Révision du PLU

Atelier 1 : habitat / logement / analyse urbaine

Le diagnostic

Le diagnostic est une étape fondamentale du projet communal, et à ce titre, ne doit pas être qu'un simple état des lieux ou un inventaire de constats.

Le retour d'expérience de plusieurs PLU montre qu'au-delà d'une simple formalité, **le diagnostic est devenu le fondement de la construction du projet de la commune**. Il doit susciter le débat et les échanges pour faire évoluer les opinions arrêtées. Ce travail permet d'enrichir la compréhension du principe de développement durable et de poser les problématiques autrement qu'en terme de constructibilité.

Le diagnostic est le socle du projet. Il revêt une importance d'autant plus grande qu'aucun diagnostic n'existe en l'absence de document d'urbanisme. La mise à jour du diagnostic devra, comme décrit précédemment, s'effectuer à plusieurs échelles (échelle globale communale et une échelle intercommunale d'échange, de transit …) afin de cerner et d'actualiser au mieux les enjeux qui touchent le territoire communal.

Pour établir le diagnostic d'un territoire nous avons toujours croisé :

- **l'approche rationnelle,** ''scientifique'', qui se traduit sous forme de cartes thématiques (sur la base du fond cadastral au format DWG de la zone d'étude étendue, fourni par le maître d'ouvrage en début d'étude), plans, notes et chiffres… et qui comprend aussi des éléments identitaires telles que l'histoire, la culture du lieu…
- **l'approche sensible**, subjective, car il y a dans la vie d'une cité de nombreux aspects que l'on ne peut ni quantifier, ni cartographier…

Le PADD :

Le PADD est un document qui présente le scénario d'aménagement retenu, concrétisant les hypothèses de développement, établi en parallèle des Orientations d'Aménagement et de Programmation et préalable aux définitions réglementaires de zonage, avec lesquels il formera un tout en fin de procédure.

Il s'agit du projet politique de la commune pour les 12 années à venir, alors que les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement (zonage, règles d'application) en constitueront la traduction réglementaire.

Notre démarche s'appuiera sur la réalisation de 3 ateliers thématiques : Habitat / Cadre de vie / Economie et tourisme.

Chaque atelier sera organisé en 3 temps :

- **Diagnostic / état des lieux/ bilan des politiques passées (scénario du fil de l'eau)**
- **Principes règlementaires et orientations de SCOT**
- **Scénarios de développement et projections pour les 10 années à venir**

LE DEROULEMENT DE L'ATELIER N 1:

Introduction :

- Rappel de la méthodologie
- Rappel des objectifs

Temps 1 : Etat des lieux et bilan des politiques urbaines passées

Les thématiques abordées :

- Habitat (évolution démographique et analyse des typologies de population)
- Logements (nombre / typologie / répartition / mode de constructions / mixité sociale)
- Analyse de la consommation foncière depuis 10 ans (analyse qualitative et quantitative)

Organisation de la présentation :

- Eléments de contextes : démographique et logement…
- Bilan participatif des objectifs du PADD
- Enjeux pour le nouveau PLU

Temps 2 : les orientations et objectifs du SCOT

- Eléments du contexte territorial
- Les éléments du PADD du SCOT
- Les orientations chiffrées et spatiales inscrites au DOO
- Bilan de la compatibilité du PLU actuel avec le SCOT
- Les enjeux à intégrer dans le cadre de la révision du PLU

Temps 3 : prise en compte des nouvelles règlementations loi ALUR, loi de modernisation de l'agriculture et loi montagne II. Quelles incidences sur le PLU ?

- Présentation des changements règlementaires depuis le précédent PLU, les incidences
- Méthodologie de définition des enveloppes urbaines selon la méthodologie du SCOT et en application de la loi montagne
- Méthodologie de travail sur l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis
- Point de réflexion sur le potentiel de réhabilitation
- Définition de la méthode de travail et du planning

Temps 4 : Réflexion prospective sur le nouveau PLU

- Présentation du scénario au fil de l'eau (obligation de l'évaluation environnementale)
- Présentation de scénarios prospectifs envisageables
- Discussions sur le projet que les élus souhaitent porter

Temps 5 : Conclusion

- Bilan de la réunion
- Point planning
- Validation du travail à faire par la commission pour finaliser ce travail

ELEMENTS DE CADRAGE

Les éléments de cradrage permettent d'établir le profil statistique du territoire, de mettre en exergue les principaux enjeux identifiés ainsi que les grandes tendances passées. Les données mobilisées proviennent en grande partie de l'Insee, du SCOT, de la Communauté de communes des Rousses et de la commune.

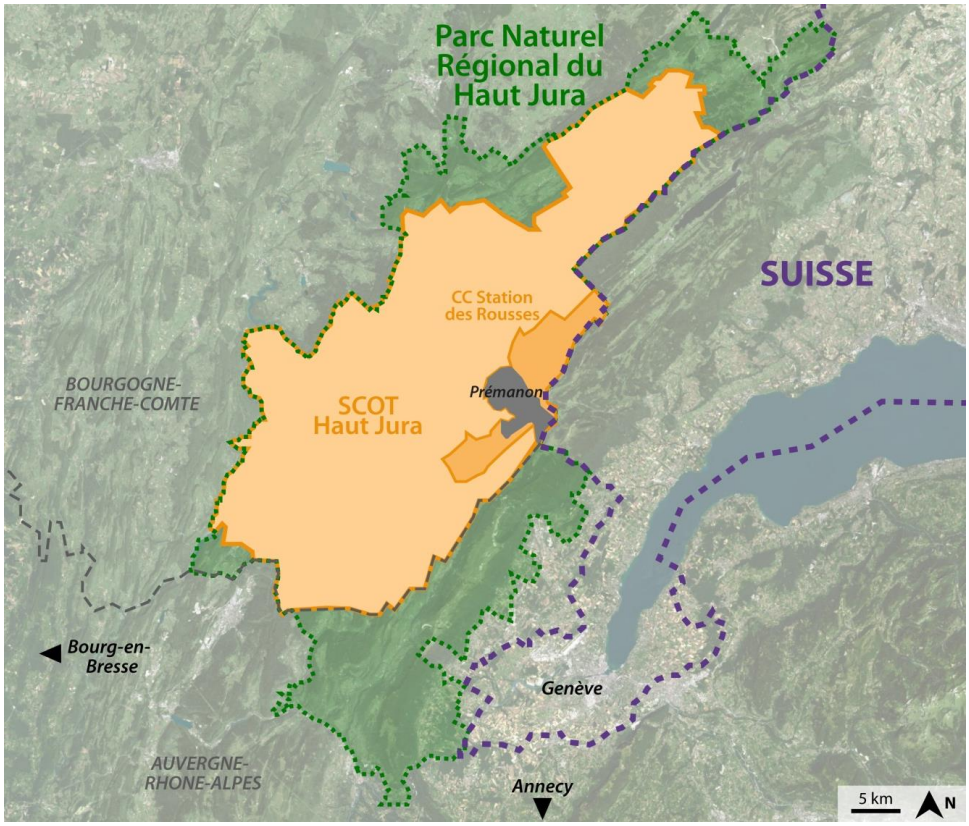
Préambule : Dynamiques territoriales

Au cœur du massif du Jura, la commune de Prémanon se trouve à l'extrémité Sud-Est de la région Bourgogne-Franche-Comté et du département du Jura. Elle est frontalière avec la Suisse, ce qui influe fortement les déplacements et le fonctionnement de la commune, notamment avec les travailleurs transfrontaliers. Son domaine skiable se trouve par ailleurs à cheval entre les deux pays.

Du fait du relief jurassien, Prémanon se trouve en situation de plateau, en surplomb de la vallée du Lac Léman. Elle offre une certaine intimité, dissimulée par les plis de ce relief particulier, et un paysage rural contrastant avec la vallée très urbanisée de Genève. Fermée visuellement en limite Ouest et Sud par le relief, la commune de Prémanon s'ouvre partiellement au Nord-Est vers le plateau des Rousses.

CONTEXTE SUPRACOMMUNAL :

Prémanon est comprise dans le Parc Naturel Régional du Haut-Jura et répond de sa charte, en plus du SCoT Haut Jura. La commune fait partie de la Communauté de Communes de la station des Rousses, qui regroupe en tout quatre communes limitrophes (Lamoura, les Rousses, Bois d'Amont et Prémanon).



Carte de contexte de la commune de Prémanon-Source : IGN, PNR Haut Jura ; Traitement : Epode

PARC NATUREL REGIONAL DU HAUT JURA

La charte du PNR a été renouvelée en 2010, définissant un projet de territoire à l'horizon 2022 et élaborée en concertation. Cette Charte a établi des orientations concernant l'aménagement du territoire, en promouvant le concept d'urbanisme frugal. Ces orientations doivent permettre de répondre aux besoins présents et futurs et, dans le même temps, préserver un équilibre entre espaces urbanisés, naturels, agricoles et forestiers.

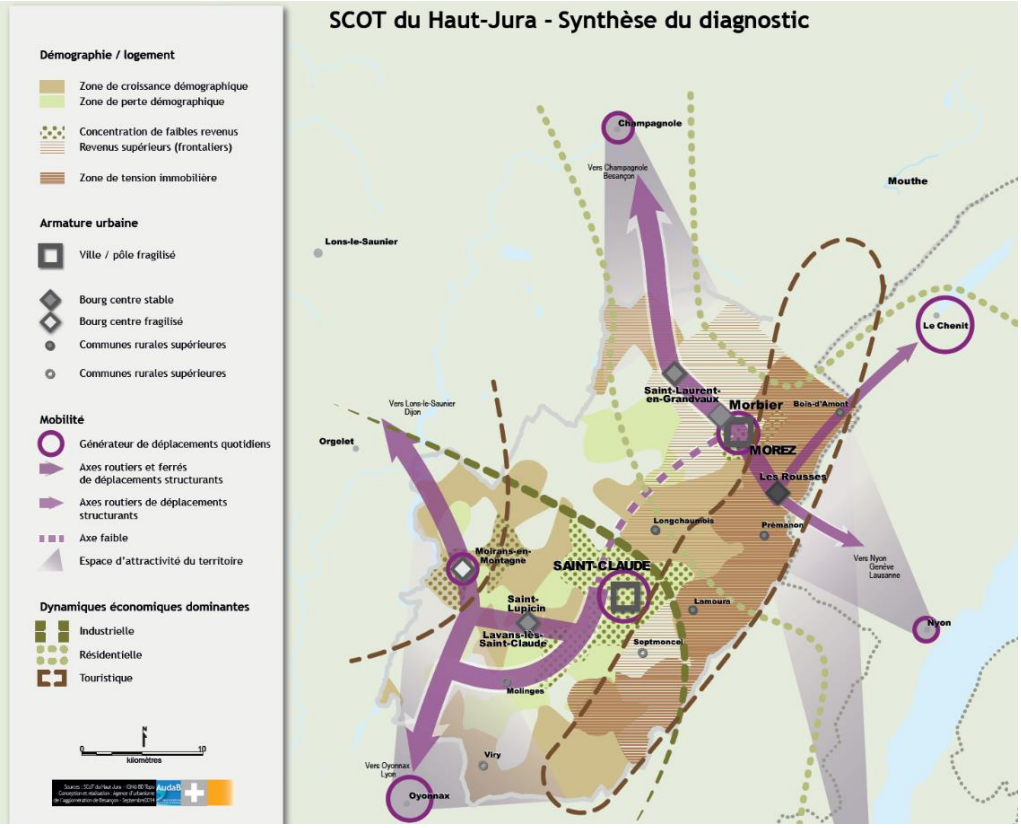
Le PLU devra être compatible avec les orientations de la Charte.

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU HAUT JURA

Le point de départ du SCoT est la Charte du PNR ; ainsi, le SCoT poursuit et approfondit la notion d'urbanisme frugal. Cette notion est intégrée dans une approche cohérente et solidaire du territoire et dans un projet ciblant l'attractivité du Haut Jura.

Tout en intégrant les principes de préservation des continuités écologiques et de sobriété énergétique, le SCoT défini les modalités d'organisation de l'espace en matière d'habitat, de transports, de télécommunications et de développement économique, commercial et agricole.

L'élaboration du premier SCoT du Haut Jura a débuté en 2013 pour une approbation en 2017. Il couvre cinq communautés de communes qui composent le Pays du Haut Jura : Haut-Jura-Arcade, Haut-Jura-Saint-Claude, Jura Sud, Station des Rousses et la Grandvallière. Les objectifs du SCoT sont prévus sur 20 ans mais les premiers résultats du document devront être évalués en 2023.



Extrait du SCOT Haut Jura-Source : PNR Haut Jura-Prémanon au sein du SCoT

Prémanon se situe dans une zone de croissance démographique où la dynamique résidentielle domine, complété par celle du tourisme. La position de Prémanon est donc stratégique car proche de l'arc Lémanique, et témoigne de son attractivité territoriale.

Le profil statistique de territoire permettra d'étayer les enjeux identifiés sur le territoire et de les spatialiser à l'échelle de Prémanon.

