

COHENNOZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Projet arrêté
par délibération
en date du :

11 mars 2019

Projet approuvé
par délibération
en date du :

06 décembre 2019

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



Table des matières

PRÉAMBULE

LE PROJET POLITIQUE DE LA COMMUNE

LE PADD PAR THÈMES

1. Démographie, urbanisation et objectifs de modération de la consommation d'espace
2. Habitat, logement et mixité sociale
3. Équipements publics
4. Déplacement, stationnement et transport
5. Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysage
6. Activités économiques

PRÉAMBULE

- **L'élaboration du PLU** (Plan Local d'Urbanisme) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement sur son territoire pour les années à venir.
- **Le PADD s'appuie sur le diagnostic** de la commune établi à l'occasion de la révision du PLU et duquel découlent les enjeux à venir pour la commune. Le PADD relève ces enjeux et traduit une série de volontés pour la commune de **COHENNOZ**.

LE PROJET POLITIQUE : TROIS GRANDES ORIENTATIONS

1/ **Dynamiser la vie locale.**

- **Stimuler la croissance démographique** pour retrouver les taux positifs des dernières décennies.
- Continuer la **politique volontariste de production de foncier à bâtir communal** en respectant l'équilibre entre les espaces naturels, forestiers et agricoles.

2/ **Conforter les activités touristiques été / hiver.**

- **Renforcer l'offre d'hébergement touristique marchand** pour sécuriser et conforter les équilibres économiques.
- **Améliorer la performance locative** des «lits tièdes» et des «lits froids» par des incitations à la mise sur le marché locatif.
- Poursuivre la modernisation du domaine skiable et développer les activités toutes saisons.

3/ **Engager la commune dans une démarche de développement durable** respectueuse du site, des milieux naturels mais aussi de l'histoire et du patrimoine bâti.

- **Protéger et valoriser les sites** à valeur écologique et patrimoniale.
- Promouvoir des modes d'habitat, des déplacements et des aménagements allant dans le sens d'**une maîtrise de la consommation d'énergie.**

1 Démographie, urbanisation et modération de la consommation d'espace

Constat:

- Cohennoz : une commune caractérisée par une urbanisation répartie entre plusieurs sites : le Cernix, les Panissats, le chef-lieu et un habitat dispersé dans de multiples petits groupes .

- Un étiage démographique atteint en 1968 avec 82 habitants. Une reprise démographique continue jusqu'en 2006. Depuis cette date, une stagnation aux environs de 160/170 habitants (162 hab. au 1er janvier 2019). Le contexte démographique général du Val d'Arly et le prix excessif du foncier expliquent cette situation.

- Au cours de la dernière décennie : un développement réalisé en majorité sous forme d'habitat individuel mais plutôt faiblement consommateur d'espace (environ 2 ha / 37 logements neufs). La densité moyenne constaté au cours de la dernière décennie est de 18.5 logements/ha. L'objectif de densité affiché dans le SCOT, 15 logements à l'hectare, est atteint.

- Une part des résidences secondaires qui représente la moitié des logements construits.

Objectifs :

- **Atteindre 200 habitants dans 10 ans** soit environ 30/35 habitants supplémentaires.
- **Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain** en fixant un objectif de densité moyenne supérieure à 15 logts/ha et en limitant les surface urbanisables du PLU à environ 8 ha.

Moyens :

- **Organiser prioritairement le développement dans les dents creuses des enveloppes urbaines** (environ **3,8 ha** de foncier théoriquement mobilisable selon les modalités de calcul du SCoT). Ces surfaces seraient suffisantes pour couvrir les besoins en logements neufs. Toutefois, la collectivité ne maîtrise ni le calendrier de mobilisation, ni la destination du foncier à bâtir dans les dents creuses. Ce potentiel urbanisable que la commune ne peut pas déclasser puisqu'il s'agit de dents creuses, est susceptible de générer plus ou moins 60 logements. Les résidences secondaires risquent d'occuper une part prépondérante de ce potentiel.

- La commune souhaite développer l'habitat permanent sur du foncier qu'elle maîtrise. Il s'agit d'**achever le lotissement communal aux Panissats** et d'**engager le lotissement communal «le Grand Duc» au Cernix**, Le foncier nécessaire à ces opérations communales (environ **1,2 ha**) est considéré en «extension urbaine» au regard du SCOT. Si l'opération «Grand Duc» est bien destiné prioritairement à l'habitat principal (environ 20 logements), elle pourra éventuellement comprendre un maximum de 1/3 de logements secondaires si les équilibres financiers de l'opération le nécessitent.

- Réserver des surfaces dédiées aux **opération d'hébergements touristiques** marchandes au lieu-dit «le Darbelot» et «Maison longue» (environ **1,6 ha**).

