

I. Rapport de présentation

I.3 EXPLICATION DES CHOIX

Approuvé le 16 décembre 2021

Sommaire

1. Introduction
2. Les données de la réflexion du PADD
3. Les choix contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
4. Les choix retenus pour la traduction du PADD dans le POA, les OAP et le dispositif réglementaire



1.

INTRODUCTION

1.1. L'élaboration du PLUiH, une mise en œuvre directe du SCOT approuvé le 17 décembre 2020

Les 2 démarches ont été mises en œuvre en même temps avec une élaboration commune du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement.

Puis les deux démarches ont progressé de manière itérative, le PADD du PLUiH se nourrissant du PADD et du DOO du SCOT, pour ensuite décliner les objectifs opérationnels de programmation et d'aménagement avec le volet POA valant PLH, les OAP et le règlement.

A ce titre, l'élaboration du PLUiH et la révision du SCOT ont permis de répondre aux nouveaux objectifs environnementaux, économiques et sociaux définis dans les lois Grenelle II et ALUR, d'articuler davantage le projet à la politique du Grand Genève et du Genevois français (interSCoT), et renforcer la cohérence et la compatibilité du PLH avec le SCoT.

Dans ce sens, il s'agit d'une démarche originale offrant l'opportunité pour le territoire d'approfondir sa stratégie de développement et d'aménagement à 20 ans (2040) et de le décliner d'un point de vue opérationnel dans le cadre du PLUiH à 12 ou 13 ans.

1.2. La méthodologie de l'explication des choix

Ce processus original implique une méthodologie de l'explication des choix adaptée.

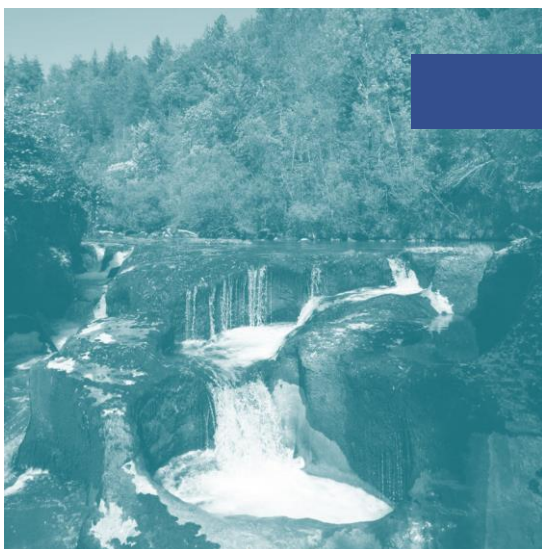
L'articulation entre diagnostic/état initial de l'environnement et le PADD est induite par les choix du SCOT d'autant plus que le PADD du PLUiH définit à l'identique son positionnement stratégique et s'appuie sur le DOO pour définir ses orientations d'aménagement et sa programmation.

Cette première partie de l'explication des choix est donc similaire à celle du SCOT.

La démarche simultanée de SCoT et PLUiH consolide le lien entre les politiques d'aménagement et leur mise en œuvre :

DOO du SCoT	<ul style="list-style-type: none"> Le DOO du SCoT traduit réglementairement la stratégie du PADD par des grands objectifs d'aménagement à long terme que les documents d'urbanisme devront mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité.
PADD du PLUiH	<ul style="list-style-type: none"> Dans sa première partie, le PADD du PLUiH reprend le PADD du SCoT sur les volets positionnements et stratégie, qui sont naturellement identiques qu'importe l'échéance des documents à 10 et 20 ans. Dans sa seconde partie, le PADD du PLUiH décline et précise les grands objectifs du DOO soit pour la première phase de réalisation du SCoT. Le projet de territoire est donc plus concret sur le parti d'aménagement et d'urbanisme afin de créer les conditions favorables à la réalisation des projets à plus court terme.

En revanche, la mise en œuvre opérationnelle du PADD au travers du POA, des OAP et du dispositif réglementaire implique une analyse spécifique des choix retenus



2.

LES DONNÉES DE LA RÉFLEXION DU PADD

Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic du SCoT, ainsi que les échanges qui ont pu avoir lieu avec les élus, les personnes publiques associées et la population lors des réunions publiques, ont mis en lumière un certain nombre de faits toujours d'actualité et nouvelles données et enjeux qui n'étaient pas ou peu palpables au moment du travail du premier SCoT. Il s'agissait de réunir de manière exhaustive l'ensemble des ingrédients amenant à réinterroger les orientations du SCoT en vigueur sans remettre en cause les fondements de la stratégie du PADD.

- ▮ Ainsi, l'analyse problématisée du diagnostic a soulevé plusieurs constats :
 - Une **logique d'agglomération en provenance de la Suisse** participant à la **croissance démographique et à la structuration d'une population jeune et active**, qui s'accompagne d'une **hausse des qualifications et des revenus**.
 - Un **marché du logement plus tendu** que par le passé et des enjeux particulièrement forts de **renouvellement urbain** dans la centralité et de **diversification des produits** (type, taille, localisation...).
 - Une **économie encore éprouvée** par la désindustrialisation donnant lieu à un **taux de chômage structurellement haut** mais un **secteur industriel encore palpable** dans un paysage économique qui change de tonalité face à une **économie tertiaire qui s'affirme...**
 - Des **potentiels de rebonds sur différentes activités** (la construction, la logistique, l'artisanat...) et un **rayonnement genevois** qui constitue un point d'appui au développement du **secteur présentiel**.
 - Un territoire à la fois « **porte d'entrée** » et « **carrefour** » du fait d'une **desserte par les grandes infrastructures et d'une connexion à son environnement régional et national** (A40, TGV, TER, aéroports de Genève et Lyon).
 - Un **pôle d'équipement structurant rayonnant** dans le territoire et au-delà, qui permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants mais qui nécessite **l'appui d'agglomérations voisines** (Annecy, Chambéry, Lyon, Genève, Bourg-en-Bresse...) **pour accéder à une offre élargie** (formations supérieures, hôpitaux, habillement...).

