonctionnement du domaine skiable principalement dans son enveloppe actuelle
 - Dans le cadre du PLU: TS de La Fournache / Randolière et secteur du Carrelet / Djoin – déjà accessibles gravitairement
 - Dans le cadre du SCOT: projets du Grand Chatelard et du Col des Hauts
- Inclure le projet de réaménagement de la base de loisirs de La Buidonnière, comprenant notamment une piscine.

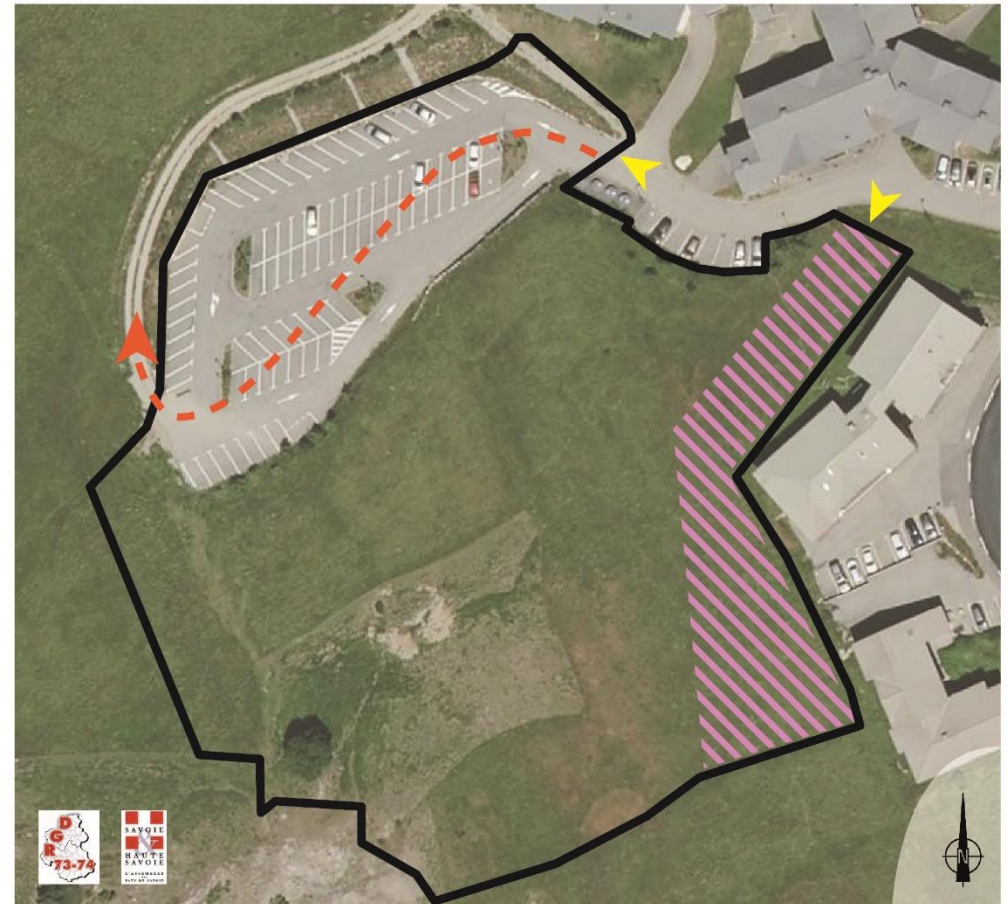
OAP – les modalités d'urbanisation sont définies dans les OAP

La Cordaz: 11 840 m²





Urbanisation possible à court ou moyen terme, sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone

Réalisation de 600 à 800 lits, avec une moyenne de 15 m² SP/lits.

Hébergement hôtelier et touristique, de type village et maison familiale de vacances ou résidence hôtelière. Les résidences de tourisme, dont l'obligation de location est limitée dans le temps, sont interdites.



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Zone «non aedificandi» pour préserver une zone de confort (ensoleillement naturel, vue, ...) pour les bâtiments voisins
-  Conserver une possibilité d'accès vers le front de neige et le chemin existant

OAP – les modalités d'urbanisation sont définies dans les OAP

Le Villeret : 10 070 m²




Urbanisation possible à court ou moyen terme, sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone

Réalisation de 600 à 800 lits, avec une moyenne de 15 m² SP/lits.