2 Habitat, logement et mixité sociale

Constat:

- La commune compte 6 logements locatifs aidés gérés par l'OPAC. Cette offre est jugée suffisante actuellement.
- Un besoin d'accession à la propriété à des conditions abordables.
- les besoins pour le logement des travailleurs saisonniers sont estimés à environ 25 personnes pour Crest-Voland et Cohennoz.
- Un tissu urbain assez distendu au chef-lieu et aux Panissats ainsi que dans les écarts avec un habitat de type individuel. Une densité assez faible liée aux contraintes topographiques.
- Un tissu urbain plus complexe au Cernix avec des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat individuel moins dense.
- un rythme de réalisation de 8 logements principaux en 10 ans.
- Un rythme de réalisation d'environ 140 résidences secondaires en 15 ans.

Objectifs :

- **Retenir un programme de construction aux environs de 15/20 logements permanents** pour les dix prochaines années, auquel il faut ajouter **une quarantaine de résidences secondaires** qui seront réalisées au fil du temps dans les dents creuses, sans que la commune ait une maîtrise sur ce phénomène.
- **Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens dans les villages ou isolés.**
- **Respecter les caractéristiques du tissu urbain de chaque secteur** de la commune.
- **Prévoir quelques logements pour travailleurs saisonniers** dans les opérations d'hébergements touristiques.

Moyens :

- **Proposer, dans les opérations communales, des terrains à bâtir et des appartements à prix maîtrisé pour répondre aux besoins d'accession à la propriété** : une vingtaine de logements au Cernix, 2 ou 3 aux Panissats. Des clauses antispéculatives seront mises en place pour éviter de détourner l'objectif initial.
- **Les bâtiments isolés (situés en zone A ou N) pouvant être réhabilités par changement de destination** ont fait l'objet d'un inventaire et sont repérés sur les documents graphiques.

Ces bâtiments représentent une vingtaine d'unités, mais sont pour la majorité déjà utilisés comme résidence secondaire. Cependant la commune souhaite pouvoir répondre aux besoins d'aménagement des parties de volume qui n'ont actuellement pas de destination d'habitation.

- **Développer de nouvelles formes d'habitat** moins consommatrices d'espace et qui permettent de faciliter le parcours résidentiel.
- **Adapter les prescriptions architecturales** aux différents tissus urbains pour concilier intégration et innovation dans un bâti « durable » (utilisation du bois, gestion de l'eau ...).
- Veiller à la qualité architecturale des rénovations afin de **valoriser le patrimoine bâti des vieilles fermes et granges.**
- Permettre l'intégration de **logements pour saisonniers** dans l'opération d'hébergement touristique du Darbelot.

3 Equipements publics

Constat:

- Une offre de services publics communaux minimale.
- Un besoin de renforcer l'offre de service public au Cernix :
 - une salle multiactivités et un point accueil mairie,
 - des locaux techniques municipaux.
- Le projet de restructuration de la place du Cernix est engagé.

Objectifs :

- **Poursuivre l'aménagement du centre du Cernix** autour de ses équipements et rendre les espaces de vie et de rencontre conviviaux afin de **renforcer l'attractivité du coeur de station.**
- Développer un projet d'**équipement public multiactivités** dans le centre du Cernix.
- Renforcer **le développement des communications numériques**, dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma département.

Moyens :

- Prévoir les emplacements réservés nécessaires aux aménagements urbains.

4 Déplacements, stationnement et transports

Constat:

- La commune est située à l'écart des grands axes de circulation. Elle est desservie par la RD 1212 la RD71.
- Le recours presque systématique à la voiture individuelle s'explique par la dépendance du territoire vis-à-vis des pôles extérieurs voisins et par la faible importance du réseau de transports collectifs.
- Une offre de stationnements publics globalement satisfaisante avec quelques points de saturation dans le secteur de la station (front de neige, centre du Cernix), autour de la mairie.

Objectifs :

- **Compléter et améliorer les cheminements piétons pour favoriser les mobilités douces.**
- **Améliorer le maillage des voiries.**
- **Création de stationnements couverts publics au Cernix.**
- **Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle**

Moyens :

- améliorer la **liaison douce avec Crest-Voland** le long de la RD71c.
- maintenir la possibilité de création d'une **voie de liaison par l'aval du Cernix** du Grand Duc aux Sorbiers et prendre en compte ce projet dans l'aménagement de la zone du Grand Duc.
- intégrer une offre de parking public dans l'opération d'aménagement des Darbelots.
- Soutenir le mode de déplacement par **navettes hivernales intra-muros** initié par le SIVU Domaine Skiable et par les **navettes vallée/station** initiées par l'exploitant des remontées mécaniques.
- Continuer à travailler avec l'Agglomération Arlysère pour étendre le maillage des **transports collectifs jusqu'à la station**, en cohérence avec les gares routières et SNCF de la vallée.
- Soutenir les initiatives des socio-professionnels pour les **locations toutes saisons de vélos** à assistance électrique.