1. PROFIL STATISTIQUE DU TERRITOIRE

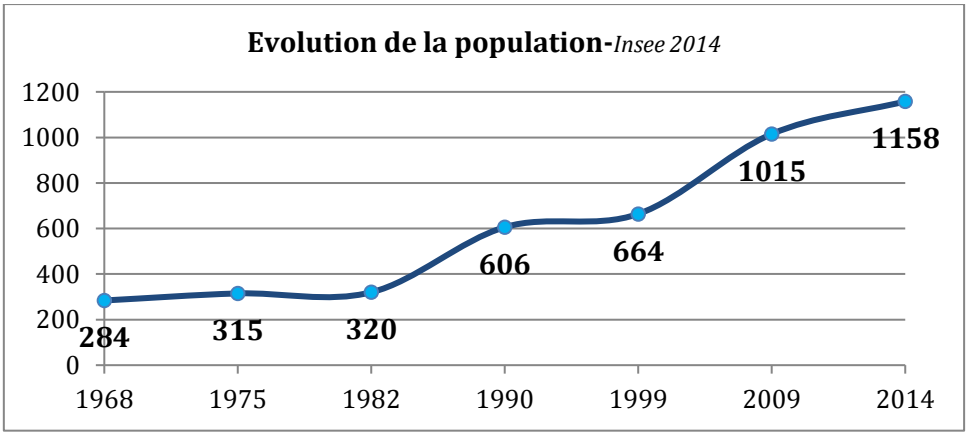
1.1 Evolution de la population

Population	Prémanon (39441)	Lamoura (39275)	Les Rousses (39470)	Bois-d'Amont (39059)	Jura (39)
Population en 2014	**1 158**	594	3 276	1 672	260 681
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2014	**41,1**	26,7	86,2	138,6	52,1
Superficie (en km²)	**28,2**	22,3	38	12,1	4 999,2
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	**2,7**	2,1	1,3	0,1	–0,0
solde naturel : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	**1,6**	0,7	0,8	0,3	0,1
au solde migratoire : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	**1,1**	1,4	0,5	–0,2	–0,1
Nombre de ménages en 2014	**498**	250	1 586	705	117 301
Taille des ménages en 2014	**2,3**	2,4	2,1	2,4	2,2
Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales en géographie au 01/01/2016					

*La population de Prémanon représente **moins d'1% de la population du Département** du Jura mais son poids démographique reste significatif à l'échelle de la Communauté de communes des Rousses. Elle représente **17% de la population de la Communauté de Communes et porte la dynamique territoriale.***

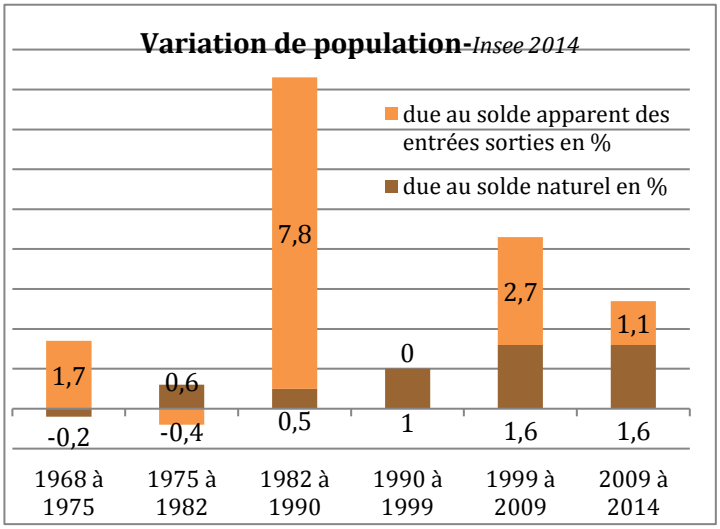
- **FOCUS SUR PREMANON**

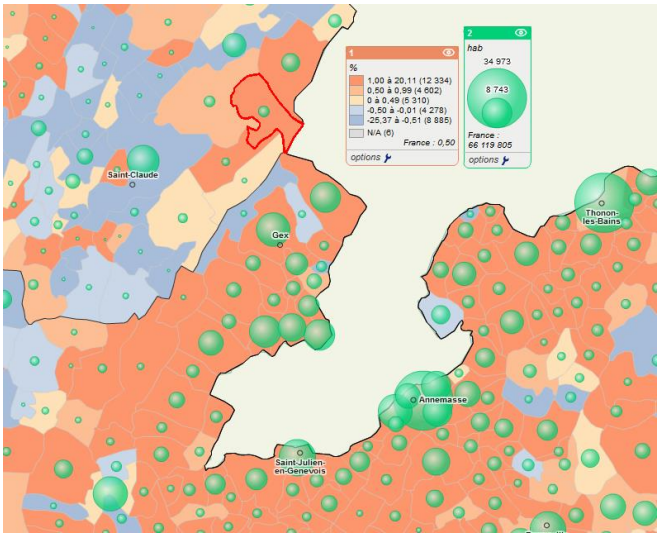
Depuis 1968 la population de Prémanon ne cesse de croître. La commune connaît une augmentation accrue de sa population depuis le début des années 2000 en lien avec le développement des NTIC et des réformes liées aux frontaliers, induisant une attractivité résidentielle notoire pour Prémanon (cf tableau comparatif ci-contre sur les variations de population).



Le solde naturel est positif sur la période récente témoignant de l'attractivité de Prémanon. En lien avec la station de ski, la population de Prémanon double sur la période 1982-1990 en raison de l'arrivée massive de population venue de l'extérieur, pour la plupart des actifs travaillant sur le bassin Lémanique, cherchant à « se mettre au vert », à la recherche d'un cadre de vie de qualité mais proche des pôles d'emploi.

D'une commune rurale, Prémanon devient progressivement une commune péri-urbaine et résidentielle dont l'attractivité se renforce aujourd'hui encore.

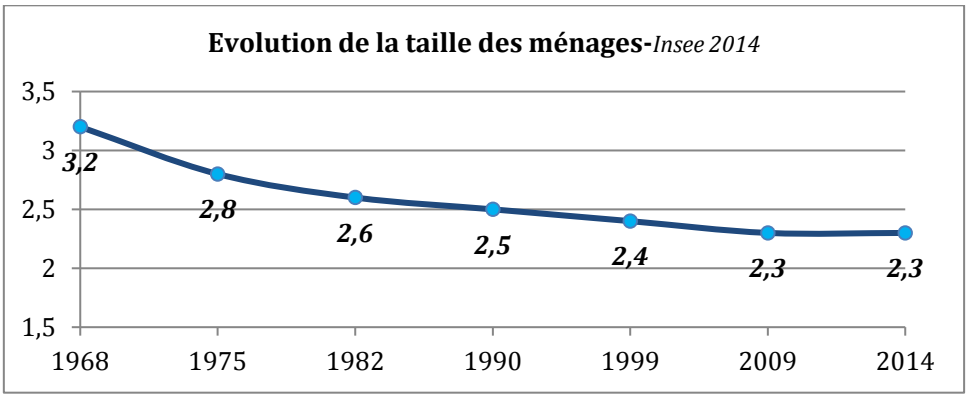




Aujourd'hui la tendance est relativement équilibrée, le solde naturel contribue légèrement plus à la croissance démographique, que sur la période passée. Le ralentissement de la croissance du solde migratoire peut s'expliquer par **l'augmentation de la tension du marché immobilier**.

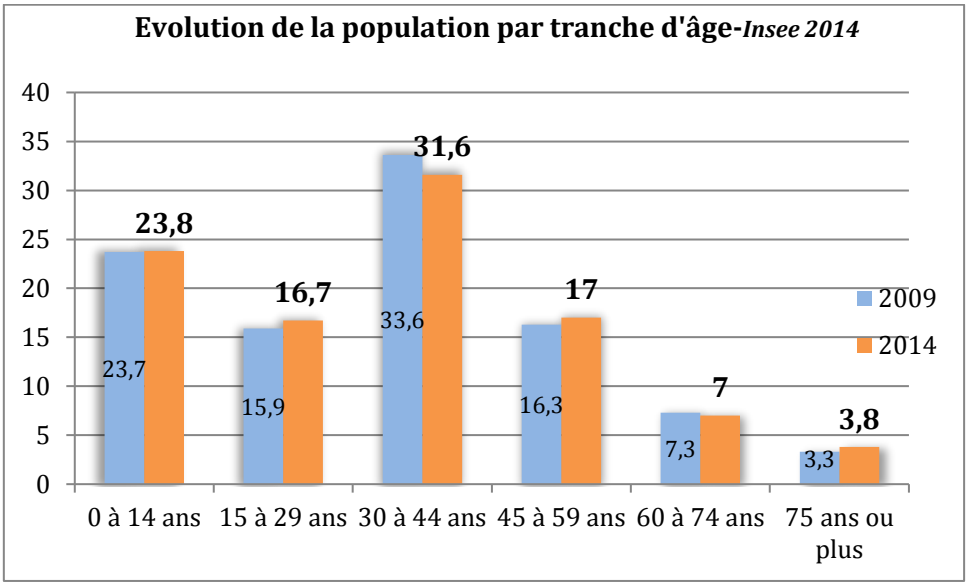
Le coût du foncier n'est effectivement pas abordable pour toutes les catégories de population. De même le parc d'équipements ne répond plus entièrement aux besoins des actifs logeant sur le territoire. L'augmentation du coût des déplacements et l'adaptation au changement climatique sont autant de facteurs pouvant expliquer le ralentissement de la croissance sur solde migratoire.

En revanche, depuis 2009 le solde naturel est positif et stable, montrant une part des ménages bien installée sur la commune, notamment les ménages avec famille.

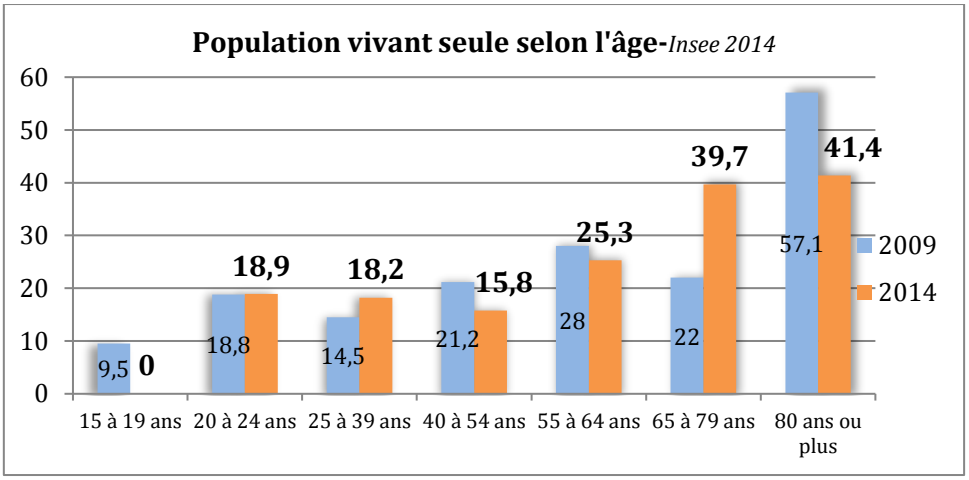


L'évolution de la taille des ménages témoigne effectivement d'un **phénomène de décohabitation modéré** sur Prémanon, en effet sur la période 1968-2014 la commune a perdu environ 1 habitant par ménage. De plus, depuis 2009, le nombre d'habitants par ménage tend à stagner et montre une composition relativement familiale des ménages, composés de plus de deux personnes. Le phénomène de décohabitation est donc relativement limité sur la commune, traduisant **un besoin en logement plutôt à destination des familles**.

Sur la période 2009-2014 l'évolution de la population par tranche d'âge montre une population relativement jeune et peu touchée par le phénomène de vieillissement.



Les 0-14 et 15-29 ans ont sensiblement augmenté. En revanche, la tranche d'âge des 30-44 ans a quelque peu diminué au profit des plus de 45 ans. Ces évolutions sont tout de même minimes et témoignent d'une **population relativement jeune, confirmant l'attractivité résidentielle du territoire pour les actifs** avec famille. Ce phénomène traduit des enjeux en matière de **réponse aux besoins de la population et en matière d'équipements.**



La part des populations vivant seules selon l'âge permet de mesurer correctement le phénomène de décohabitation. Globalement la tendance pour les tranches d'âge de 15 à 24 ans reste logique. En revanche les 25-39 ans ont tendance à vivre de plus en plus seuls, de même pour les 65-79 ans, traduisant un enjeu en matière de réponse au besoin en logement et d'adaptation du parc à la fois pour les personnes âgées et pour les jeunes actifs (taille, superficie, configuration du logement).

ENJEU :

Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire et répondre au parcours résidentiel complet des ménages dont le profil évolue sensiblement depuis la période d'essor démographique (décohabitation, augmentation des personnes seules…).

Adapter le parc de logements aux évolutions sociétales et s'assurer que toutes les populations aient accès aux logements

Répondre au besoin en équipements des ménages

1.3 Revenus, emploi et chômage

Revenus	Prémanon (39441)	Lamoura (39275)	Les Rousses (39470)	Bois-d'Amont (39059)	Jura (39)
Nombre de ménages fiscaux en 2014	**497**	260	1 653	717	113 425
Part des ménages fiscaux imposés en 2014, en %			77,2		57
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2014, en euros	**31 938,3**	27 389,1	30 363,9	31 138,7	20 166,2
Taux de pauvreté en 2014, en %			6,8		12,2
Sources : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2015					

Une population relativement aisée sur la commune de Prémanon, en lien avec la résidentialité du territoire et sa vitalité économique.

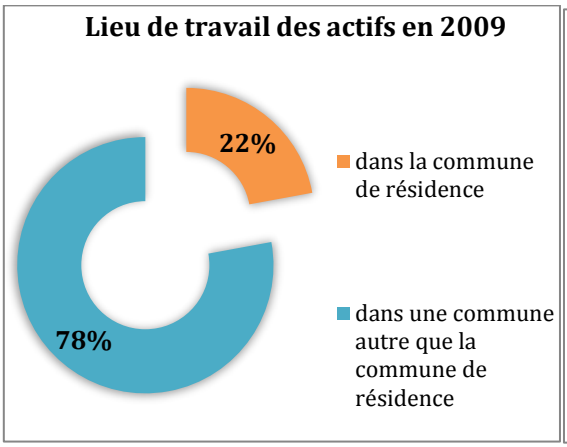
Emploi - Chômage	Prémanon (39441)	Lamoura (39275)	Les Rousses (39470)	Bois-d'Amont (39059)	Jura (39)
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2014	**266**	187	1 047	350	96 607
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2014, en %	**82**	76,2	80,6	84,8	85,2
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2009 et 2014, en %	**0,6**	–8,7	–1,1	–1,2	–0,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2014	**87,1**	84,2	86,4	83,7	75,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2014	**6,5**	11,3	9,8	5	10,6
Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales en géographie au 01/01/2016					

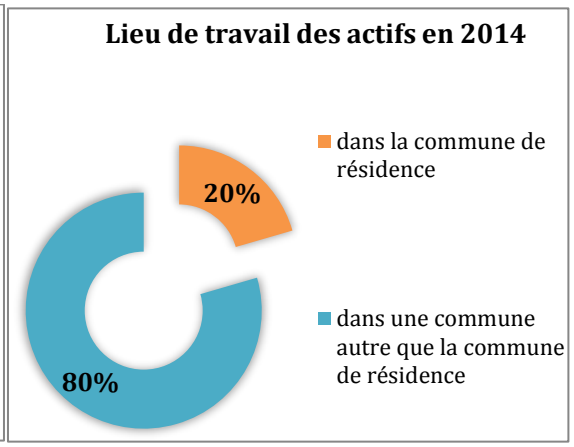
Les caractéristiques de l'emploi sont relativement homogènes entre les communes du plateau. Cependant, Prémanon est la seule commune connaissant une variation positive de l'emploi total au lieu de travail (+0,6%).