Hébergement hôtelier et touristique, de type village et maison familiale de vacances ou résidence hôtelière. Les résidences de tourisme, dont l'obligation de location est limitée dans le temps, sont interdites.



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

-  Périètre de l'OAP
-  Préserver les abords de l'oratoire Notre-Dame de la Paix
-  Préserver des points de vue depuis la route des barrages

Confortement des activités du camping

Classement en Nca

Habitations Légères de Loisirs de qualité autorisées, dans la limite de 500 m² de Surface de Plancher et

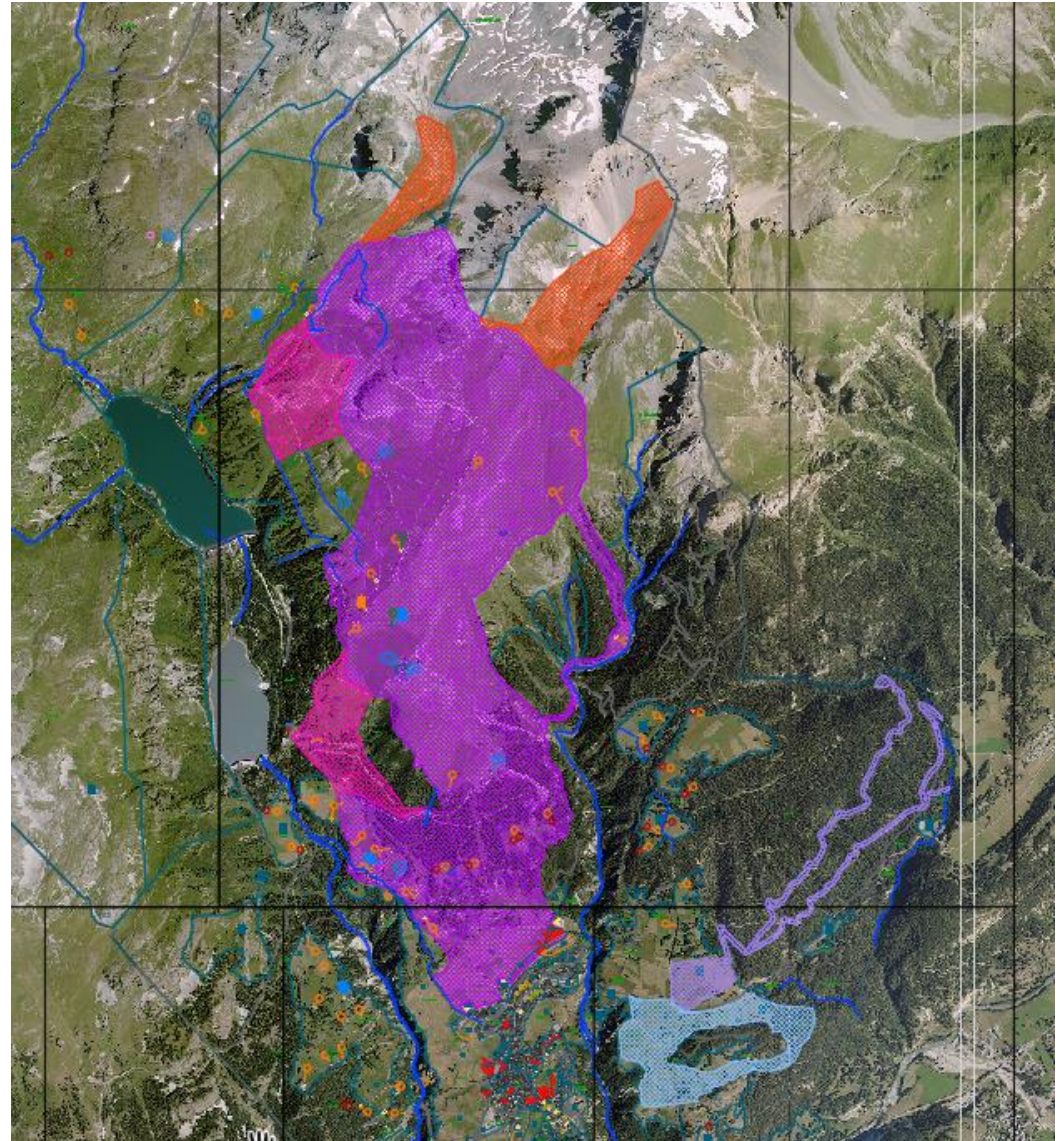
- de 35 unités si le camping compte moins de 175 emplacements
- ou à moins de 20% de sa capacité dans un camping comportant plus de 175 emplacements