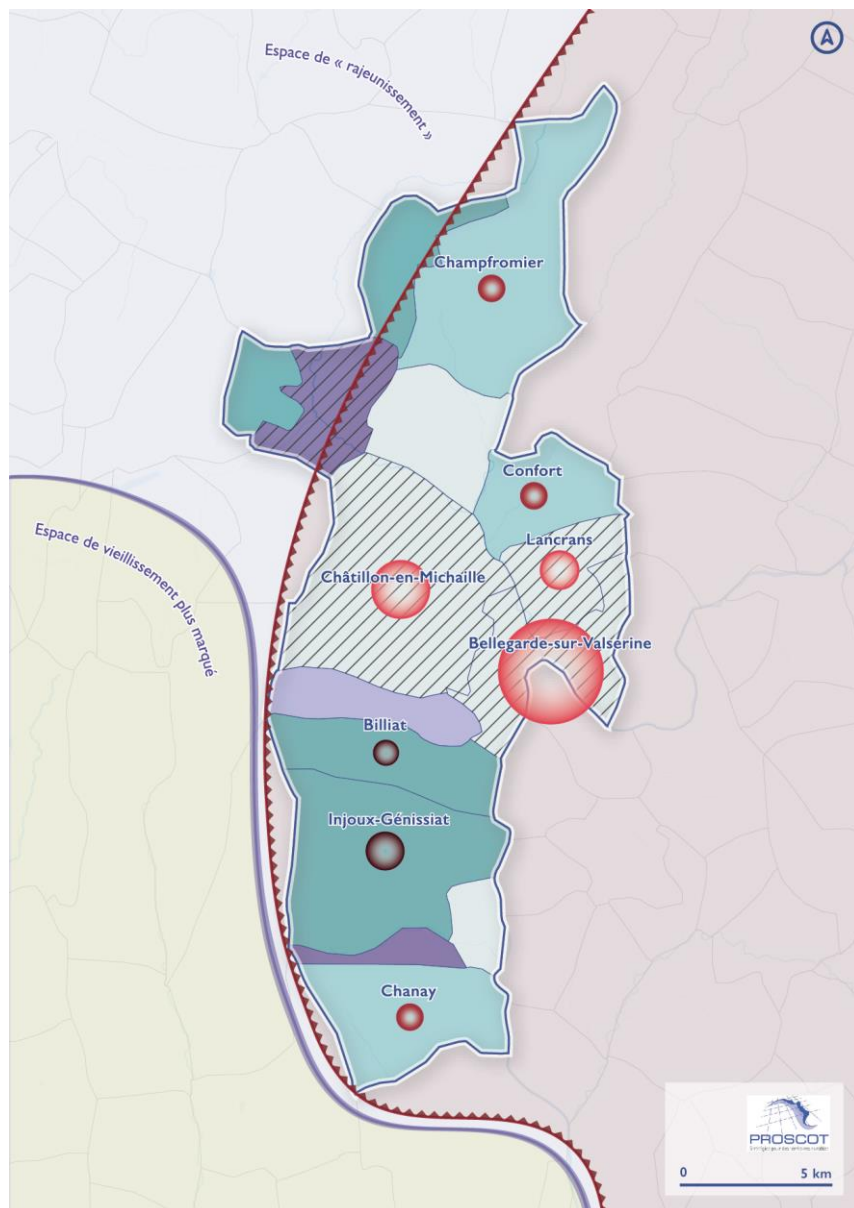
- Des **projets et aménagements en cours** (Village de Marques, Plaine sportive et ludique, clinique psychiatrique, éco-quartier...) en faveur d'un **élargissement des fonctions métropolitaines** et constituant des potentiels points d'appui de développement économique.
- Une **large palette paysagère** liée aux crêtes boisées, plaines agricoles et rurales, monts et vallées... qui constitue un levier d'attractivité majeur et des ressources à valoriser (bois, solaire, eau, ...), mais une **fermeture des milieux « ouverts » par la régression des pâturages** qui interpelle la préservation de l'outil agricole.
- Un **territoire aux ressources exceptionnelles** reconnues par la qualité des eaux et du maillage hydrographique (labellisation « rivières sauvages ») ainsi qu'un patrimoine et des sites naturels remarquables (Pain de sucre, Marmites de Géant, Pertes de la Valserine...).
- Un territoire où il est bon de s'installer du fait d'une **typicité des bourgs et villages, de prix immobiliers encore accessibles bien qu'en hausse** questionnant l'accessibilité du territoire à tous types de ménages.
- Une **destination touristique en cours de développement au prisme de la marque « Terre Valserine » et de projets d'envergure** (Dinoplagne®, Village de Marques...), qui présente un potentiel de développement et d'animation d'une **filière touristique en complément de produits agricoles goûteux et reconnus** (AOC Bleu de Gex, Comté, Morbier...).
- Une **ville-centre qui pâtie encore d'une image dévalorisée** par son passé industriel mais la mise en œuvre progressive de **projets d'aménagement sont propices au renouvellement de la « ville sur la ville »**.
- Des **points de vigilance à gérer dans un contexte de changement climatique** qui accentue les phénomènes météorologiques notamment en ce qui concerne la **gestion de l'eau** et des capacités de développement pour l'avenir mais également la **gestion des risques**, d'autant plus dans un territoire de montagne (chutes de blocs, ruissellements...).