FOCUS SUR PREMANON

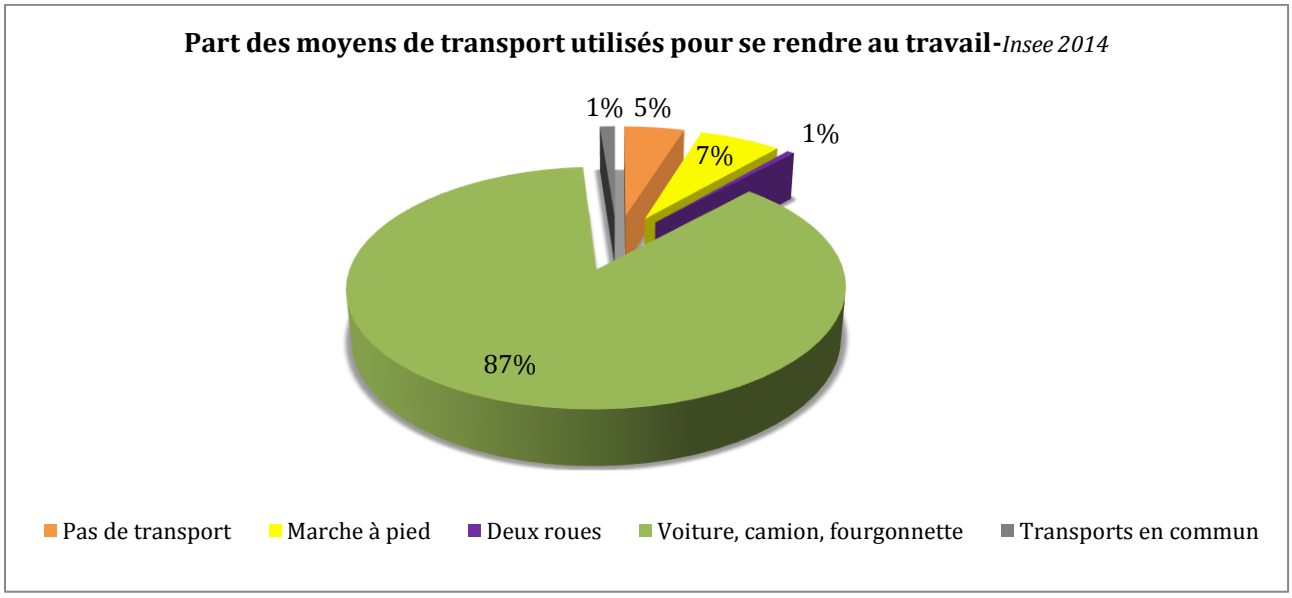
	2009	2014
Nombre d'emplois dans la zone	259	266
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	583	652
Indicateur de concentration d'emploi	44,4	40,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	78,5	79

L'indicateur de concentration d'emploi montre une commune peu polarisante en matière d'emploi, à l'inverse d'une attractivité résidentielle importante. La commune est donc relativement dépendante des bassins d'emplois environnants que sont la Vallée de Joux et l'Arc Lémanique avec Genève notamment.

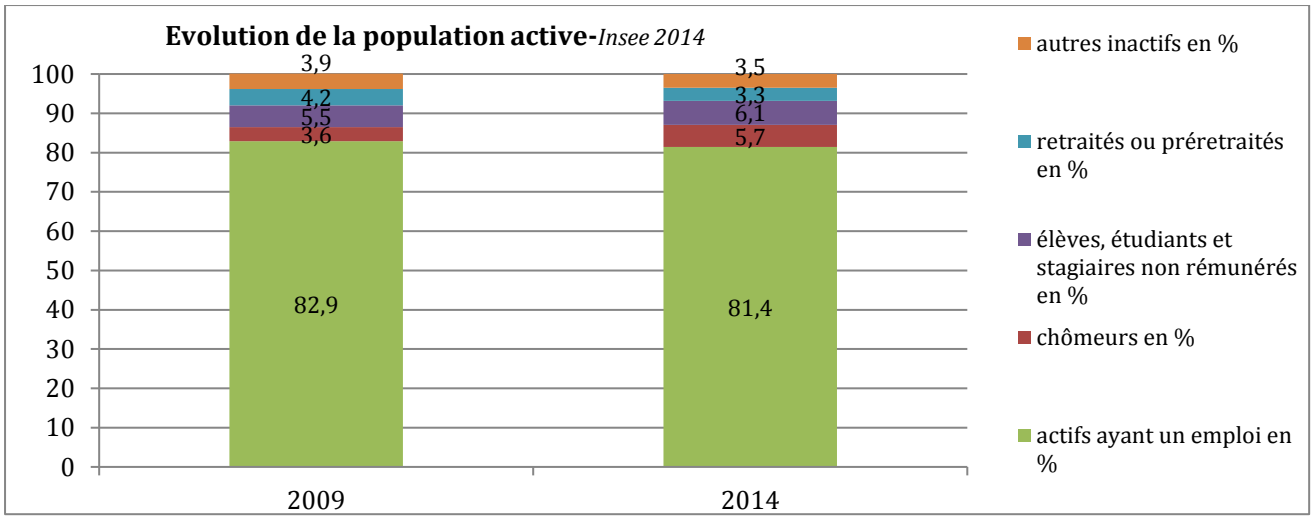




Le lieu de travail des actifs confirme la polarisation de la commune par rapport aux bassins d'emplois environnants. En effet 80% des actifs résidant à Prémanon travaillent sur une autre commune en lien avec la faiblesse du ratio emploi/actifs. Sur la période 2009-2014 cette configuration tend à se renforcer. La dépendance des actifs résidants par rapport aux bassins d'emploi est à relier aux moyens de transports utilisés.

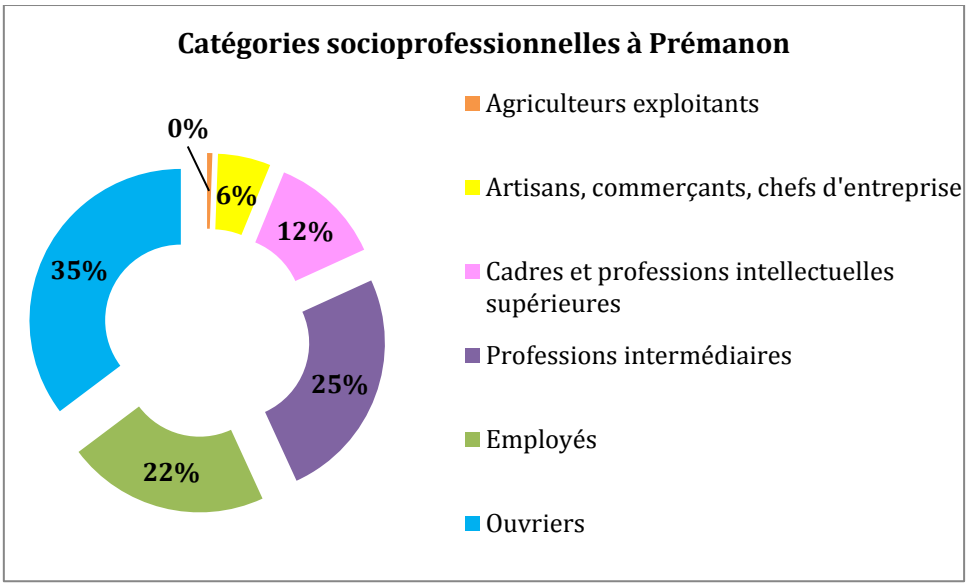


La voiture est le mode de déplacement privilégié pour se rendre sur le lieu de travail, soulevant des enjeux en termes de qualité du cadre de vie, de durabilité du territoire, de précarité énergétique et probablement d'inadaptation de la desserte de transports en commun par rapport aux besoins des actifs.



La composition de la population active évolue peu sur la tendance récente. Les actifs ayant un emploi sont majoritaires et représentent plus de 80% de la population active.

Concernant les catégories socioprofessionnelles, les actifs de Prémanon montrent une diversité en termes d'emploi avec la catégorie « ouvriers » en lien avec le secteur industriel et l'activité touristique. Les agriculteurs exploitants sont très peu représentés, montrant un enjeu relativement important en termes de maintien de l'activité agricole et des espaces ouverts. De même les artisans, commerçant et chefs d'entreprise sont peu représentés.



ENJEUX

Maintenir les emplois locaux existants

Veiller à **l'adéquation entre les évolutions démographiques et les évolutions de l'emploi (**tendre au maintien du ratio actifs / emplois)

Travailler sur les conditions de **mise en adéquation de la structure de l'emploi et de la population active.**

Accueillir une **population répondant aux besoins des employeurs locaux**

Offrir les conditions au maintien voire au développement d'une agriculture locale

1.3 Evolution du parc de logement

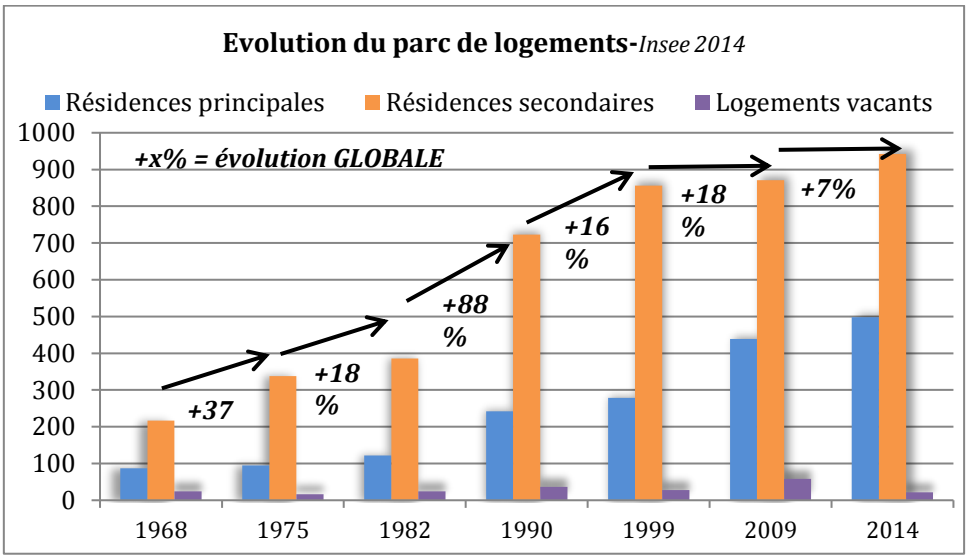
Logement	Prémanon (39441)	Lamoura (39275)	Les Rousses (39470)	Bois-d'Amont (39059)	Jura (39)
Nombre total de logements en 2014	**1 463**	686	3 328	1 064	146 342
Part des résidences principales en 2014, en %	**34,1**	36,5	47,7	66,3	80,2
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2014, en %	**64,4**	55,9	48,1	27,1	10,2
Part des logements vacants en 2014, en %	**1,5**	7,5	4,2	6,6	9,6
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2014, en %	**72,7**	66,9	54,8	70,6	65,2

*Le **parc de résidences secondaires** est relativement élevé sur Prémanon, contrairement aux autres communes de la Communauté de communes et la part de résidences principales inférieure, confirmant la vocation touristique du territoire mais représentant également une problématique non négligeable de lits froids.*

En revanche la part de logements vacants est quasi inexistante, témoignant de l'attractivité résidentielle (touristique ou à vocation d'habitat) de Prémanon et d'une tension importante du marché de l'immobilier.

Notons la faible part de logement locatif par rapport aux autres communes du territoire. Se pose ainsi la question de l'accessibilité aux logements et l'adaptabilité du parc.

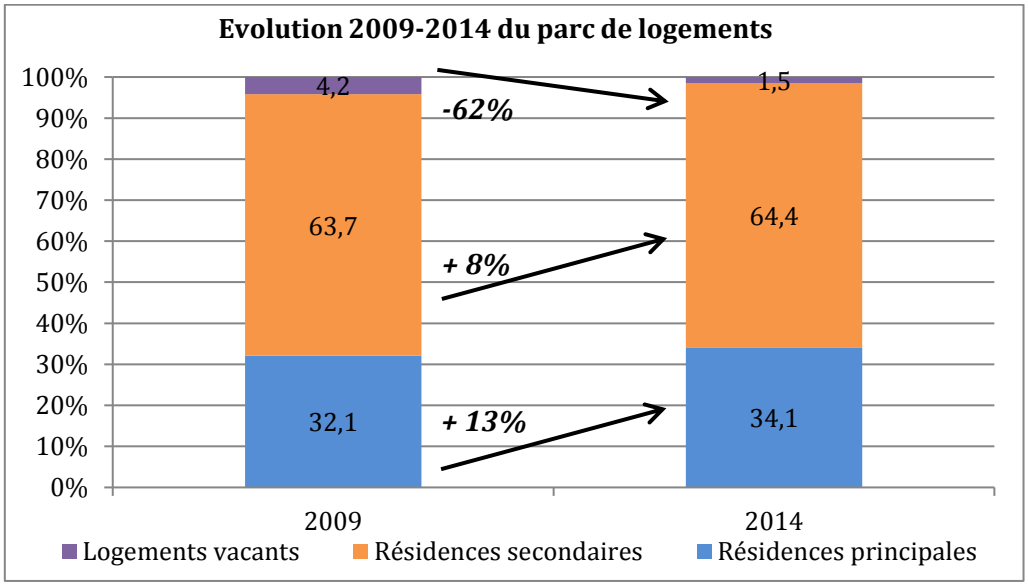
- **FOCUS SUR PREMANON**



Le parc de logements ne cesse de croître depuis 1968 et les résidences secondaires dominent le parc de logement, en raison de la vocation touristique de la commune grâce au domaine skiable de la Station des Rousses. Les résidences principales, bien que représentant un peu plus de 30% du parc de logements, connaissent une croissance continue et régulière.

Le pic constructif intervient selon l'Insee sur la période 1982-1990., notamment pour les résidences secondaires. Les logements vacants sont quant à eux quasi inexistants.

Il convient de préciser les évolutions récentes du parc de logements afin de bien comprendre les dynamiques constructives et le profil communal.

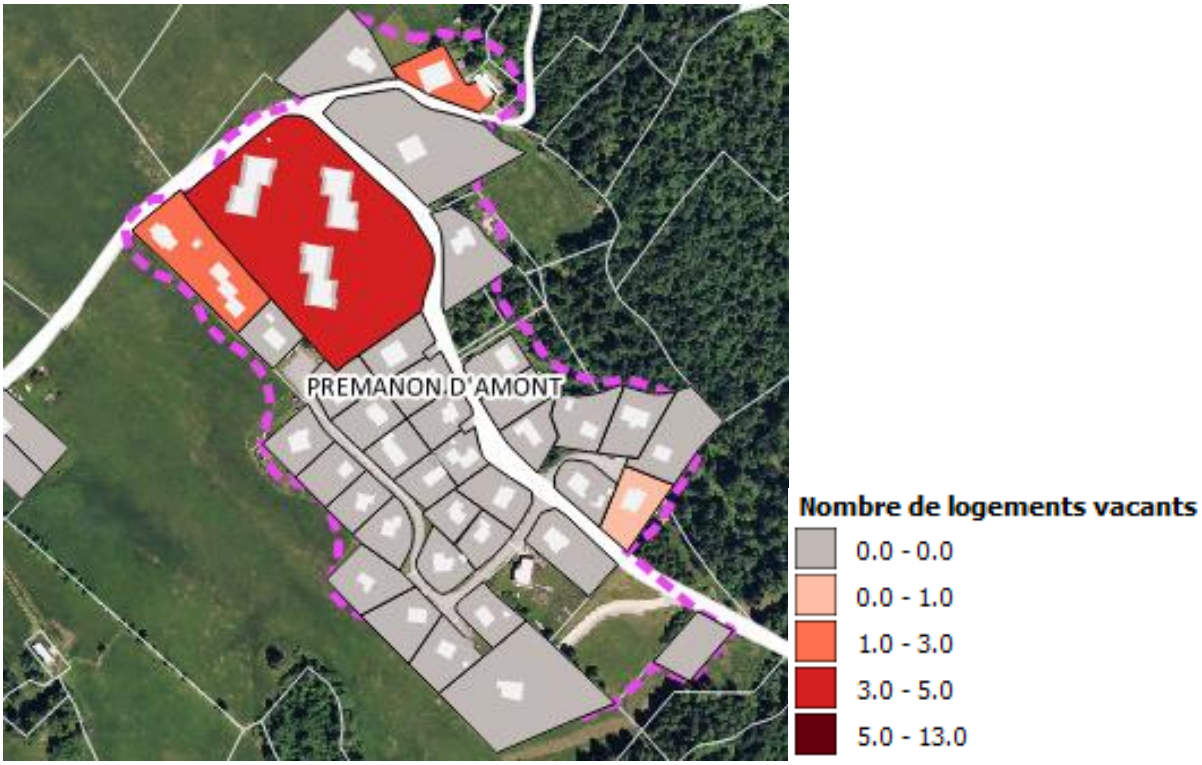


Sur la période récente, le parc de résidences principales connaît une croissance plus importante que le parc de résidences secondaires.