5 Ressources, continuités écologiques, patrimoine et paysages

Constat:

- Cohennoz bénéficie d'un réseau écologique intéressant en raison de la diversité des milieux.
- Des espaces de biodiversité variés dont certains bénéficient de mesures de protection (secteurs Natura 2000, zones humides, arrêté de biotope, réserve naturelle régionale, forêt de protection ...).
- Un potentiel d'énergie renouvelable qui pourrait être développé (hydro-électricité, biomasse, solaire ...).
- Un territoire fortement exposé aux risques naturels.
- Des paysages autour des zones d'habitat qui se referment à cause de la progression de la forêt.

Objectifs :

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti** pour conserver un cadre de vie rural, élément fort de l'identité communale.
- **Conserver les qualités paysagères** liées à l'équilibre entre les secteurs bâtis des hameaux et les séquences naturelles et agricoles.
- **Protéger les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue** en reconnaissant le maillage fonctionnel des espaces naturels.
- **Développer les ressources d'énergies renouvelables.**

Moyens :

- Garder les **ceintures paysagères ouvertes** autour des noyaux de constructions.
- Réaliser la **micro-centrale hydraulique du nant Blanc** sous initiative communale (mise en service prévue en 2020).

6 Activités économiques - Agriculture

Constat:

- L'agriculture ne comporte plus que deux sièges d'exploitation sur la commune. Le potentiel agricole est très contraint par la géographie de la commune mais bénéficie de surfaces d'alpage intéressantes sur tout le domaine skiable et les alpages de Bisanne.

La commune est classée en AOP Beaufort, Chevrotin et Reblochon.

Objectifs :

- **Assurer la pérennité de l'activité agricole** dans les meilleures conditions possibles.

Moyens :

- **Consolider l'activité agricole** en garantissant la destination des terres, en protégeant les sièges d'exploitation de tout risque d'enclavement, en prenant en compte les projets de développement des exploitants à court et moyen terme, en préservant les accès aux terres agricoles.
- **Mise en place de limites claires entre les parties urbanisées et les zones agricoles** s'appuyant le plus possible sur des éléments physiques du paysage (routes, chemins, haies, boisements, cours d'eau).

6 Activités économiques - Entreprises, commerces et tourisme

Constat:

- Une économie locale étroitement dépendante du tourisme. La majorité des emplois sont directement ou indirectement liés à cette activité.
- Une activité économique qui stagne et dont l'avenir est inquiétant.
- Un parc immobilier touristique estimé à 3.500 lits.
- Un taux de lits marchands très faible : pas de résidence de tourisme, peu de lits marchands professionnels mais un assez bon remplissage du parc de lits secondaires bien que vieillissant. Le taux de remplissage est satisfaisant (supérieur à 50%) seulement 5 ou 6 semaines dans l'année.

Objectifs :

- **Nécessité de construire des lits durables pour diversifier l'offre d'hébergement et attirer une clientèle toutes saisons.**
- **Compléter l'offre d'hébergement touristique de 800 à 1000 lits durables**, dont 400 lits maximum sur le secteur du Darbelot.
- **Soutenir l'offre de commerces de proximité.**
- **Poursuivre la modernisation du domaine skiable.**
- **Développer les activités touristiques toutes saisons**, notamment celles préconiser par les différents labels (Famille+, Pays d'art et d'histoire...) et l'Office de Tourisme Intercommunal..
- **Soutenir la pérennité des centres de vacances.**

Moyens :

- **Retenir 2 sites pour développer des opérations touristiques** : l'un au pied du domaine skiable (programme ski au pied) sur le secteur **le Darbelot** pour lequel la commune est propriétaire à 80 %, l'autre dans le prolongement de l'opération communale du Grand Duc, dans le secteur de **Maison Longue**, en aval du centre de vacances «le Chardon Bleu».
- **Maintenir la destination des activités commerciales existantes.**
- **Restructurer le front de neige** : localiser la caisse des remontées mécaniques et les toilettes publiques sur le front de neige, déplacer ou raccourcir le télésiège du Darbelot, améliorer les espaces débutants.
- **Rénover le chalet de la Palette** en lieu d'accueil toutes saisons.

- **Poursuivre la diversification des activités ludiques** sur la place du Cernix et sur les espaces touristiques.
- **Soutenir les initiatives locales** des associations sportives et culturelles
- En collaboration avec l'Agglomération Arlysère, **améliorer et poursuivre l'entretien des sentiers** de randonnées, VTT et raquettes, leur signalétique et leur promotion.