Ces tendances récentes, qui placent le Pays Bellegardien dans une situation d'interface entre les dynamiques franches des territoires du Genevois français à l'est et le mode de développement plus ténu à l'ouest, font état d'un « basculement » à l'œuvre dans les dynamiques métropolitaines du Grand Genève et d'une certaine « dépendance » aux territoires frontaliers et à la Suisse.

Néanmoins, l'intégration du territoire dans le pôle métropolitain du Genevois français lui offre à la fois l'opportunité de monter en gamme sur des fonctions supérieures tout en valorisant une identité propre, et à la fois une plus grande autonomie de fonctionnement du fait de cette localisation en « dernière couronne » du Grand Genève et de « porte d'entrée ouest » de l'agglomération franco-valdo-genevoise (projet d'agglomération).

Ce positionnement, d'ores et déjà mis en avant dans le PADD en vigueur, nécessitait, au prisme de la révision du SCoT, d'aller plus loin sur la qualification et le rôle du territoire dans cette structuration métropolitaine et avec l'ensemble des territoires voisins.

Plusieurs « **cartes de synthèse thématiques** » réalisées au moment du diagnostic, illustrent la trajectoire du développement du Pays Bellegardien dans la dernière période analysée, 2008-2013 (INSEE) tendances confirmées pour l'actualisation aux derniers chiffres connus en 2018 (INSEE).

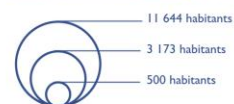


DEMOGRAPHIE

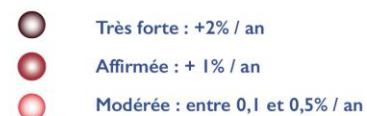
LÉGENDE

> Un territoire attractif... sous fond de disparités internes

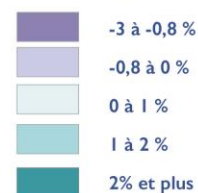
Une croissance de la population sur toutes les communes de plus de 500 habitants en 2013



Communes de plus de 500 habitants connaissant une croissance entre 2008 et 2013 :



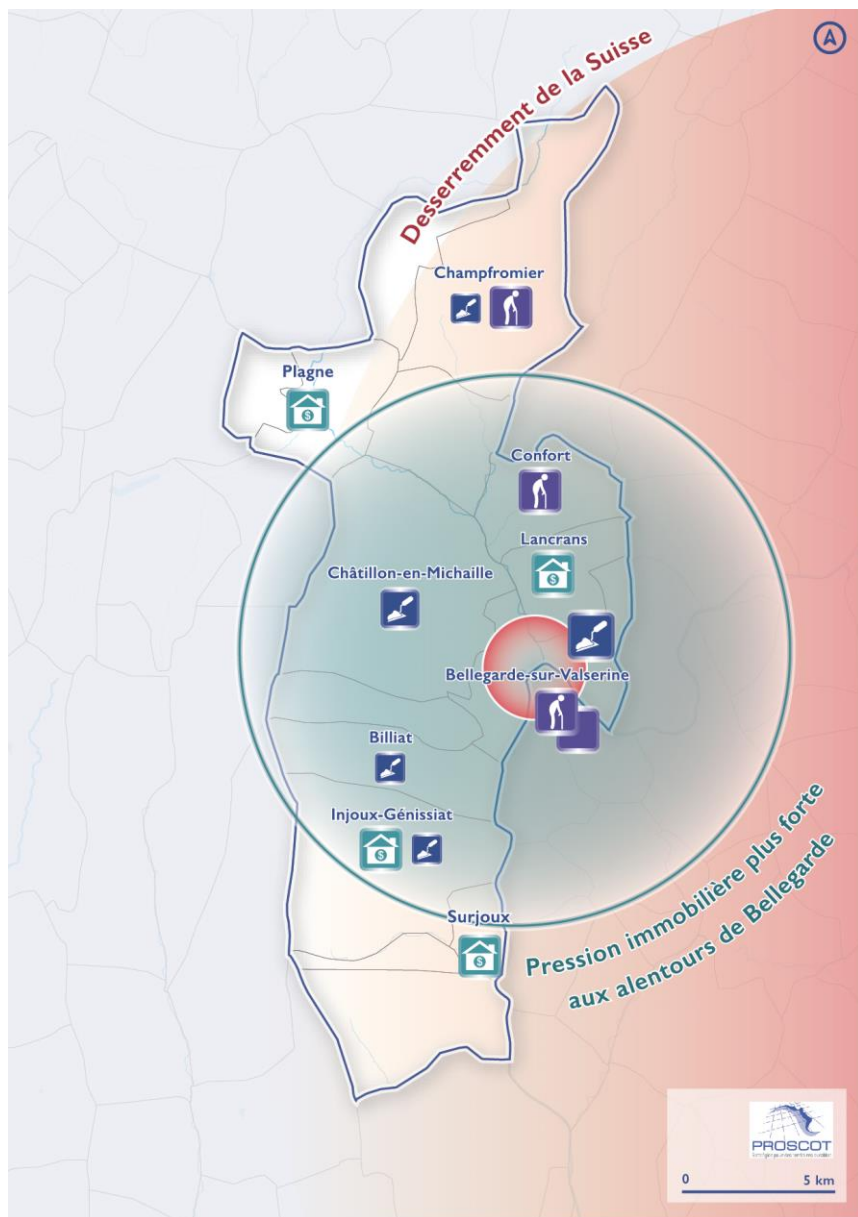
Évolution moyenne annuelle de la population entre 2008 et 2013 :