Le parc de logement vacant est quant à lui quasi inexistant, attestant d'un **marché de l'immobilier particulièrement tendu, et d'une pression foncière importante sur la commune.**

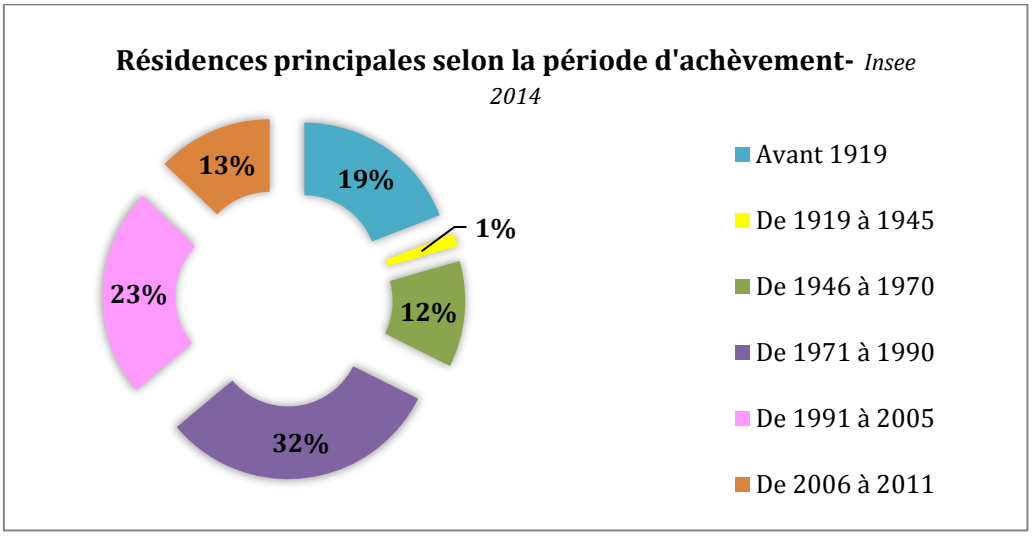
L'évolution du parc de logements montre **un profil binair**e avec de nombreuses **résidences secondaires dont la croissance stagne et un parc de résidences principales à la croissance relativement dynamique.**

Les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires (72,7%). Les locataires représentent tout de même 23,8% de la population. Ce taux reste relativement important pour une commune plutôt rurale, permettant un turn-over régulier de la population.



Localisation du nombre de logements vacants-Prémanon d'amont-Données MAJIC

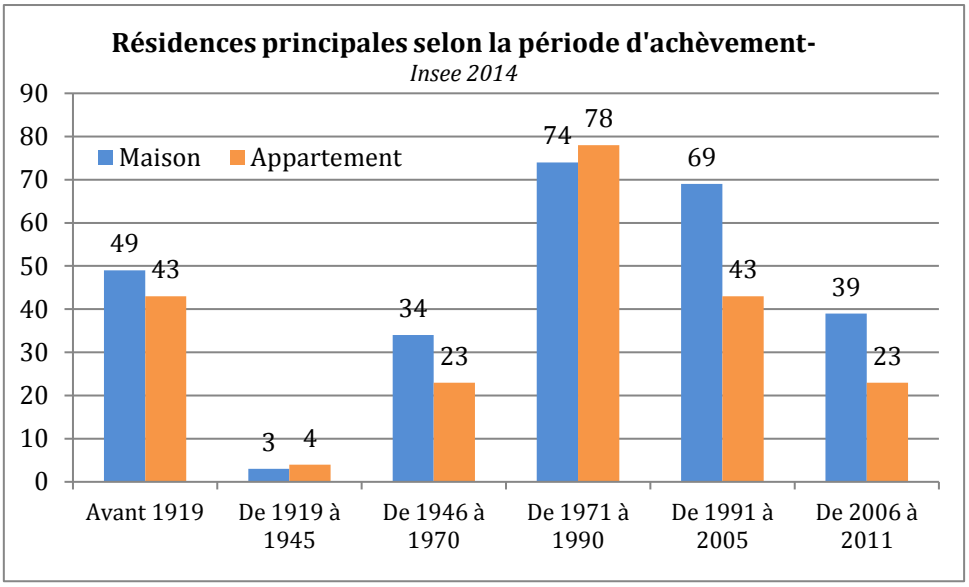
Localisation du nombre de logements vacants-Exemple du chef- lieu-Données Majic



Au regard du graphique ci-contre, le pic de construction intervient sur la période 1971-1990 pour les résidences principales (en lien avec la croissance importante du parc de logements sur cette période).

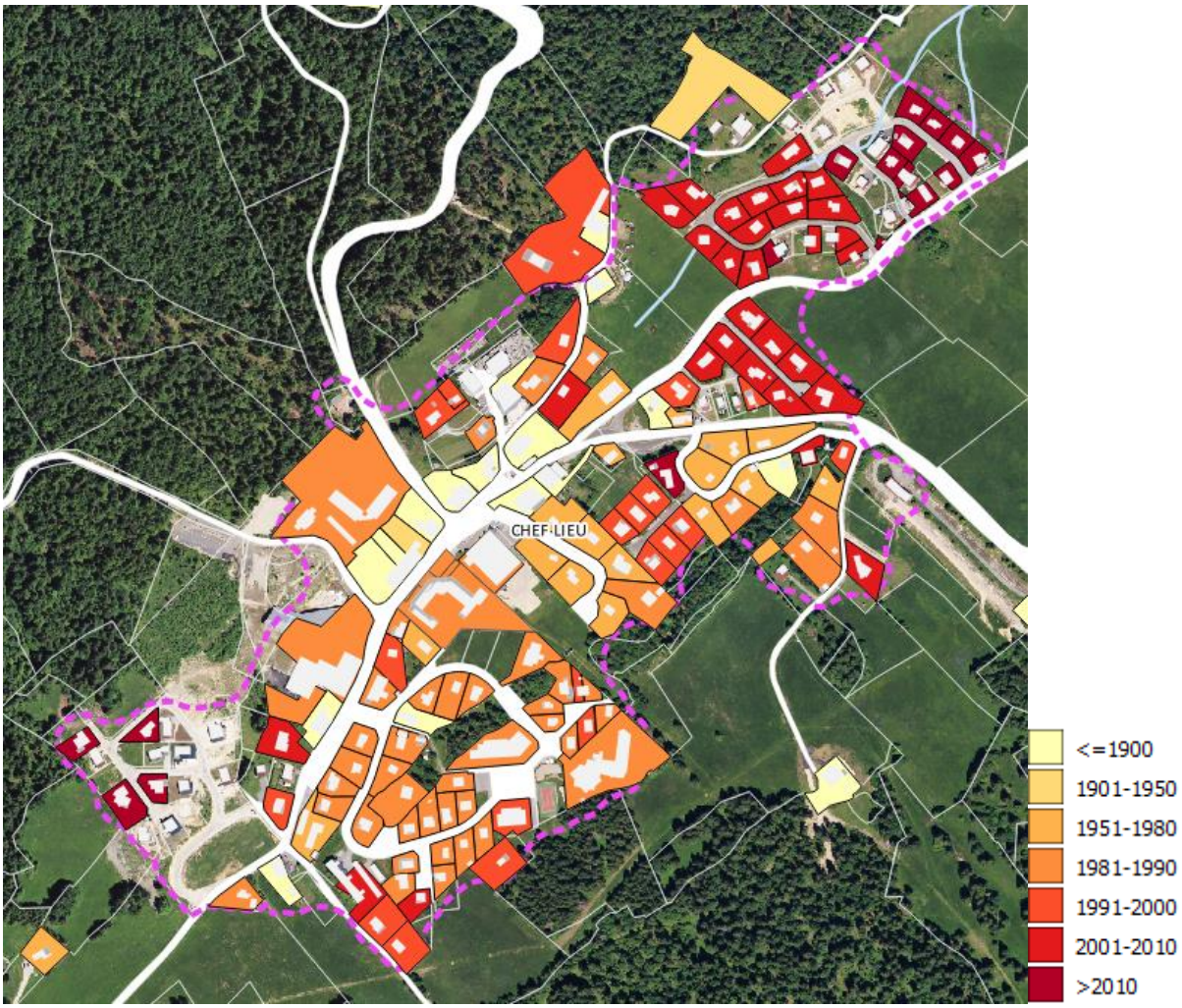
La dynamique constructive est tout de même soutenue sur la commune de Prémanon puisque sur la période récente (2006-2011), 13% des résidences principales ont été construites.

Le constat met en exergue **un parc de logement relativement ancien**, sous entendant des enjeux importants en termes de rénovation.



Le parc de logement est relativement ancien à Prémanon puisque **36% du parc de logement seulement a été construit après les années 1990**. En effet **64% des constructions (maisons et appartements) ont été construites avant 1990**, attestant d'un parc de logements ancien. Ces données indiquent également la prédominance des maisons individuelles, modèle principal de construction sur la commune, notamment depuis 1991.

Les données MAJIC permettent de localiser précisément l'ancienneté du parc de logements. L'exemple du Chef-lieu montre un parc de logements relativement récent sur les extrémités et un centre plutôt ancien au niveau de la mairie et de l'église notamment.

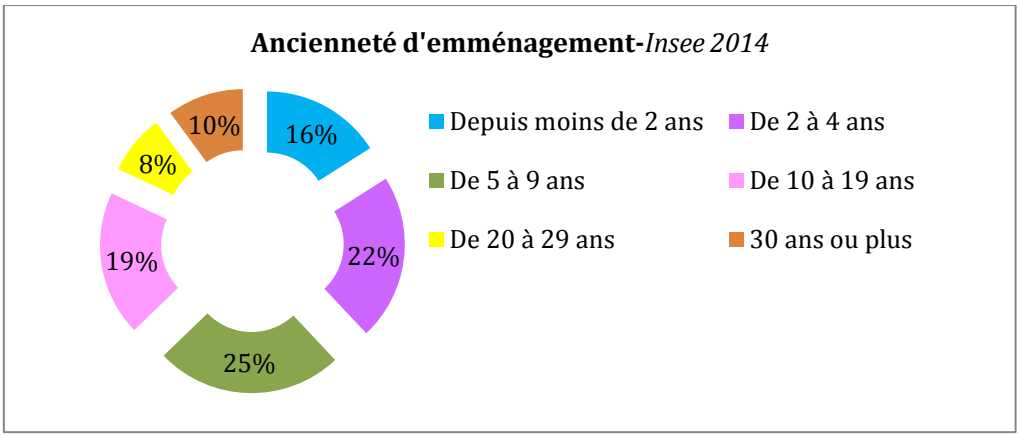


Année de construction des bâtis -Exemple du chef- lieu-Données MAJIC

	2009	%	2014	%
Ensemble	439	100	498	100
1 pièce	18	4,1	15	3
2 pièces	58	13,1	54	10,9
3 pièces	112	**25,5**	125	**25,1**
4 pièces	**81**	**18,4**	**115**	**23**
5 pièces ou plus	171	38,9	189	38

Sur la période récente, les logements de petite taille de type studio et 2 pièces ont diminué au profit des logements de 4 pièces.

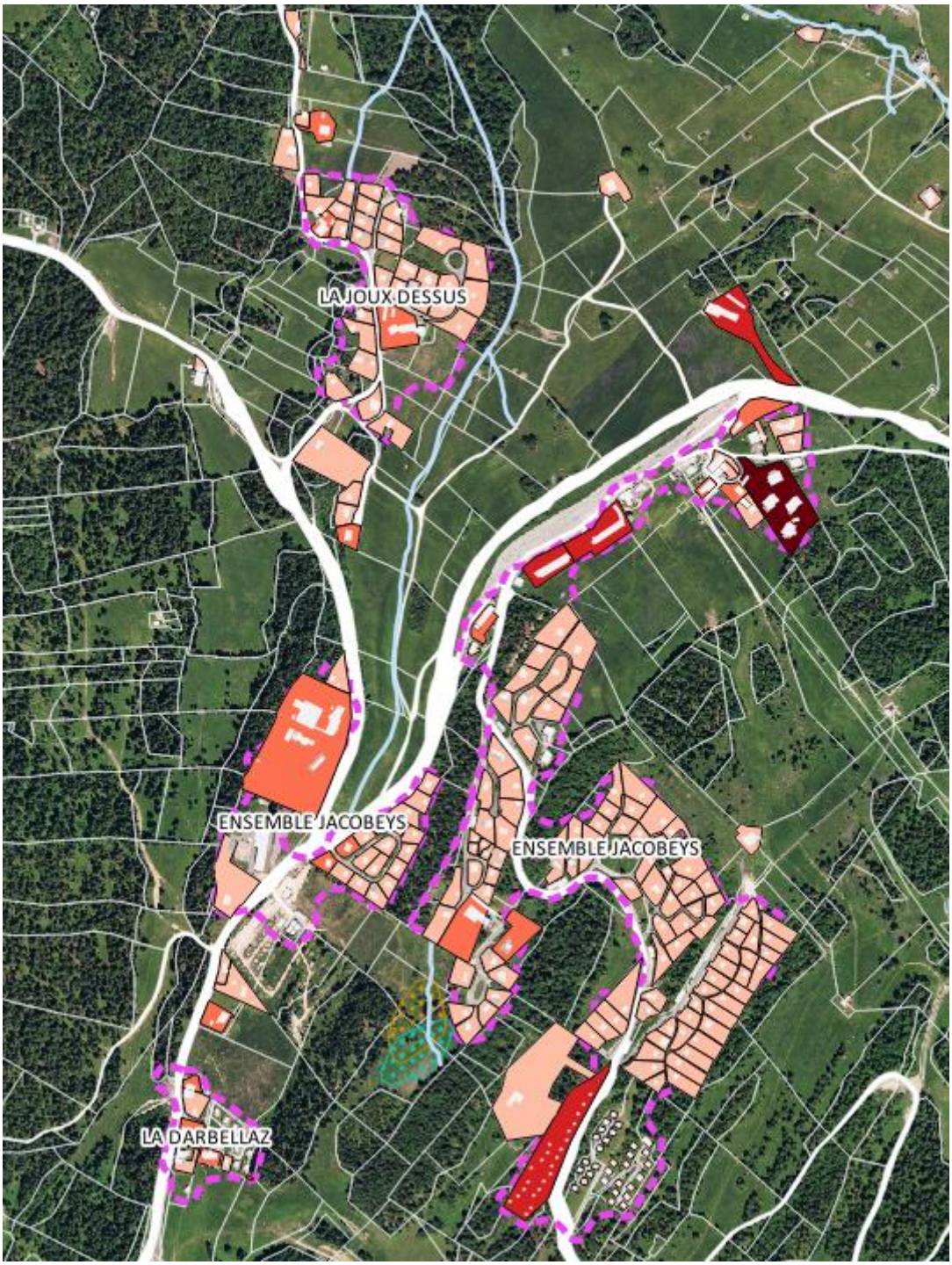
La majeure partie des logements (38%) disposent de 4 pièces ou plus, lié au modèle dominant d'habitat qu'est la maison individuelle, se traduisant par un parc de logement peu diversifié, répondant en priorité aux besoins des familles. La taille importante des logements est directement corrélée à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, sous entendant un fort enjeu d'optimisation du foncier.