Améliorations du domaine skiable

Zonage:

- Identification du domaine skiable actuel, de ce qui relève de l'UTN locale et de l'UTN structurante.
- Identification du domaine de ski nordique et du périmètre utilisé pour les chiens de traîneaux.
- Identification des restaurants d'altitude et de l'hôtel implantés sur le domaine skiable.



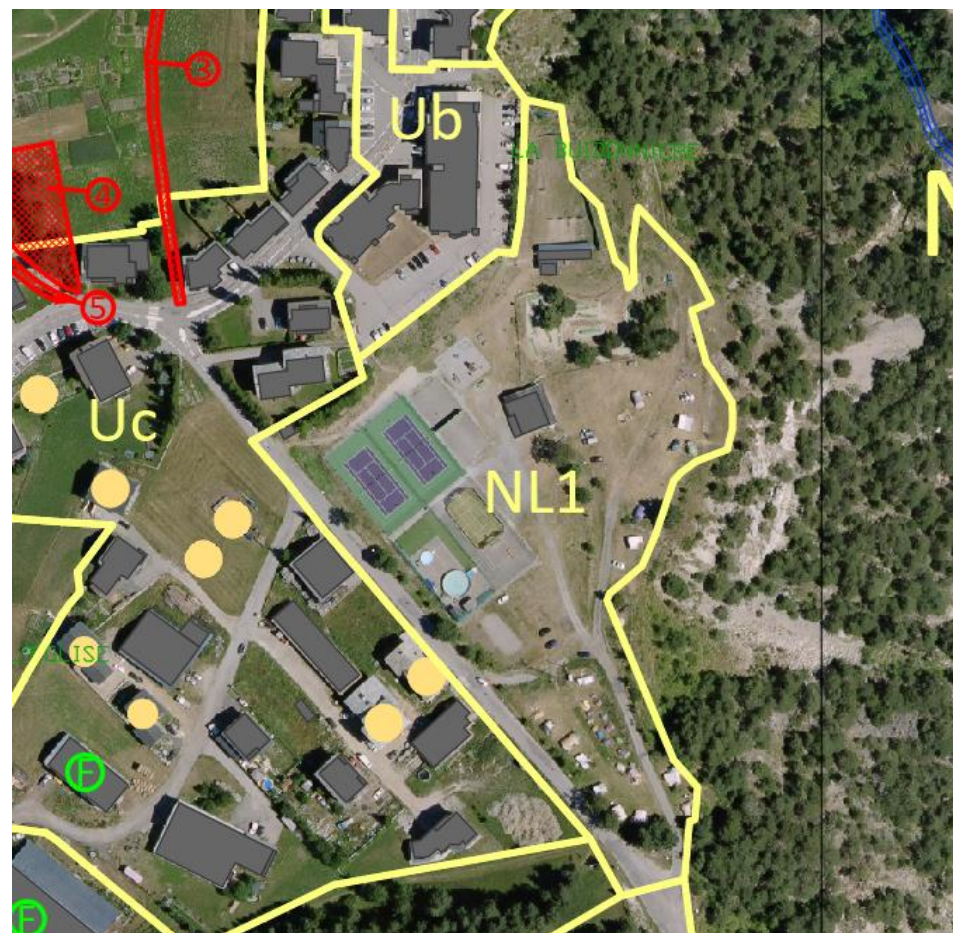
Aménagement de la base de loisirs de la Buidonnière

Zonage:

- Classement en zone NL1

Règlement:

- Les aménagements, installations et équipements nécessaires à la pratique des sports et loisirs, les aires de jeux
- L'extension du bâti existant à destination de loisirs est autorisée sous réserve :
 - que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30 % de celle du bâtiment existant constatée à l'approbation du PLU,
 - que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à celle de l'existant.
- Les constructions isolées liées aux loisirs sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité.