 Un espace central au solde migratoire négatif







> Un territoire sous influences externes

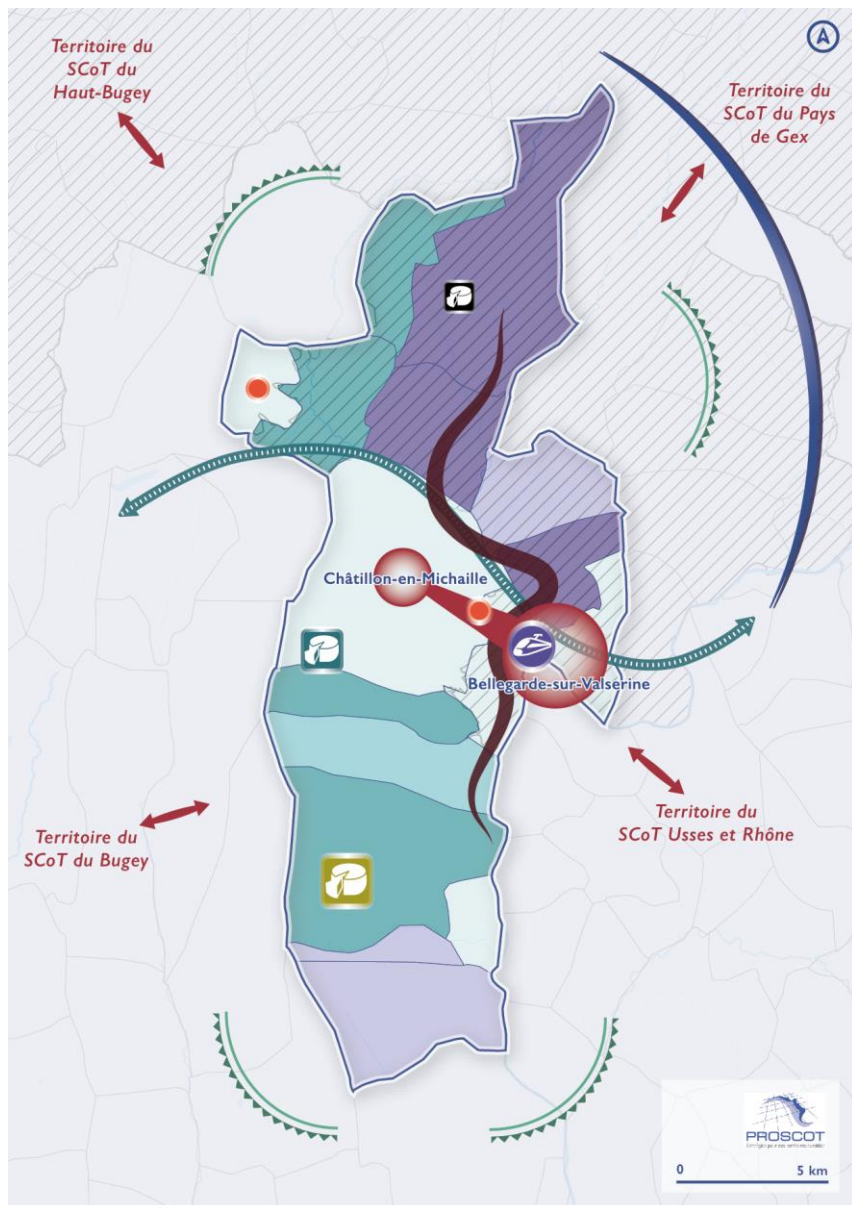




HABITAT

LÉGENDE

-  Une pression immobilière en provenance de la Suisse
-  Dans le territoire, des prix immobiliers plus élevés dans les communes situées dans un rayon de 10-15 km à partir de Bellegarde
-  Un territoire bien doté en structures d'hébergement pour les personnes âgées
-  Des taux de vacances particulièrement élevés dans certaines communes, liés à la présence de nombreux logements inoccupés depuis plus de 3 ans
-  Une dynamique constructive assez forte entre 2004 et 2013 : 899 logements produits à Bellegarde, 309 à Châtillon, 72 à Champfromier et 70 à Billiat
-  76% des logements sociaux du territoire concentrés sur la commune de Bellegarde

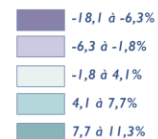


ECONOMIE

LÉGENDE

> Un territoire à l'économie éprouvée...