L'ancienneté d'emménagement des ménages montre une population peu enracinée localement. En effet seuls 10% des ménages sont présents sur la commune depuis plus de 30 ans. Au contraire, 62,8% des ménages sont installés à Prémanon depuis moins de 10 ans, confirmant l'attractivité résidentielle de la commune, en lien avec sa position géographique éminemment stratégique. Cela sous-tend des enjeux en termes de réponse aux besoins des ménages mais témoigne également d'un turn-over de la population.

Concernant l'occupation des logements, les propriétaires représentant la part la plus importante et en augmentation significative par rapport à 2009 (+ 6 points de pourcentage) au détriment des locataires (-5 points de pourcentage).

	2009		2014			
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre de personnes**	**Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)**
Ensemble	439	100	498	100	1 158	11,4
Propriétaire	292	**66,4**	362	**72,7**	911	13,4
Locataire	131	**29,9**	119	**23,8**	214	5,6
dont d'un logement HLM loué vide	18	4,1	17	3,4	32	8,9
Logé gratuitement	16	3,7	17	3,4	33	11,4

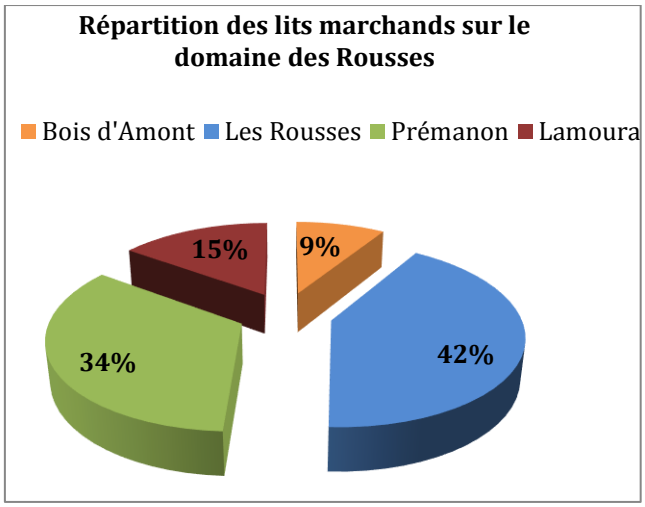


Nombre de logement par bâti-Ensemble des Jacobeys-Données MAJIC

Logements sociaux : La commune dispose aujourd'hui de 18 logements sociaux de l'OPH du Jura (3 T1, 2 T2, 10 T3 et 3 T4). La commune n'est pas soumise à un pourcentage minimum de logements sociaux.

La taille moyenne de ces logements est de trois pièces. Ces logements sont localisés au chef-lieu, témoignant d'une volonté de mixité sociale sur la polarité principale de la commune.

Logements et tourisme : L'activité touristique est omniprésente sur la commune de Prémanon, entre domaine de ski alpin, concentré sur les Jouvencelles et le domaine de ski de fond, diffus sur la commune. Ainsi, le parc de logements prémanonien comprend quelques particularités qu'il est nécessaire de traiter, pour avoir l'approche la plus pragmatique possible du territoire. Les résidences secondaires ou lits « non marchands » représentent 64% du parc de logements, comme vu précédemment. En 2016 les lits non marchands représentent 67% du parc de lits touristiques.



A l'échelle du Domaine des Rousses, le parc de lits touristiques marchands de Prémanon est relativement important puisqu'il représente plus d'1/3 du parc de lits touristiques. Les enjeux en matière de logements touristiques sont à intégrer dans le futur PLU, d'autant plus au regard des évolutions sur la période récente.

	Variation 2015-2016				
	Bois d'Amont	Les Rousses	Prémanon	Lamoura	Total
Lits marchands	-2,49%	3,30%	1,24%	-17,99%	-1,75%
Lits non marchands	-1,04%	1,14%	0,11%	-4,99%	-0,12%
TOTAL évolution	***-1,53%***	***1,76%***	***0,52%***	***-10,43%***	***-0,67%***

Au regard des évolutions 2015-2016, le parc de lits touristiques se porte plutôt bien sur Prémanon. En effet la commune de Prémanon est la seule commune du domaine des Rousses à ne pas avoir perdu de lits. De même la tendance est encourageante. En effet les lits marchands se sont plus développés que les lits non marchands, attestant de la vitalité économique du secteur touristique prémanonien.

L'enjeu est donc de maintenir cette tendance.

ENJEUX :

Accessibilité et diversification du parc de logements sans discrimination

Répondre au parcours résidentiel complet des ménages

Une pression foncière accrue traduisant un marché de l'immobilier en tension.

Continuer sur la tendance positive de l'évolution des lits chauds

Lutte contre la précarité énergétique

Optimisation du foncier et adaptation du parc de logements aux besoins des ménages.

Eléments du PADD de Prémanon : évaluer l'impact des politiques passées

Les orientations du PADD approuvé en 2006

I. MAINTENIR L'ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE EN TENANT LE RYTHME D'UNE DIZAINE DE LOGEMENTS NOUVEAUX PAR AN

En résumé, pour tenir l'objectif de maintenir l'accroissement démographique autour de 7,5 constructions supplémentaires par an en moyenne, le scénario retenu est celui-ci :

- **Concentrer le développement autour du centre bourg,**
- **Admettre un développement mesuré autour de secteurs urbanisés clairement à vocation d'habitat : Les Rivières, La Joux dessus.**
- **Limiter le développement dans des secteurs qui peuvent être à vocation d'activités touristiques : Les Jacobeys, Les Jouvencelles.**
- **Limiter le développement dans les secteurs éloignés : Tabagnoz.**

II. MAINTENIR UNE DIVERSITÉ DE L'OFFRE EN HABITAT

Cette diversification existe déjà en partie. Le cadre du PLU devra permettre de la maintenir aussi bien **au bourg de Prémanon que du côté des Jouvencelles**.
Par contre l'offre pourra être plus ciblée sur la maison individuelle sur des secteurs comme La Joux dessus (zone peu dense) ou Les Rivières (loin des équipements)…

Sur la centaine de logements, il conviendra de définir quelles sont les orientations en matière de maisons individuelles et de logements collectifs par rapport à la proportion actuelle (50/50).

De la même manière, il faut s'interroger sur les besoins en terme de logements locatifs. On notera que ceux-ci représentent actuellement 35% des résidences principales…

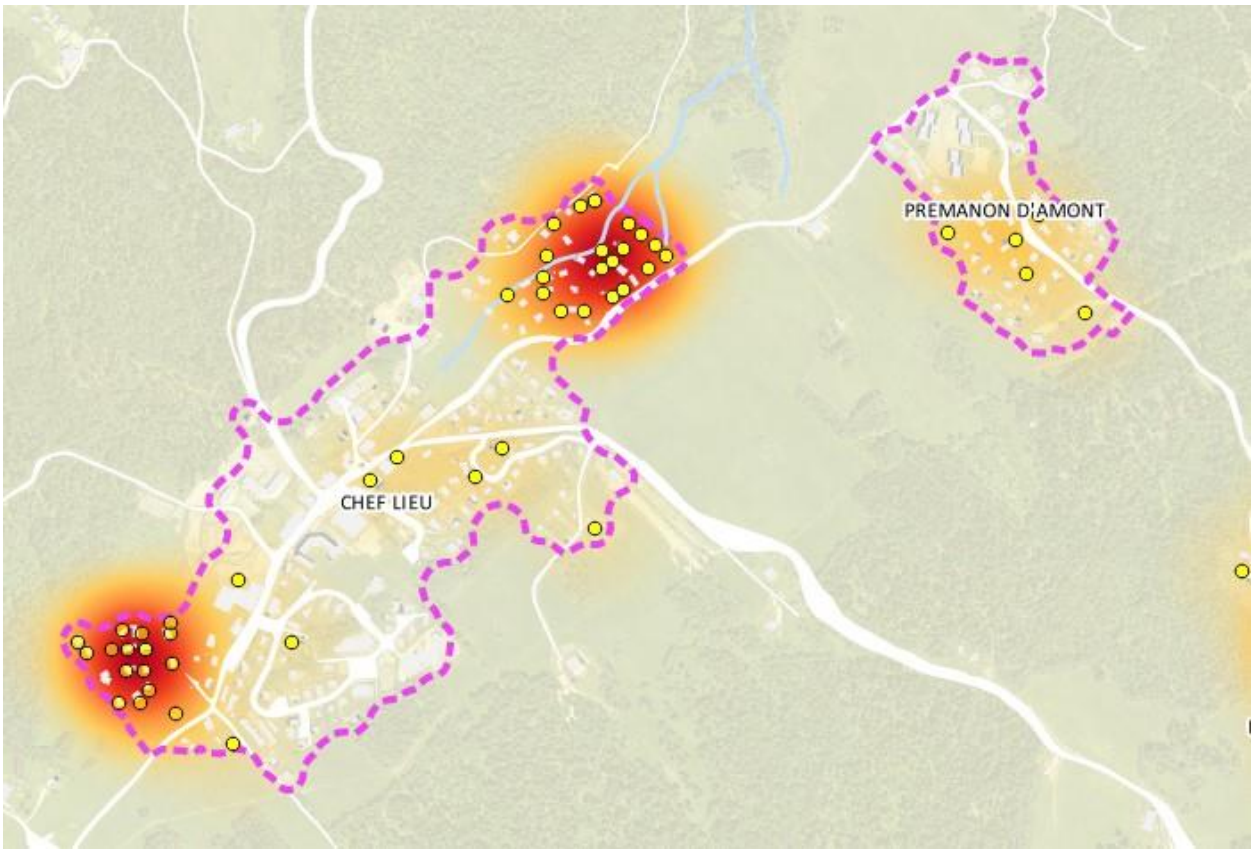
Il semble également important pour la commune de permettre la réhabilitation du bâti dispersé existant.

La commune souhaite toutefois pouvoir résoudre un problème spécifique : le logement des saisonniers…

Le bilan du PADD proposé permet d'évaluer ce qui a fonctionné ou non dans le précédent PLU, les éléments que vous souhaitez conserver car non réalisé ou objectif à maintenir. La catégorisation envisagée est une proposition. Vous pouvez changer la graduation proposée (atteinte des objectifs ou non, partiellement ?...) Ce tableau fait office d'aide à la décision et permet de d'évaluer le précédent projet politique et vous aidez à construire le nouveau, au regard des évolutions passées.

objectif atteint en progrès à revoir

1-Maintenir l'accroissement démographique en tenant le rythme d'une dizaine de logements nouveaux par an.	**Bilan**	
7,5 constructions supplémentaires /an Une centaine de logement sur 15 ans	Analyse PC 2007-2017 : 112 logements soit 11 log/an Soit 165 log potentiel sur 15 ans	
Consommer une vingtaine d'hectares et prenant en compte le potentiel de densification estimé à 5 ha Densité projetée : 5 log/ha (100log/ 20 ha)	Sur 10 ans consommation : 9,7 ha Soit 15 ha sur 15 ans Soit densité de 11 log/ha (contre 5 log/ha projeté) Décomposition de la consommation foncière : Prémanon 3,2 ha Les Rivières : 0,08 ha La Joux-Dessus 2 ha Jacobeys/Jouvencelles 3,2 ha Autres secteurs (Tabagnoz / Prémanon d'amont) : 1.2 ha	
Concentrer le développement autour du centre bourg	Une majorité des logements au centre-bourg (47% des PC pour 62% des logements)	
Admettre un développement mesuré autour des secteurs à vocation d'habitat : Les Rivières	Peu de PC déposé sur les 10 dernières années. Nouveaux logements principalement en densification.	
Admettre un développement mesuré autour des secteurs à vocation d'habitat : La Joux Dessus	Fort développement sur la période	
Limiter le développement dans des secteurs qui peuvent être à vocation d'activités touristiques : les Jacobeys, Les Jouvencelles	24 logements réalisés soit 20% du développement du territoire mais 3,2 ha	
Limiter le développement dans les secteurs éloignés (Tabagnoz)	Peu de PC déposé sur les 10 dernières années	



Localisation des PC au chef-lieu de Prémanon-tendance à se diriger vers les espaces ouverts + agricoles

Orientation 2

2-Maintenir une diversité de l'offre en habitat	Bilan	
Poursuivre le développement de l'habitat individuel ou collectif ainsi que les efforts de réhabilitation Sur la centaine de logements, définir les orientations de répartition entre collectifs et individuels (50/50) Définir le besoin en logements locatifs (35% des Rp)	3 opérations de logements collectifs au chef-lieu représentant moins de 25% des logements créer Logements locatifs ?	
Développer le logement social	Aucun nouveau logement social	
Permettre la réhabilitation du bâti	3 PC pour réhabilitation	
Répondre aux besoins des logements saisonniers	?	