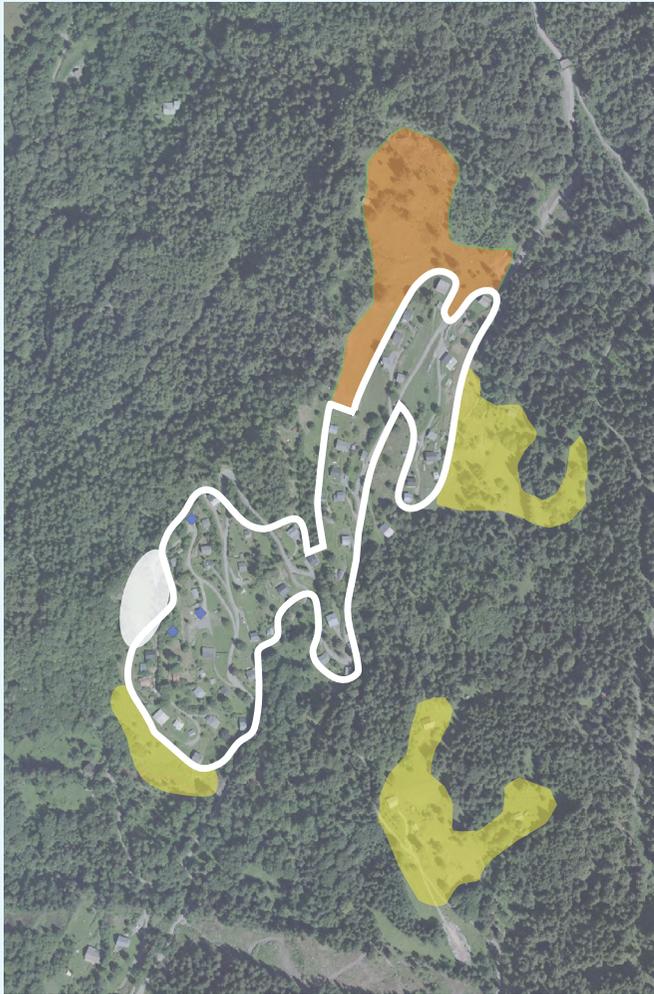
SYNTHESE



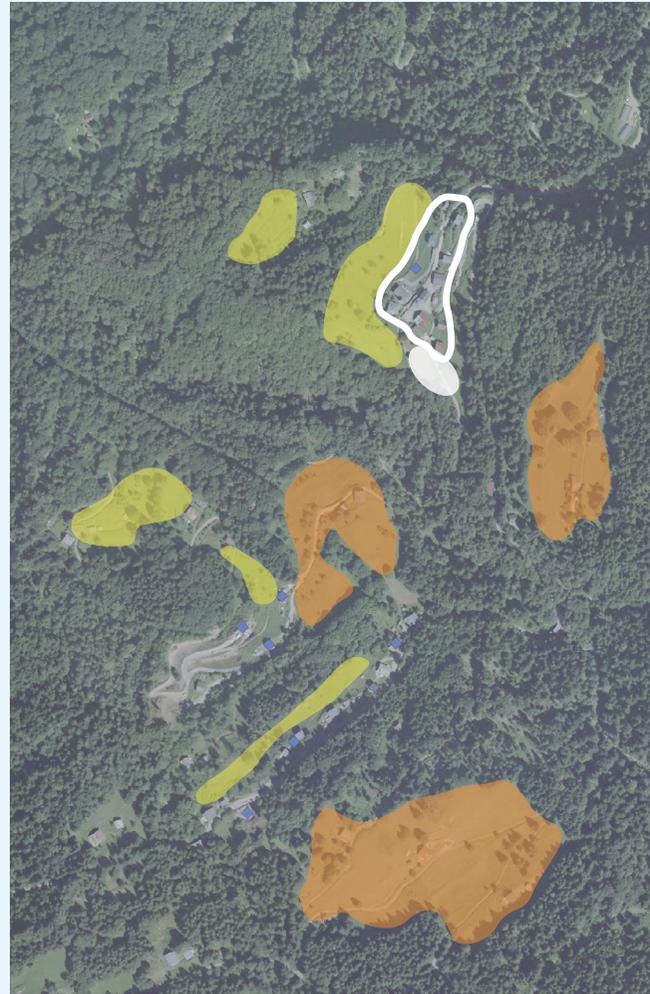
LEGENDE :

-  Espace agricole à protéger
-  Exploitation agricole
-  Enveloppe urbaine à densifier
-  Extension d'urbanisation à dominante d'habitat principal
-  Extension d'urbanisation touristique sous forme de « lits durables »
-  Voie nouvelle à créer
-  Coeur de village à aménager

Secteur le Cernix



Secteur les Panissats



Secteur Cohennoz chef-lieu

LEGENDE :

-  Espace agricole de qualité moyenne
-  Espace agricole de faible qualité
-  Enveloppe urbaine à densifier
-  Extension d'urbanisation à dominante d'habitat principal