Le constat

- Environ 2 ha consommés entre 2004 et 2015 pour l'habitat permanent :
Lotissement de la Fintan (1,42 ha – 24 lots)
11 maisons individuelles (0,49 ha)

Soit une moyenne très élevée de 22 à 24 logements / ha grâce à une opération communale organisée, volontairement densifiée, et à l'urbanisation de parcelles disponibles dans l'enveloppe déjà bâtie.

- Environ 1,4 ha consommés entre 2004 et 2015 pour la production de 217 logements en résidence de tourisme (soit environ 860 à 1085 lits si moyenne de 4 à 5 lits / logements).
- Environ 12,5 ha disponibles dans le POS devenu caduc en mars 2017, dont environ 9 ha en zone INA avec opération d'ensemble ou en discontinuité.

Éléments de projet

Conserver une densité moyenne de 20 à 25 logements à l'hectare sur la commune.



OAP de La Villette: 25 à 35 logements sur 0,735 ha, soit une densité moyenne de 34 à 48 logements/ha
Règles souples d'implantation en zone Ua

Réduire d'environ 50% les surfaces disponibles par rapport au POS devenu caduc, soit environ 6 ha, principalement de celles en extension de l'enveloppe déjà bâtie (notamment Cotteriat, Breyette, Sous l'Eglise en partie, redéfinition à La Combaz). Cet objectif équivaut à mettre à l'urbanisation environ 6,5 ha pour les 10 ans à venir, aussi bien pour le logement permanent que pour les opérations touristiques.



Près de 10 ha déclassés
Environ 2,94 ha maintenus et 2,1 ha ajoutés, soit environ 5,04 ha disponibles à l'urbanisation, dont les surfaces à vocation de lits touristiques