Sous fond de différentiels internes : évolution moyenne annuelle de l'emploi entre 2008-2013



- Un chômage structurel élevé : 13,5% en 2013
- Une concentration de l'emploi dans le bipôle Bellegarde-Châtillon (78,7% du SCoT)
- Une polarisation plus forte par la Suisse et une concurrence salariale pour les plus qualifiés
- Une agriculture gouteuse et qualitative (AOC, IGP) mais fragilisée, à pérenniser

> Des axes de développement structurants

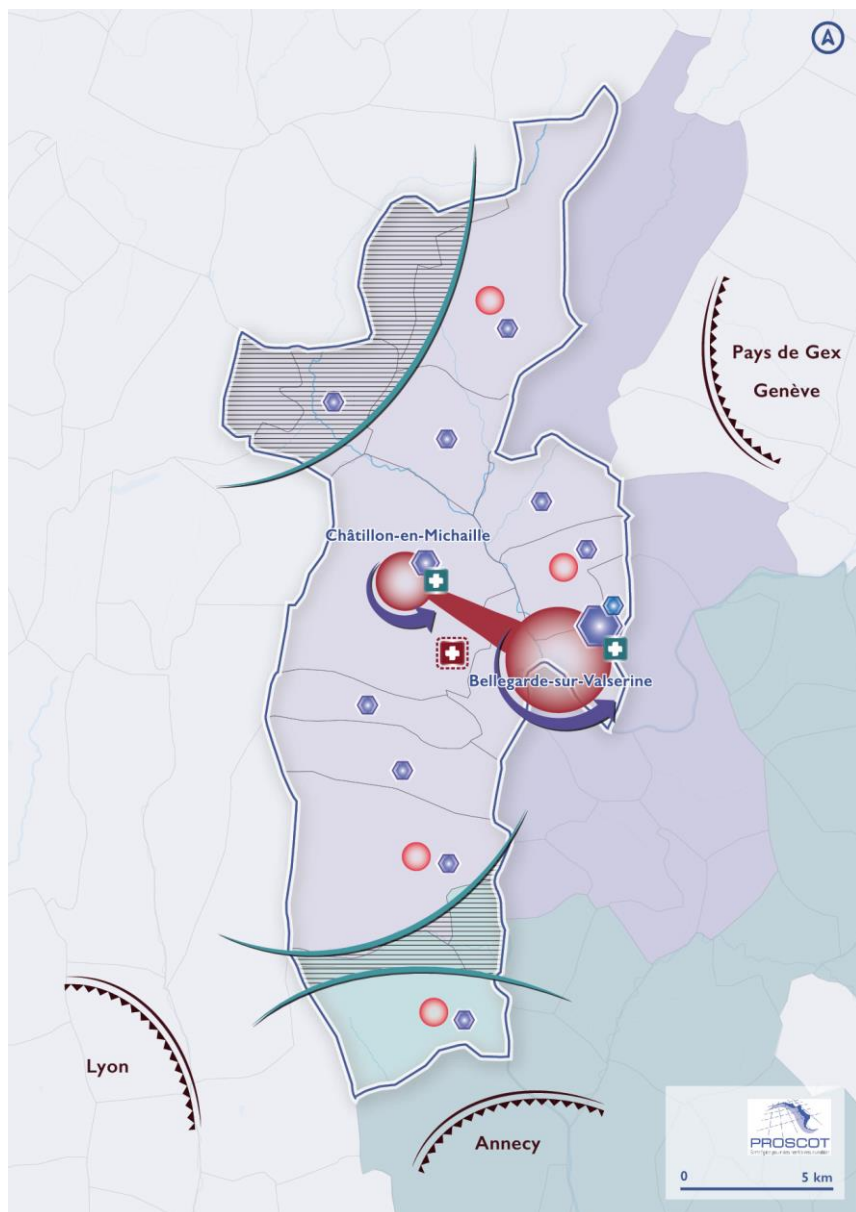
- Axe principal de flux de personnes et marchandises
- Axe de développement des zones d'activités

> Un territoire de projets

- Une ambition touristique pour une image renouvelée
- Des projets générateurs de flux et d'emplois : clinique psychiatrique, Village de Marques, Dinoplagne

> Un potentiel de développement certain




- Le PNR, un outil insuffisamment exploité (éco-construction, agrotourisme...)
- Un renforcement des coopérations externes possible
- La gare et les échangeurs : des points d'appui au développement de la logistique et de l'artisanat