Orientation 3

3-Favoriser l'attractivité touristique	Bilan
Améliorer l'offre d'équipement pour le ski en multipliant les portes d'entrée sur le territoire	
Possibilité de développement : Les Jacobeys : terrains libres pour le développement touristique	

Les Jouvencelles : possibilité d'aménagement autour de la gare du télésiège : réaménagement du parking devant le télésiège Développer le ski nordique	

Orientation 4

4-Permettre l'accueil d'activités artisanales	Bilan
Secteur développement activités artisanales au nord du bourg de Prémanon, proximité station d'épuration	

Orientation 5

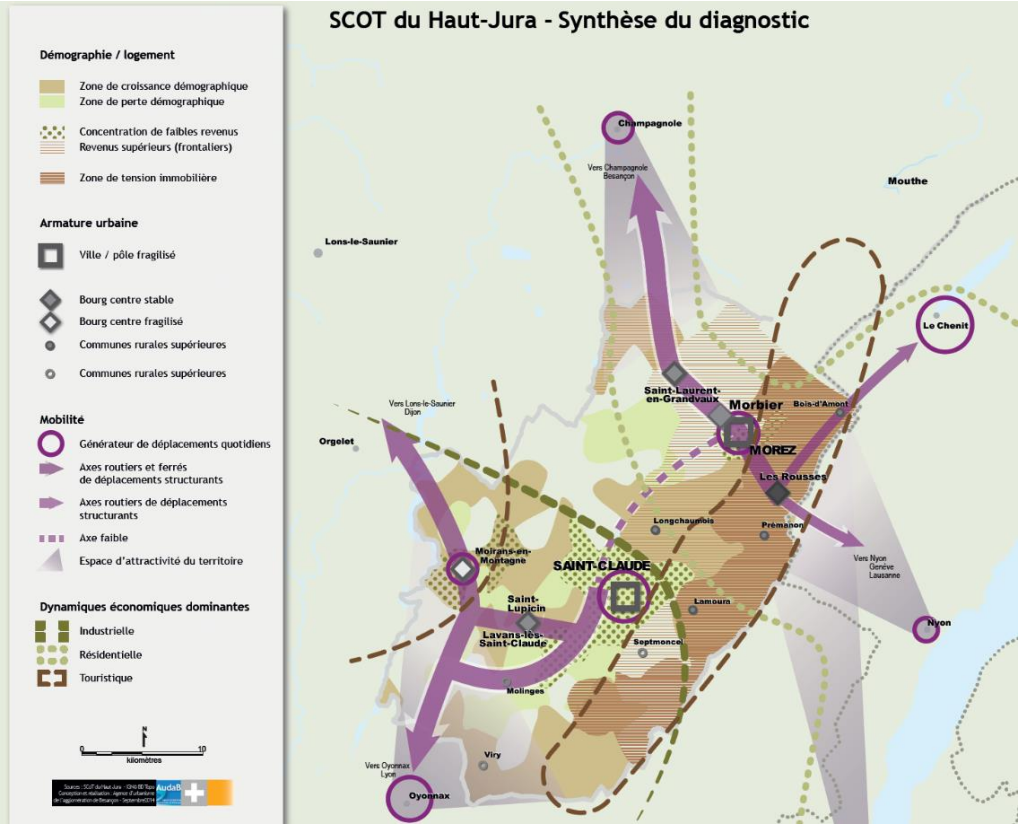
5-Prévoir les équipements collectifs généraux nécessaires à la population	Bilan
Agrandissement du cimetière	
Besoin de locaux techniques	
Maillage viaire pour les zones de développement autour du chef-lieu	

Orientation 6

6-Protéger durablement un environnement naturel de qualité et une activité agricole qui se maintien difficilement	Bilan
Protection des tourbières et de la Forêt du Massacre	
Protéger les espaces ouverts	
Favoriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif : rendement de la station d'épuration	
Prise en compte des risques naturels	
Permettre l'installation de nouvelles exploitations	

Temps 2 : les orientations et objectifs du SCOT

2.1-Eléments du contexte territorial



Les grandes mutations identifiées sur le territoire du SCoT du Haut Jura

Le basculement depuis la fin des années 2000 vers une économie présentielle qui place le cadre de vie, la qualité des services et des aménités au centre des enjeux de développement,
Le repositionnement du tissu industriel sur des productions à plus forte valeur ajoutée qui renforce l'aspiration des entreprises à bénéficier d'espaces économiques vitrines, de lieux de travail de qualité pour maintenir une main d'œuvre convoitée, de lieux de vie attractifs pour faire venir et rester les profils qualifiés nécessaires à la compétitivité, etc.
La diversification des attentes des touristes qui mettent en concurrence l'offre locale avec celles attractives de territoires proches ou lointains,

2.2-Les éléments du PADD du SCOT

Seront développées les orientations relatives aux thématiques de l'habitat et de la gestion économe de l'espace. Les autres orientations du PADD du SCoT seront développées dans les ateliers correspondant (environnement, paysages…)

Le SCot identifie deux piliers principaux du territoire :

- L'**organisation multipolaire et maillée** du territoire qui, grâce à la juste articulation entre villes, bourgs et villages, permet de maintenir un territoire innervé et vivant,
- Les **richesses paysagères et écologiques** incomparables qui constituent un trait distinctif représentant à la fois un atout pour l'attractivité et le développement du territoire et une responsabilité particulière vis-à-vis des choix d'aménagement qui seront faits.

1-Un territoire attractif grâce à l'excellence de la qualité de vie		
1.1Confirmer un lieu de vie singulier et exceptionnel	1.1.1Pérénniser l'équilibre du territoire par le renforcement de l'armature territoriale	**Enjeux : Tendre vers un développement équilibré** Prémanon est identifiée au sein du SCoT comme l'un des sept pôles de proximité. L'objectif est d'assurer les relais de services et d'équipements sur les secteurs du territoire les plus denses et contraints en termes d'accès. Le bourg-centre le plus proche est la commune des Rousses, la ville la plus proche est Morez.
	1.2-Renouer avec une urbanisation économe, durable et de haute qualité	Cette approche entend mettre en avant : Le gisement (les dents creuses/densification) pour un habitat de qualité que représente, sous réserve d'adaptation, le bâti ancien existant, La réinterprétation des formes urbaines et villageoises pour les extensions d'urbanisation permettant : de concilier densité et qualité de vie des habitants si les projets sont conçus dans une démarche d'ensemble intégrant les qualités propres du lieu et non au coup par coup en fonction d'opportunités foncières, de créer les conditions nécessaires à une vie sociale villageoise qui distingue fondamentalement la vie dans le territoire de la ville générique et des espaces périurbains. de répondre aux enjeux de sobriété foncière et énergétique tant grâce aux propriétés du bâti que par un renouvellement de la proximité et de l'accessibilité, de limiter la dispersion urbaine et les charges qu'elle induit pour la collectivité.
	1.2.1-Accompagner la mutation des espaces urbanisés	Réinvestir les espaces déjà urbanisés et valoriser l'existant **Objectifs :** Donner la priorité au **réemploi du bâti sur l'ensemble du territoire** : mobilisation des logements vacants, **reconversion des friches existantes** de toute nature (industrielles, commerciales, touristiques, etc.), adaptation des fermes dans les villages, etc. **Construire prioritairement dans les espaces déjà** urbanisés en mobilisant le foncier non bâti et sans usage collectif identifié (dents creuses, délaissés urbains, etc.), Susciter et accompagner **le renouvellement des tissus urbains** par : Les démolitions ciblées sur le bâti ou les aménagements obsolètes, sans valeur patrimoniale et qui font obstacle au renouvellement et à l'attractivité, La requalification des espaces publics en lien avec le renouvellement des usages, La transformation sur le long terme des tissus pavillonnaires qui dysfonctionnent.

		Redonner de l'attractivité aux centralités par revitalisation des centres et une intensification des usages compatible avec la qualité de vie : localisation préférentielle des services, commerces et activités dans les centres des villes et villages, S'engager dans **une gestion économe de l'espace,** Prendre en compte, dans le réemploi et le renouvellement, les risques existants ou induits (notamment la vulnérabilité au risque inondation).
	1.2.3-Renforcer les pôles de l'armature territoriale par une intensification urbaine	Intégrer dans les centres villes des espaces d'aménités pour sortir des usages strictement fonctionnels par les habitants Eviter la dispersion des commerces pour conforter l'effet de centralité Faire des espaces publics le levier de l'intensification urbaine
	1.2.4-Favoriser la proximité dans les projets d'aménagement	Favoriser des formes urbaines assurant une mixité fonctionnelle à diverses échelles Privilégier les formes urbaines plus compactes et limiter les développements périphériques pour réduire les distances à parcourir entre logements-équipements.
	1.2.5-Mettre en place les stratégies foncières adaptées à la maîtrise de la consommation foncière	Lien avec les objectifs chiffrés dans le DOO (prescription n° 80 et 81
2-Un territoire acteur de son renouveau économique		
	2.3.3 Adapter l'offre d'hébergement aux cibles touristiques	Enjeu prégnant sur Prémanon : Le développement des synergies entre les vocations touristiques et les vocations résidentielles favoriser les espaces et usages partagés entre le tourisme familial et les habitants du territoire
3-Un territoire structuré par la cohésion territoriale et sociale		
3.1-Accueillir de nouvelles populations	3.1.1-Viser une augmentation ambitieuse mais réaliste de la population	Atteindre 53 000 habitants en 2035 (horizon 20 ans) Le diagnostic recense 50 865 habitants au SCoT en 2013 donc + 2 000 habitants environ en 20 ans soit + 100 hab/an. + 5% en 20 ans soit + 0,2%/an à l'échelle du SCoT
	3.1.2-Créer de nouveaux logements pour répondre aux besoins du territoire	+ 4150 nouveaux logement à horizon 20 ans soit +207 log/an au SCoT
3.2-Promouvoir un territoire solidaire	3.2.1-Créer une offre de logements adaptée aux budgets de tous les ménages et à la diversité des besoins	Créer une offre de logements adaptée à la diversité des ménages : 15% de logements aidés parmi les résidences principales Accompagner les initiatives privées de nature à compléter l'offre locative

		publique (PLH, OPAH, continuer en ce sens à Prémanon) Offrir une diversité de logements adaptée à la diversité de la population
3.3-Conforter les offres commerciales et de services des pôles de l'armature territoriale	3.3.1-Renforcer en priorité les centralités commerciales et réorganiser l'offre de périphérie	
	3.3.2-Favoriser la pérennité du niveau d'équipements et de services en s'appuyant sur l'armature territoriale	

2.3-Les orientations chiffrées et spatiales inscrites au DOO

Bilan de la compatibilité du PLU actuel de Prémanon avec le SCoT du Haut-Jura

compatible *presque compatible* *incompatibilité avec le SCoT DU Haut Jura*

Orientation 1 du PADD

1-Maintenir l'accroissement démographique en tenant le rythme d'une dizaine de logements nouveaux par an.	**COMPATIBILITE AVEC LE SCoT**	
7,5 constructions supplémentaires /an soit une centaine de logement sur 15 ans Analyse PC 2007-2017 : 110 logements soit 11 log/an Sur 10 ans vous avez consommé 10 ha soit 15 ha sur 15 ans	Bon point : développement porté sur la centralité principale Prescription 71 du SCoT urbanisation réalisée en extension plutôt d'en densification Prescription 80 du SCoT : enveloppe foncière trop importante	
Consommer une vingtaine d'hectares Densité de 11 log/ha en moyenne	Objectif trop élevé par rapport au SCoT Non compatible.	
Concentrer le développement autour du centre bourg	Compatible avec l'orientation 1.2 et l'orientation 3 du PADD	
Admettre un développement mesuré autour des secteurs à vocation d'habitat : Les Rivières et La Joux Dessus		
Limiter le développement dans les secteurs éloignés (Tabagnoz)		

A retenir :

	Enveloppe foncière consommable par commune	Total des enveloppes foncières consommables par niveau d'armature territoriale
Villes (2)	7,5 ha	15 ha
Bourgs-centres (6)	12 ha	72 ha
Pôles de proximité (7)	6,5 ha	45,5 ha
Communes rurales (51)	1,5 ha	76,5 ha
Enveloppe foncière consommable à horizon 20 ans de mise en œuvre du SCOT		**209 ha**

Prescription n°80 du SCoT : en extension : 6,5 ha en 20 ans sur Prémanon soit **3,25 ha en 10 ans et 3,9 ha en 12 ans**
Il faut ajouter les 4,3 ha en densification
Soit 8,2 ha à 12 ans

Prescription n° 81 : Pour les secteurs à urbaniser en extension la densité préconisée est de 16 log/ha.

Orientation 2

2-Maintenir une diversité de l'offre en habitat		**Compatibilité SCOT**
Poursuivre le développement de l'habitat individuel ou collectif ainsi que les efforts de réhabilitation	Les objectifs du PADD de Prémanon vont dans ce sens	
Développer le logement social		

Orientation 3

3-Favoriser l'attractivité touristique	**Compatibilité SCOT**
Améliorer l'offre d'équipement pour le ski en multipliant les portes d'entrée sur le territoire	
Possibilité de développement : Les Jacobeys : terrains libres pour le développement touristique Les Jouvencelles : possibilité d'aménagement autour de la gare du télésiège : réaménagement du parking devant le télésiège Développer le ski nordique	

Orientation 4

4-Permettre l'accueil d'activités artisanales	**Compatibilité SCOT**
Secteur développement activités artisanales au nord du bourg de Prémanon, proximité station d'épuration	

Orientation 5

5-Prévoir les équipements collectifs généraux nécessaires à la population	**Compatibilité SCOT**
Agrandissement du cimetière	
Besoin de locaux techniques	

Maillage viaire pour les zones de développement autour du chef-lieu	

Orientation 6

6-Protéger durablement un environnement naturel de qualité et une activité agricole qui se maintien difficilement		**Compatibilité SCOT**
Protection des tourbières et de la Forêt du Massacre		
Protéger les espaces ouverts	Attention : pression sur ces espaces car autour du chef-lieu. A mettre en lien avec les objectifs fonciers et la trame urbaine. Prescription 50 à 59	
Favoriser le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif : rendement de la station d'épuration		
Prise en compte des risques naturels		
Permettre l'installation de nouvelles exploitations		

A retenir

Prescription n° 58 :

L'ouverture de zones constructibles sur les espaces agricoles est possible dans le respect des orientations du DOO :

- De respecter les enveloppes foncières consommables définies par commune,
- D'être en continuité avec une enveloppe urbaine existante,
- De justifier qu'aucun autre secteur en enveloppe urbaine ou hors zone à enjeu ne permette d'éviter la consommation par l'urbanisation de ces espaces.

Globalement, le PLU actuel est compatible avec le SCoT pour les orientations générales. Cependant, au regard des objectifs chiffrés du SCoT et des ambitions de développement communal, il y a une incompatibilité avec le SCoT.