Éléments de projet

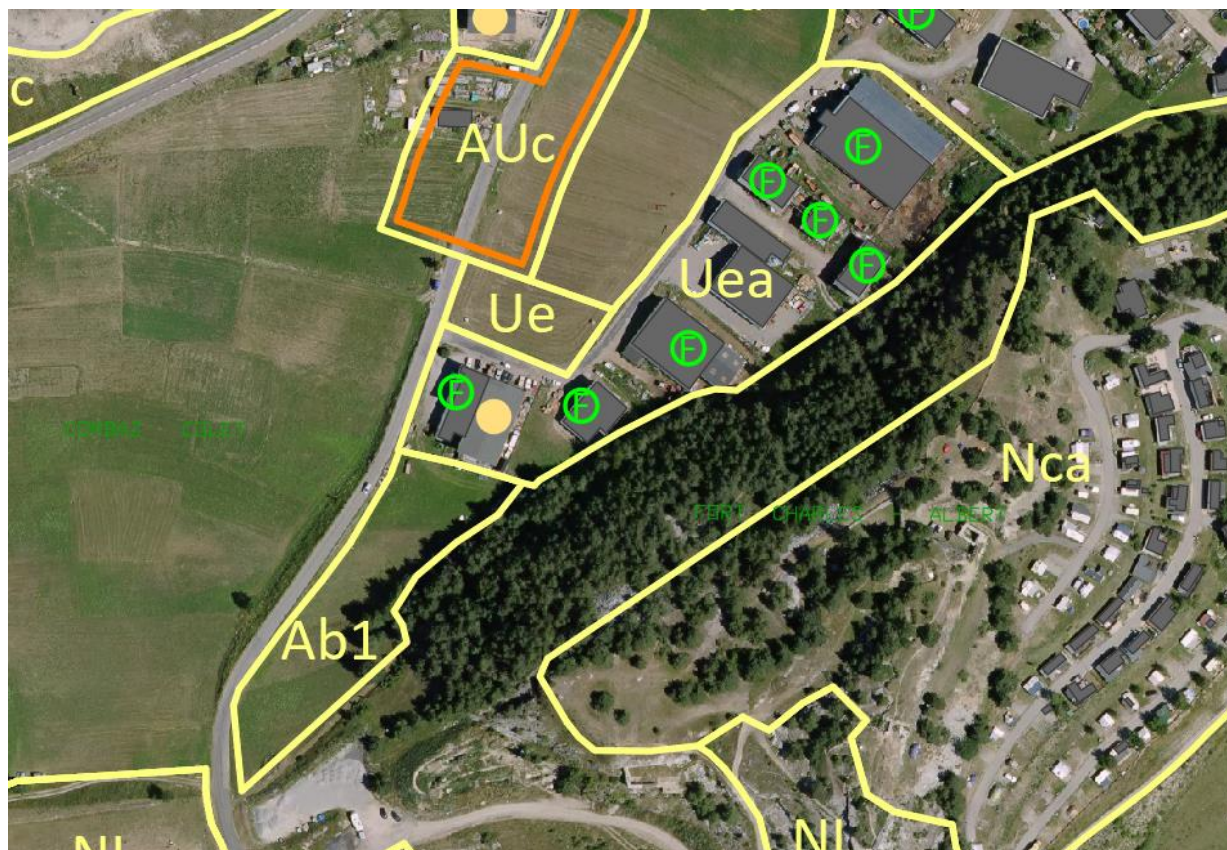
- Maintenir en zone agricole une partie des pâturages et prés de fauche à proximité de la zone agricole, Sous l'Eglise.
- Garantir la pérennité des bâtiments d'élevage existants et situés dans la zone agro-artisanale, avec un règlement adapté interdisant le changement de destination.
- Irriguer environ 57 ha sur le secteur Les Rossanches, le Plan de la Croix, La Roche, Les Lauzes, pour permettre de doubler la production annuelle de fourrage. Action réalisée fin automne 2017.