EQUIPEMENTS

LÉGENDE

> Un territoire équilibré

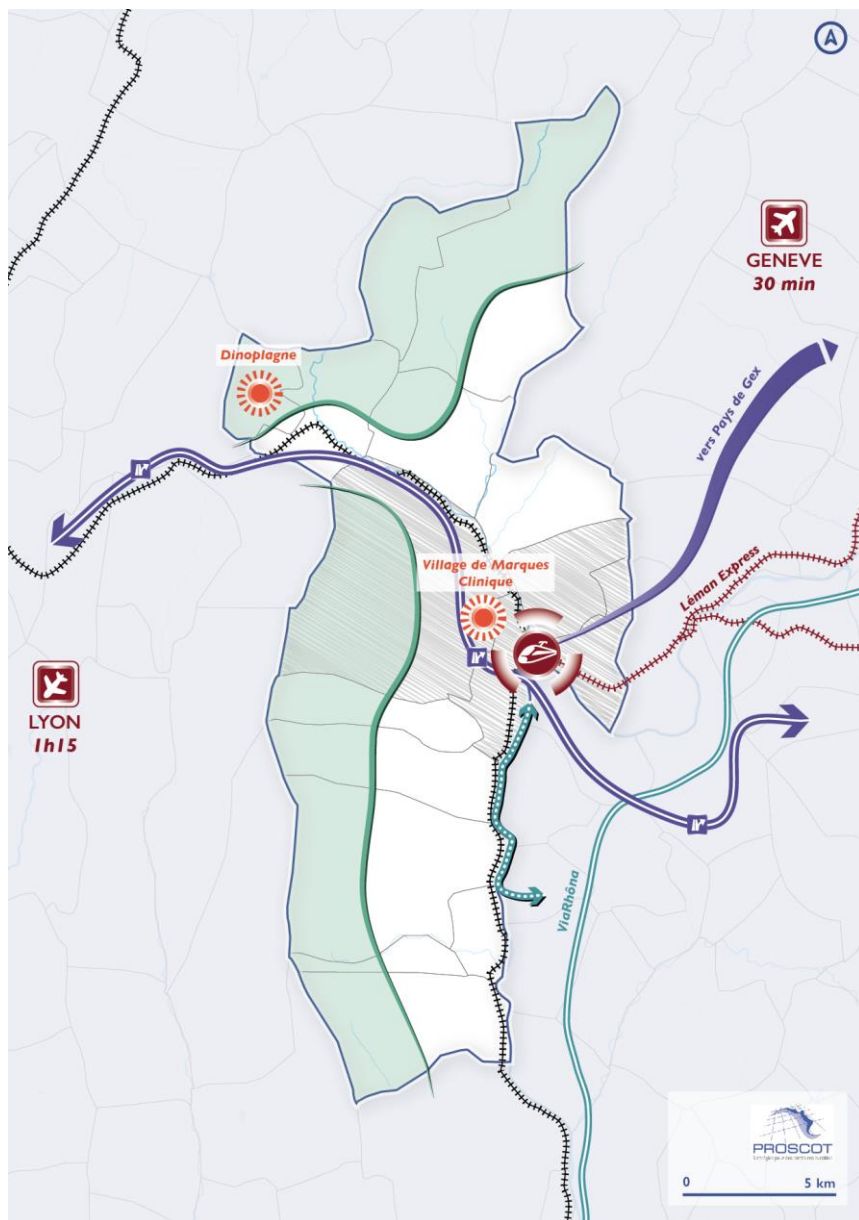
-  Une organisation autour d'un bipôle d'équipements structurant qui se renouvelle...
-  ... et qui forme un bassin de vie irriguant la presque totalité du territoire
-  Seyssel organisant un second bassin de vie

> Une offre satisfaisante

-  Une offre de grandes surfaces commerciales bien développée
-  Des écoles élémentaires et primaires dans la plupart des communes
-  Une ville-centre dotée de deux collèges
-  Des maisons de santé réparties dans l'espace central
-  Un renforcement de l'offre de santé via le projet de clinique psychiatrique

> Des espaces ruraux dépourvus d'équipements ou peu équipés




-  > Une évasion vers les pôles d'équipements supérieurs (formation, hôpitaux, équipements de la personne...)






TRANSPORTS

LÉGENDE




> Un territoire connecté à son environnement régional, national voir international

-  Un pôle multimodal en développement : gare TGV, TER et routière
-  Voie ferrée
-  Un axe autoroutier structurant : une sortie principale vers Bellegarde, une sortie secondaire vers Saint-Germain-de-Joux en plus de l'échangeur d'Eloise (hors SCoT)
-  Une proximité à deux aéroports internationaux

> Mais des enjeux d'irrigation

-  Des espaces peu ou pas desservis par les transports en commun...
-  ... nécessitant d'organiser le rabattement vers le pôle multimodal
-  Une congestion en direction de la Suisse interpellant la fluidification du trafic par une réorganisation et optimisation des flux

> Des projets à l'oeuvre, susceptibles de générer de nouveaux besoins

-  Des projets générateurs de flux impliquant une desserte en transports en commun pour la diversité des usagers (habitants, employés, clients, patients, touristes...)
-  Léman Express
-  Sentier d'Arlod à Génissiat et raccordement à la ViaRhôna

> Un territoire à même de supporter les évolutions technologiques

-  Une couverture THD satisfaisante...
-  ... mais limitée au Grand Bellegarde en 4G



3.

LES CHOIX CONTENUS DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

3.1. Prospective et hypothèses dans le cadre du SCOT

Ainsi, la révision du SCOT impliquait une phase prospective « à minima » portant moins sur l'ensemble des axes du développement du territoire déterminés de manière assez fine dans la stratégie du premier SCOT, mais sur les ingrédients du positionnement du territoire au prisme de divers questionnements et variables d'évolution.

Méthode de la phase prospective :

En confrontant différentes hypothèses volontairement provocatrices, il s'agissait de déterminer la tonalité du positionnement du Pays Bellegardien au sein de l'espace transfrontalier (Grand Genève et Genevois français).

La présentation de 3 scénarios a permis d'ouvrir le débat sur les visions possibles du territoire pour l'avenir et dégager les marges de manœuvre et niveau d'effort à fournir pour chacun.

A l'issue de cet exercice, l'objectif était de permettre aux élus de disposer de toutes les cartes pour choisir le projet idéal pour le développement du Pays Bellegardien.

► Chaque scénario s'articulait autour de 5 questions ou variables principales :

- Quelles cibles pour le développement résidentiel ?
- Quelle identité économique ?
- Quelles sont les fonctions de Bellegarde-sur-Valserine au sein du Grand Bellegarde¹ ?
- Quel équilibre résidentiel du territoire ?
- Quelle politique culturelle ?

¹ Le « Grand Bellegarde », hérité du Projet Stratégique de Développement (PSD), découlant lui-même du Projet d'Agglomération franco-valdo-genevois, a été renommé

Les scénarios de développement étudiés :

Scénario I. « Un hub touristique, économique et résidentiel aux portes des Alpes et de la métropole genevoise »

Le Pays Bellegardien s'assume comme un territoire de transit et de projection vers les Alpes et le Grand Genève en termes de développement touristique, résidentiel et économique.