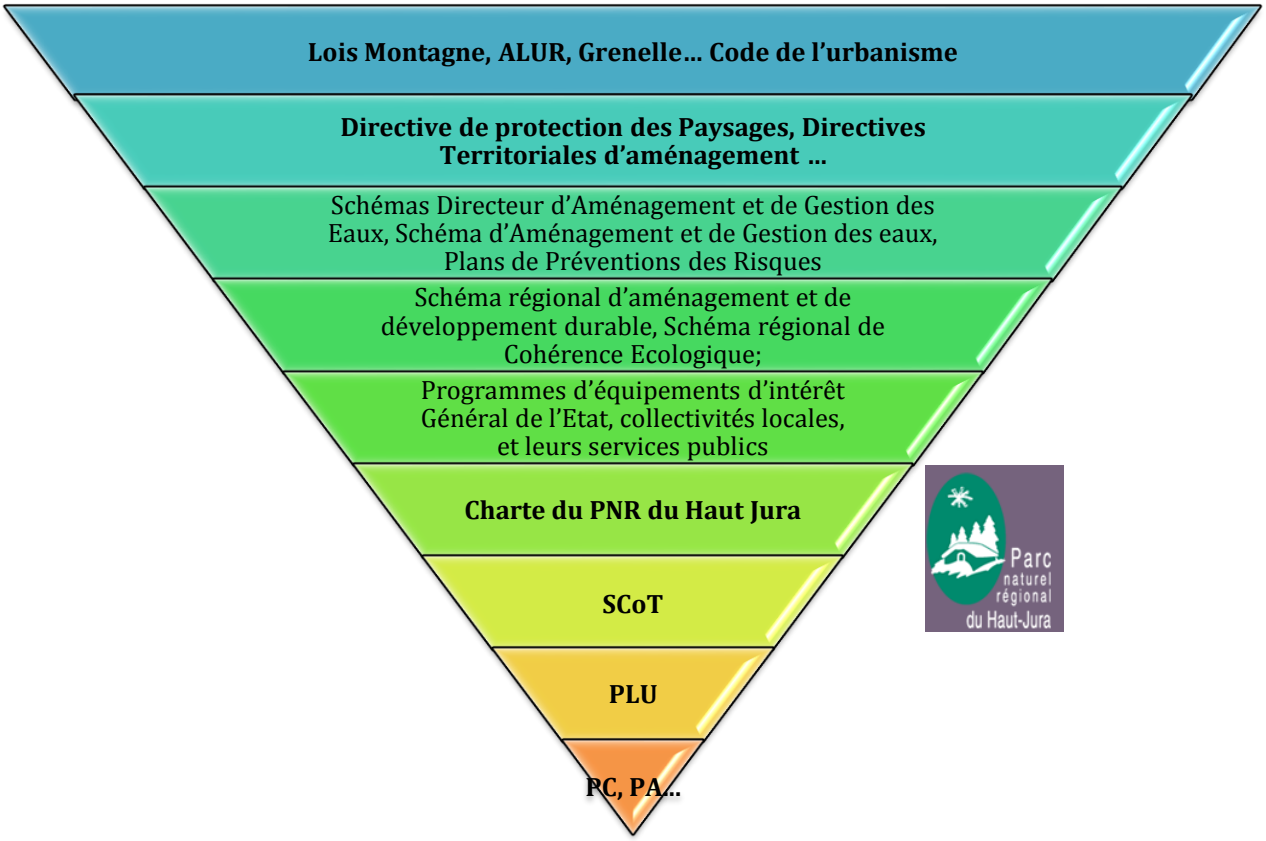
2.4 Les enjeux à intégrer dans le cadre de la révision du PLU

Dans le cadre de la révision du PLU les principaux enjeux concernent la gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit de tendre vers un développement équilibré de Prémanon, territoire multipolaire où la fonction touristique met en exergue des enjeux en termes d'adaptation face au changement climatique et la diversification des activités 4 saisons notamment. Son identité ruralo-touristique lui confère un statut et une identité qu'il convient d'affirmer à travers le projet politique du futur PLU.

Temps 3 : prise en compte des nouvelles règlementations loi ALUR, loi de modernisation de l'agriculture et loi montagne II. Quelles incidences sur le PLU ?

3.1 Présentation des changements règlementaires depuis le précédent PLU, les incidences

Le PLU de Prémanon a été approuvé le 19 mai 2006 et modifié a deux reprise : en 2009 et a fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée en 2013. Le PLU ne répond donc plus aux évolutions réglementaires.



3.2 Les grandes évolutions du contexte réglementaires

- 2010 loi Grenelle et loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, le foncier agricole est au cœur des conflits- Création des **CDPENAF**: Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- 2014: Loi ALUR (Accès Rénové et Urbanisme Rénové-répondre à la crise du logement et SURTOUT réduire la consommation d'espace et l'étalement urbain.

Dans le PLU cela se traduit par une analyse chiffrée des disponibilités foncières existantes dans les enveloppes urbaines, permettant d'estimer les besoins fonciers futurs.

3.3 Méthodologie de définition des enveloppes urbaines selon la méthodologie du SCoT et en application de la loi montagne

3.3.1-Rappel réglementaire : application de la loi montagne

Code de l'Urbanisme

L 122-5 : L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

L 122-5-1 : Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

L 122-6 : Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :

a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation;

b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale.

Appréciation de la DDT 39

Le critère de distance est déterminant sans qu'il soit possible pour autant de fixer une distance unique applicable dans tous les cas. Le principe de continuité s'apprécie **au regard des caractéristiques locales** de l'habitat (Article L122-5-1 du C.U). Les éléments de définition de cette notion, issus de la jurisprudence, démontent qu'il convient de se référer à plusieurs critères juridiques et géographiques :

- la distance entre les bâtiments
- la densité et la forme
- **la logique de l'urbanisation locale**
- les caractéristiques architecturales, paysagères et topographiques
- la présence de route
- la présence de barrière végétale, ruisseau, ravin, doline …
- la qualité du sol et son usage
- la présence d'équipements publics
- la proximité avec une limite communale

La continuité EXIGE l'établissement d'une **relation d'ordre visuel entre l'habitat existant et la nouvelle construction**, et la possibilité **d'identifier une forme urbaine cohérente**.

- la notion de HAMEAU nécessite l'existence **d'une « forme urbaine » au sens « ensemble organisé »,** « silhouette avec compacité ». Les maillages routiers peuvent aider à appréhender la structuration du hameau.
- **la notion de « GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES OU D'HABITATIONS EXISTANTES** » est conditionnée aussi par l'existence d'une « forme urbaine » au sens « ensemble organisé » « silhouette avec compacité ». Un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes doit comporter **au moins trois constructions individualisées**, à usage principal d'habitation pour constituer un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

Les notions de hameaux et de sites isolés sont définies dans le DOO du SCoT du Haut-Jura.

Prescription n° 70 : définition du statut des enveloppes urbaines selon les 4 niveaux proposés par le SCoT.

EPODE propose un classement des entités urbaines de votre commune selon la méthode du SCoT.

Les centralités principales : enveloppe urbaine la plus densément bâtie et peuplée accueillant la multifonctionnalité principale de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat), elle correspond au bourg ou à l'agglomération.

Centralité principale-Le Chef-lieu

Les centralités secondaires : enveloppe urbaine densément bâtie accueillant des services diversifiés en nombre moins élevés que la centralité principale, elle correspond, dans les cas concernés, aux centralités principales des communes rattachées.

Centralité secondaire-Vue sur le domaine skiable depuis la Joux Dessus

Les hameaux : enveloppe urbaine peu densément bâtie dont l'organisation du bâti traduit une vie sociale de village (places ou équipements publics).

Chanchillon-Exemple de Hameau

Prémanon-Exemple de Hameau

Les sites isolés : Enveloppe urbaine très peu dense, sans organisation du bâti lisible ni équipement ou espace public.

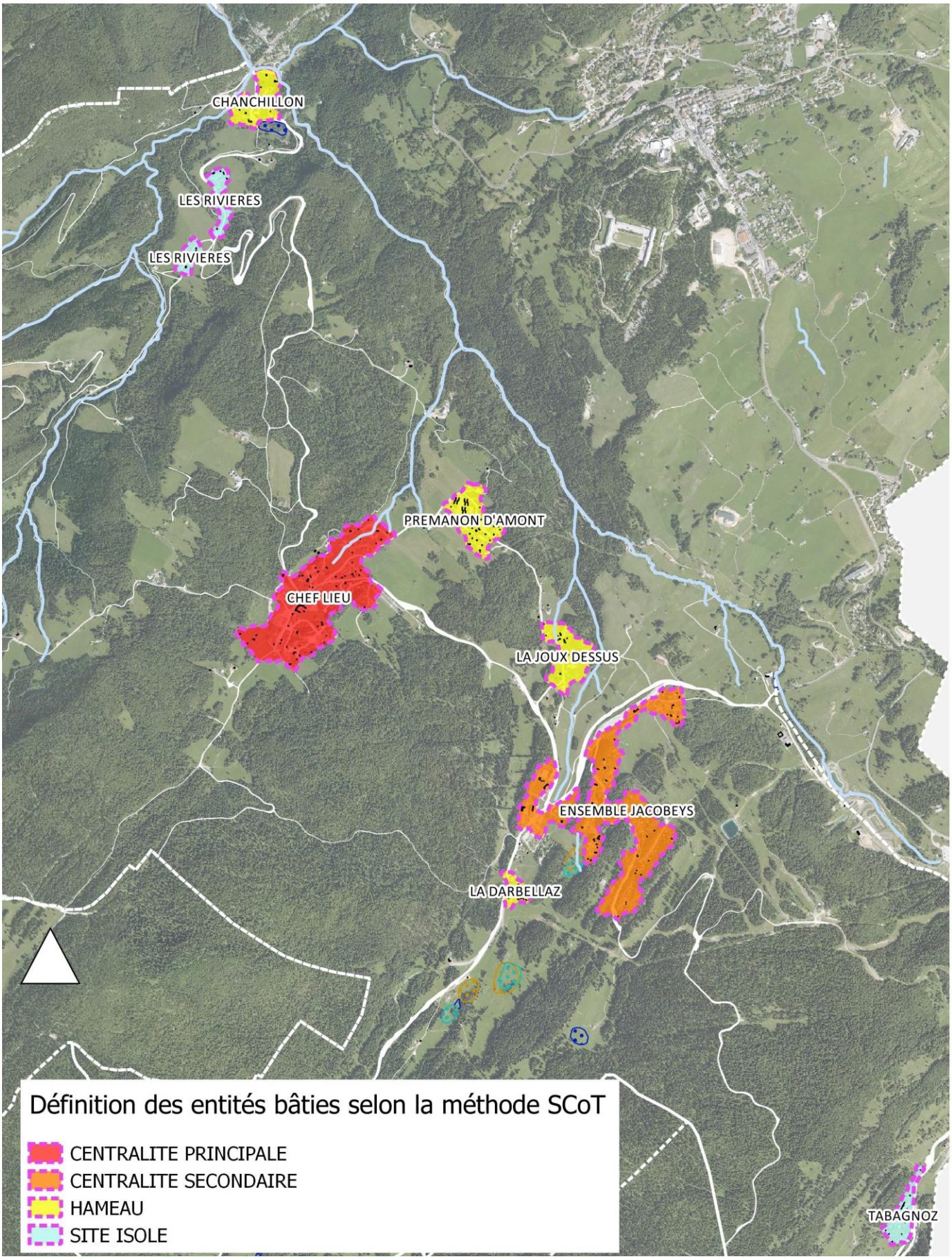
Le Tabagnoz - Exemple de sites isolé- Les Rivières

Le chef-lieu constitue la centralité principale de Prémanon en raison de sa densité bâtie, de la concentration des équipements structurants et des services ainsi que des activités en place.

Les centralités secondaires ont une vocation d'habitat et touristique. Leur densité est moins importante que celle du chef-lieu mais plus importante que celle des hameaux. De même des équipements générateurs de flux sont présents, en lien avec l'activité touristique communale. L'ensemble Jouvencelles, Jacobeys, Beauregard a été identifié comme centralité secondaire.

Les hameaux ne disposent pas ou peu de services et d'équipements par rapport aux centralités secondaires, la densité est moindre mais les espaces publics présents. Prémanon d'Amont pour sa densité bâtie et sa proximité avec le chef-lieu ainsi que Chanchillon pour sa forme bâtie et la présence d'équipements ont été identifiés comme hameaux.

Les sites isolés sont constitués de groupement bâtis, formant un ensemble de constructions suffisamment dense pour former une enveloppe urbain mais ne comportant pas ou peu d'équipements structurants.


CHANCHILLON
LES RIVIERES
LES RIVIERES
PREMANON D'AMONT
CHEF LIEU
LA JOUX DESSUS
ENSEMBLE JACOBEYS
LA DARBELLAZ
TABAGNOZ
Définition des entités bâties selon la méthode SCoT
CENTRALITE PRINCIPALE
CENTRALITE SECONDAIRE
HAMEAU
SITE ISOLE

3.4 Méthodologie de travail sur l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis

I-Identification des espaces bâtis en lien avec la loi montagne. Les enveloppes urbaines du SCoT ont servi de base de travail.

EPODE a réalisé un travail d'affinage des enveloppes selon l'application de la loi montagne et en prenant en compte les critères déterminant ou non le principe de continuité.

Enveloppe urbaine : espace bâti : enveloppe urbaine ou villageoise, c'est à dire ensemble des espaces artificialisés / construits présentant une continuité du bâti.

- Pour affiner les enveloppes urbaines une urbaniste et une paysagiste d'EPODE se sont rendues sur le terrain, afin de croiser l'application de la montagne de la DDT, la méthode du SCoT et l'application à l'échelle de Prémanon.

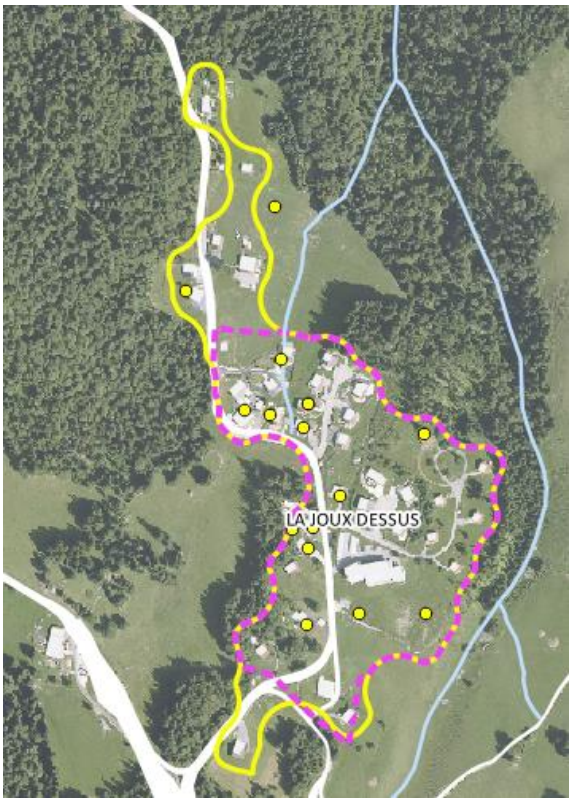
L'identification des coupures paysagères, des points de vus remarquables et l'analyse de la trame bâtie ont permis de délimiter les enveloppes urbaines de la façon la plus pragmatique possible.

Ci-dessous quelques cas concrets ayant servi à redélimiter l'enveloppe urbaine.