Zone Uea: maintien des activités agricoles; limitation des activités artisanales

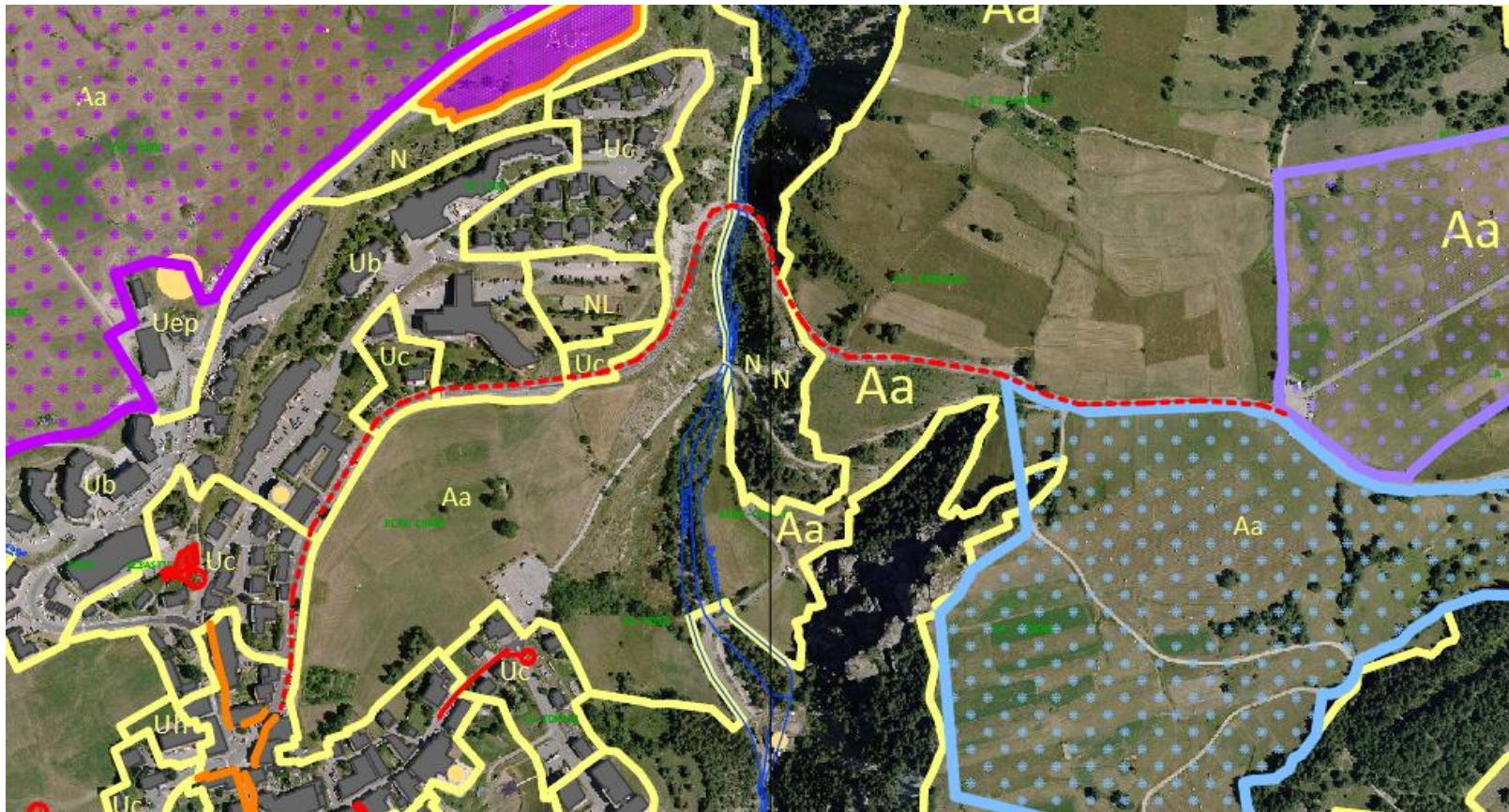
Création d'une zone Ab1 à Combaz Collet à destination purement agricole

Autorisation des constructions agricoles dans les secteurs Ab2 - alpages



Traduction aux OAP, au plan de zonage et au règlement

- OAP de La Villette: des cheminements pour piétons prévus
- Zonage: nombreux emplacements réservés pour les cheminements piétons et les stationnements



Traduction aux OAP, au plan de zonage et au règlement

- OAP de La Villette définissant un front de rue, en écho au village ancien
- Classement en zone Agricole stricte des secteurs de Plan Champ, La Dotta, et NL de Sous l'Eglise
- Classement en zone Uj des jardins potagers

Extraits indicatifs du règlement

- En secteur Ua

La hauteur des constructions principales devra conserver la moyenne de l'épannelage des bâtiments existants implantés sur le même front de rue, avec une variation de +/- 1 mètre.

Les annexes devront présenter une volumétrie harmonieuse quant aux proportions hauteur / longueur des façades.

Gestion des clôtures, pour conserver une harmonie d'ensemble...