Il priorise l'amélioration de ses infrastructures routières, ferroviaires pour renforcer sa connexion à l'extérieur.

→ Dans ce scénario, le territoire assume d'être un espace de passage et oriente toute sa politique autour de son accessibilité exceptionnelle. Le développement résidentiel et économique se concentre autour du pôle d'échanges multimodal de Bellegarde. Les autres communes se développent essentiellement dans le secteur touristique, à condition que celui-ci n'entrave pas la qualité environnementale, paysagère et agricole du territoire.

« pôle de centralité » par les élus dans le cadre de la démarche SCOT / PLUiH et dans l'attente d'un nom pour la commune nouvelle de Bellegarde, Châtillon et Lanrans.



Quelles cibles pour le développement résidentiel ?

- Employés et cadres moyens ne pouvant se loger plus près de la frontière.



Quelle identité économique ?

- Economie résidentielle liée à un niveau de revenu plus faible que l'agglomération genevoise.
- Valorisation d'une économie circulaire autour du modèle rural de moyenne montagne.



Quelles sont les fonctions de Bellegarde au sein du Grand Bellegarde ?

- Fonctions résidentielles pour des populations recherchant la proximité à la gare.



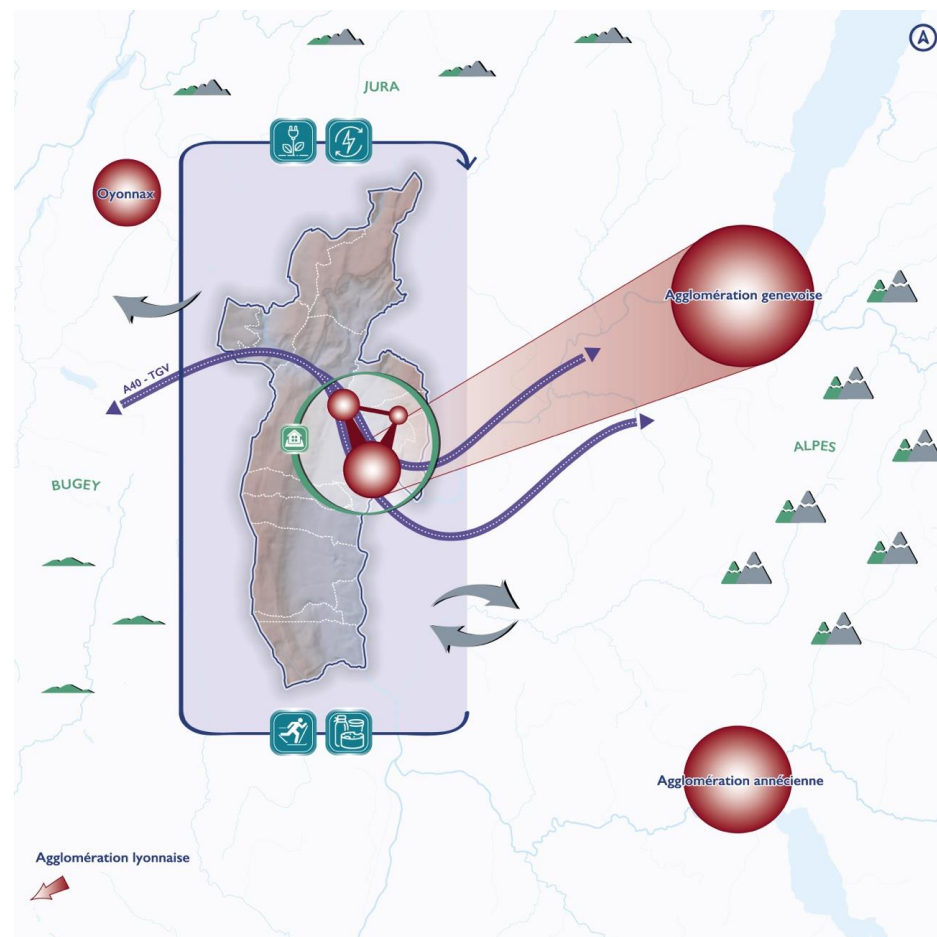
Quel équilibre résidentiel du territoire ?

- Priorisation du développement dans le Grand Bellegarde (proximité gare et autoroute).



Quelle politique culturelle ?

- Une politique portée à l'échelle de chaque commune.



Le Grand Bellegarde, un pôle d'échanges rayonnant

Un rapprochement de la ville-centre au Grand Genève en termes de distance temps

Un espace de transit vers les territoires voisins



Un renforcement de la capacité et de l'efficacité des infrastructures de transport

Une attractivité résidentielle par défaut pour des populations qui recherchent la proximité de la gare

Une économie circulaire, basée sur la proximité à la Terre, à la nature, aux savoir-faire locaux et au tourisme

Autres conditions de réalisation du scénario :

- Un très bon fonctionnement de l'intermodalité gare et gestion de ses abords ;
- Renforcement de la formation sur les savoir-faire locaux ;
- Une politique ciblée sur l'offre locative, l'accession aidée et le développement de petites typologies de logements en centre-ville de Bellegarde.

Approche environnementale :

- Adaptation au changement climatique par le lien urbanisme et transports de grande capacité d'emport, l'économie circulaire et la politique énergétique ;
- Valorisation de l'espace rural et de l'agriculture ;
- Bon fonctionnement de la Trame Verte et Bleue avec une vigilance et une politique spécifique à mettre en œuvre sur les abords du Grand Bellegarde et la trame verte et bleue urbaine.