Coupure boisée caractéristique à l'arrière de l'Espace des Mondes Polaires, délimitant clairement en façade Nord-Ouest le centre-bourg- Epode –avril 2018

Coupure en espace ouvert entre le centre-bourg et Prémanon d'Amont, vu depuis la limite Nord-Est du centre-bourg- Epode –avril 2018

Vue sur le centre-bourg de Prémanon masqué par un léger relief boisé-Epode –avril 2018



L'enveloppe urbaine EPODE est plus restreinte que celle du SCoT :

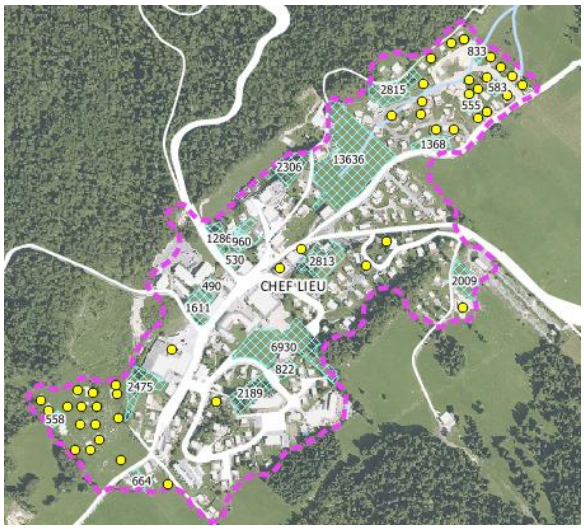
- Continuité du bâti
- Forme urbaine
- Coupure avec la route

II- Analyse de densification et définition d'un <u>gisement foncier brut (analyse quantitative)</u>.

Identification de tous les tènements non urbanisés au sein des espaces bâtis.

Le potentiel <u>foncier</u> comptabilisé à l'intérieur du périmètre comprend :

- Les tènements nus
- Les tènements en division parcellaire lorsque le terrain d'assiette des constructions est supérieur à 3000 m²
- Le potentiel bâti en réhabilitation à l'intérieur du périmètre



Foncier en dent creuse

III- L'analyse des capacités de mutation des gisements fonciers : c'est-à-dire la capacité estimée d'un foncier disponible à être construit dans les 10 ans : définition d'un <u>gisement foncier net (analyse qualitative)</u>.

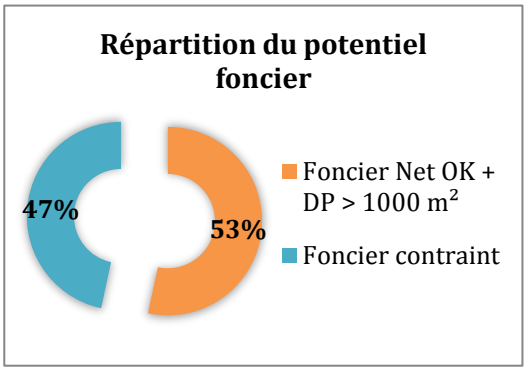
<u>Critères d'évaluation de la mutabilité :</u>

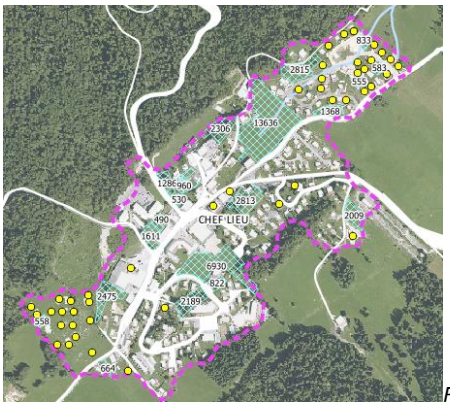
- **Critère 1 : Les enjeux environnementaux ou paysagers** : c'est-à-dire les zones inconstructibles du point de vue des risques, la bande des 10 mètres de part et d'autre des digues des cours d'eau, les zones humides, les servitudes d'utilité publique…
- **Critère 2 : Les caractéristiques morphologiques de l'unité foncière**. La capacité de densification d'une unité foncière dépend notamment de sa taille, sa forme, sa topographie, son enclavement... .

  → Elle est liée à la capacité d'urbanisation. Il est proposé d'exclure tous les tènements dont la superficie est inférieure à 500m²
- **Critère 3 : Les caractéristiques techniques**, implantation et caractéristiques des voiries, insuffisance des réseaux en eau potable et / ou assainissement
- **Critère 4 : La structure de la propriété ou dureté foncière** (nombre de propriétaires, indice de morcellement, division parcellaire, gestion patrimoniale…)

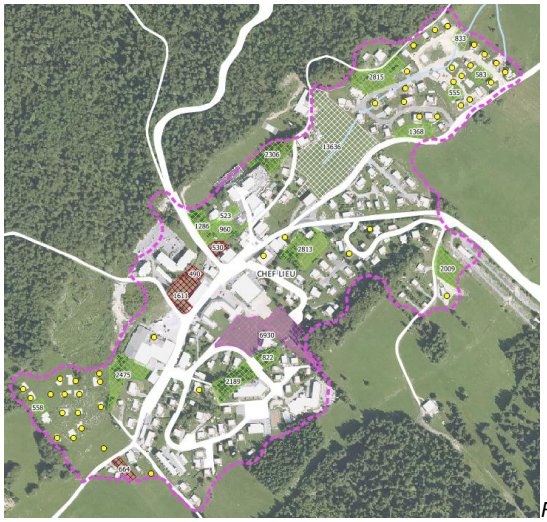
  → Pour les divisions parcellaires. Pour tout tènement de plus de 3000 m² seront comptabilisées, les parties des tènements ou unités foncières déjà bâties, au-delà d'une surface de 1000 m² et réellement constructible
- **Critère 5 : Le degré de pérennité de l'usage actuel du bien** (jardins, espaces publics, stationnements)

Prémanon	m²	ha
Foncier brut	86516	8,65
Foncier non contraint + Division Parcellaire > 1000 m²	**46188**	**4,62**
Foncier contraint	40328	4,03





Foncier brut



Foncier net

3.5 Point de réflexion sur le potentiel de réhabilitation

Des bâtis à réhabiliter sur votre commune aujourd'hui ? Où ?

3.6 Définition de la méthode de travail et du planning

Temps 4 : Réflexion prospective sur le nouveau PLU

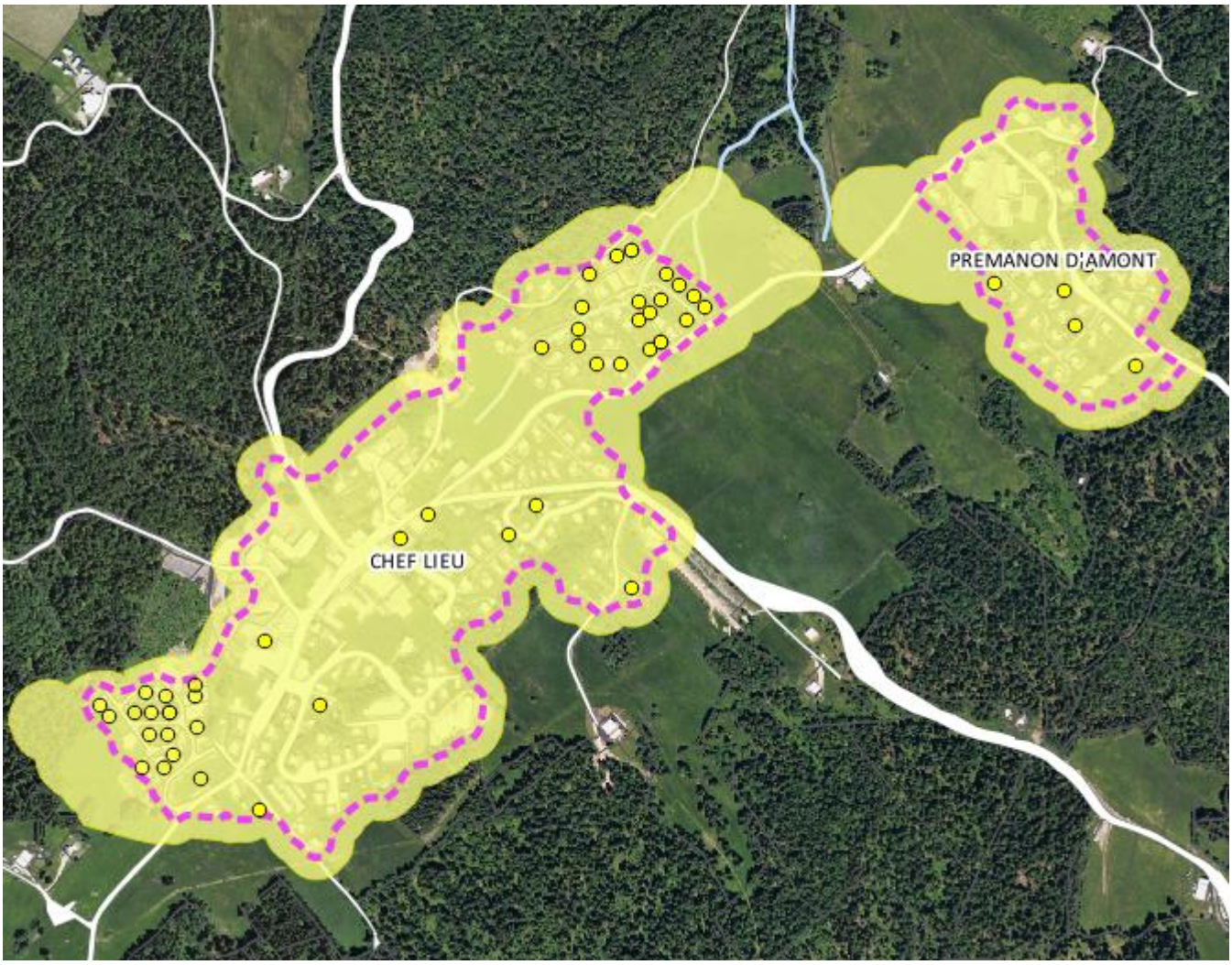
4.1 Présentation du scénario au fil de l'eau (obligation de l'évaluation environnementale)

Le Scenario au fil de l'eau repose sur la continuité de la tendance constatée. Cela permet d'anticiper les évolutions et choix de développement à venir ainsi que l'impact de l'évolution constatée sur le territoire.
Le scenario « au fil de l'eau » est réalisé sur chaque thématique à traiter dans le PLU. Aujourd'hui le fil de l'eau s'intéresse donc aux évolutions socio-démographiques, plus précisément, sur la consommation foncière, le parc de logements et le développement que connaît Prémanon.

Démographie :
2009-2014 : la croissance démographique Insee enregistrée sur la dernière période est de +2,7%/an soit + 36 habitants par an soit 15,6 ménages supplémentaires sur Prémanon (36 habitants/2,3 pers par ménage).
En continuant sur la même tendance la commune accueillerait 16 ménages supplémentaires par an soit 16 logements.

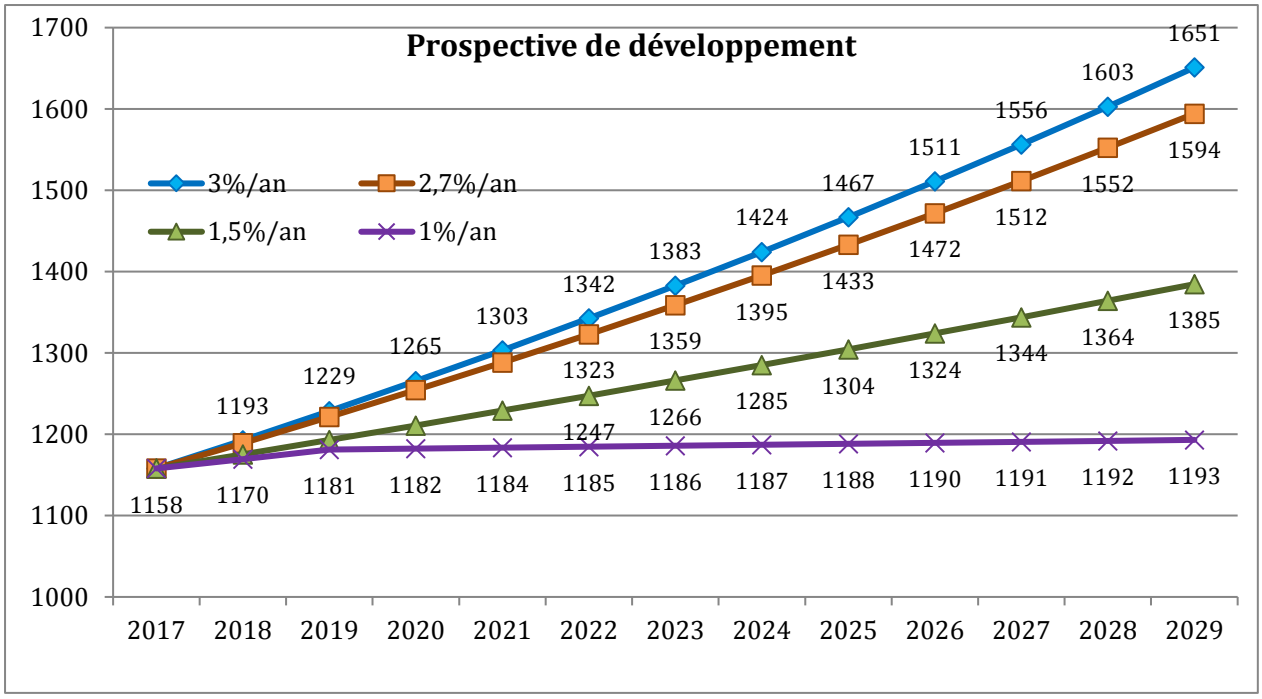
Evolution au fil de l'eau sur le parc de logement :
16 logements par an soit + 190 logements à horizon 12 ans.
Sachant qu'en moyenne sur la commune, 1 logement consomme en moyenne 920 m². Ainsi en 12 ans, les 192 logements nouveaux consommeraient 17 ha en poursuivant son développement actuel.

→ incompatibilité avec les orientations du SCOT



Extension de la tâche urbaine selon la prospective de développement : conurbation entre chef-lieu et Prémanon d'amont.

4.2 Présentation de scénarios prospectifs envisageables



Au regard des scenarios envisagés il semble que la poursuite de la tendance observée ne soit pas le scenario de développement à envisager pour la commune, d'une part en lien avec la compatibilité avec le SCoT, d'autre part, un développement trop soutenu pourrait générer des externalités non souhaitables pour le territoire (qualité du cadre de vie, paysages, pérennité des surfaces agricoles, transports, équipements…)

Synthèse des prospectives	**Nb hab./an**	**Nb logements nouveaux /an**	**Nb logements en 12 ans**	**Consommation foncière/an**	**Consommation foncière sur 12 ans**	**ha**
3%/an	**41,1**	**18**	**214**	**16434**	197212	19,7
2,7%/an	36,4	**16**	**190**	**14541**	174496	17,4
1,5%/an	18,9	**8**	**98**	**7551**	90610	9,1
1%/an	2,9	**1**	**15**	**1171**	14057	1,4

La prospective la plus envisageable au regard du foncier alloué par le SCoT et de la préserver de l'identité territoriale, paysagère pourrait être celle des 1,5%/an.

Toutefois, notons qu'un travail sur la densité devra également être opéré pour atteindre les objectifs du SCOT.

Un scénario envisageable est une croissance de 1,6% / an avec une densité moyenne de 13 log / ha

4.3 Discussions sur le projet que les élus souhaitent porter