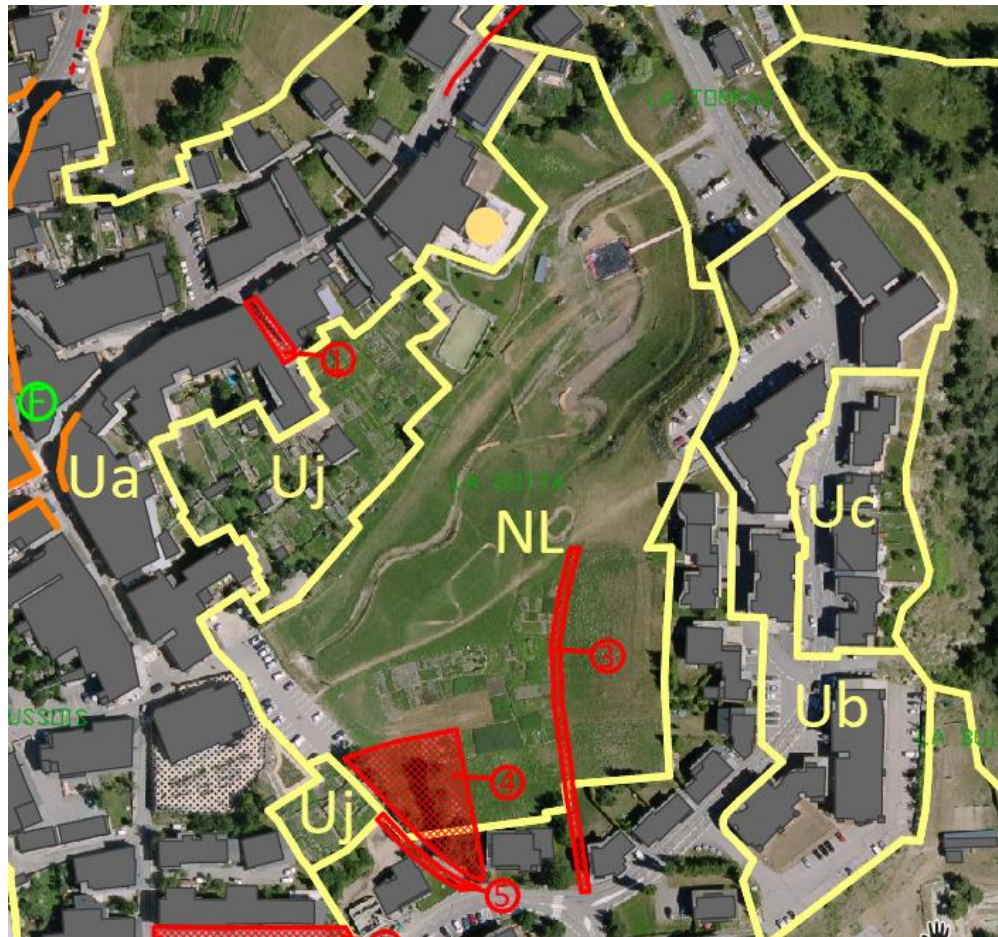
Orientation n°8 : Préserver les espaces naturels sensibles, les continuités écologiques et la qualité des paysages et préserver le patrimoine culturel

- Identification des zones Natura 2000 et des zones humides sur le plan de zonage, avec un règlement adapté.
- Identification des chalets d'alpage
- Identification du patrimoine culturel (zonage Np)

Orientation n°9 : Maintenir et valoriser les espaces de loisirs destinés aux habitants permanents et aux vacanciers

Inclure la base de loisirs quatre saisons, avec piscine, à La Buidonnière.
Préserver l'espace de la Dotta pour les activités hivernales et estivales.

 Classement en NL ou NL1 des périmètres concernés



Tenir compte des capacités et de la localisation des réseaux dans le choix des secteurs d'urbanisation.
Assurer le raccordement aux équipements publics du plus grand nombre, pour la salubrité publique.
Mettre en place des fourreaux lors des travaux de génie civil pour faciliter le déploiement du numérique et l'accès par un plus grand nombre.



Des zones Urbaines et A Urbaniser desservies par les équipements ou pour lesquelles les équipements ne sont pas très éloignés.

3. Rappel des modalités de concertation

- Deux réunions publiques de concertation

Trois sont réalisées:

- 13 avril 2016: diagnostic et enjeux communaux
- 18 septembre 2017: projet de PADD et d'OAP
- 13 mai 2019: projet de zonage, règlement et OAP

- Un registre mis à disposition en Mairie

- Une information dans le bulletin municipal



Lors de l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation sera tiré

4. Suite de la procédure

13 mai 2019	réunion publique de concertation n°3 présentation de l'ensemble du projet de PLU
Mai - juin	mise au point du dossier pour l'arrêt
Fin juin – début juillet 2019	Arrêt du projet par le conseil municipal
3 mois:	avis des personnes publiques associées
1 mois:	enquête publique
1 mois:	rapport du commissaire enquêteur
1 à 2 mois:	Approbation du PLU par le conseil municipal

5. Place aux échanges

Vos questions, remarques, suggestions...



Merci de votre attention