Scénario 2. « Un carrefour culturel pour l'émergence d'un espace résidentiel reconnu dans l'agglomération franco-valdo-genevoise »

Le Pays Bellegardien cristallise la diversité de ses identités et est reconnu comme un pôle régional multiculturel où il est bon de s'installer.

Il met en œuvre une politique volontariste et ciblée visant à accueillir des populations non pas par défaut mais par choix et fait ainsi « concurrence » au Pays de Gex. Il développe une offre résidentielle différenciante par une montée en gamme.

→ Dans ce scénario, le territoire mise sur un développement résidentiel offensif et très qualitatif pour renouveler son image et se démarquer des territoires voisins. Il veille à offrir une offre de logements, services et équipements de niveau métropolitain associée à une desserte et des services numériques performants pour des pratiques et expériences à la fois agréables et singulières. La politique économique est exclusivement liée à l'attractivité résidentielle.

Quelles cibles pour le développement résidentiel ?



- Mixité sociale et générationnelle :
 - Employés qualifiés, cadres moyens et supérieurs
 - Jeunes, familles, personnes âgées...

Quelle identité économique ?



- Économie résidentielle qui peut également trouver un potentiel de développement dans les centre-ville au travers non seulement du commerce mais aussi des services.
- Modernisation du modèle rural de moyenne montagne.

Quelles sont les fonctions de Bellegarde au sein du Grand Bellegarde ?



- Centre culturel, de commerces spécifiques et services à la population.
- Résidentiel axé sur les cibles du scénario.

Quel équilibre résidentiel du territoire ?



- Développement du Grand Bellegarde, pôles secondaires et villages dont il est impératif de soutenir la vitalité.

Quelle politique culturelle ?



- Qualité, ruralité nouvelle.
- Coordination d'une politique culturelle déclinée à l'échelle des bourgs et des villages.
- Montée en puissance d'un ou des axes de développement culturel rayonnants (fresques/BD ; musique, danse...?).
- Travail sur l'identité jurassienne et haut-bugiste.

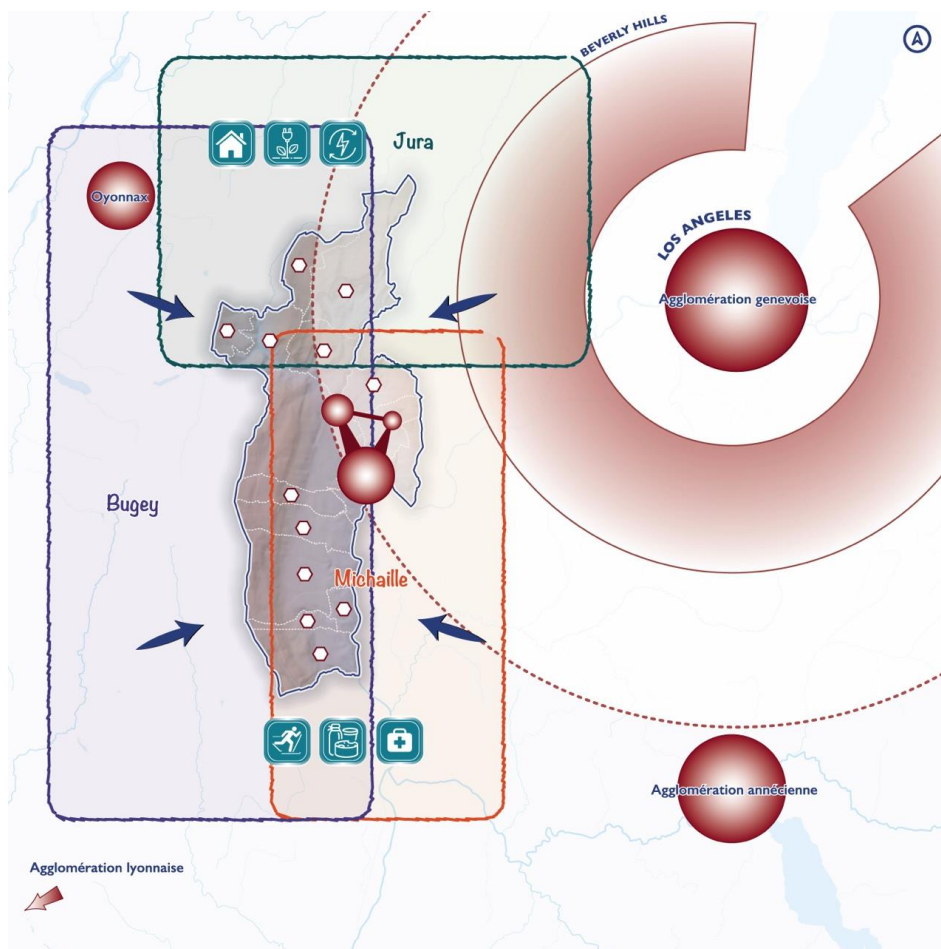
Autres conditions de réalisation du scénario :

- Politique patrimoniale au sein du Grand Bellegarde et en milieu rural pour valoriser le cadre de vie et renforcer l'attractivité (enjeux de rupture d'image par rapport au Grand Bellegarde) ;
- Infrastructures THD et internet mobile pour un développement offensif des services numériques (e-santé, e-services publics, applications mobilités, e-tourisme etc.) ;
- Renforcer également la formation sur les services à la personne / l'économie de services.

Approche environnementale :

- Adaptation au changement climatique cf. scénario 1 avec vigilance sur la réalité du développement des mobilités alternatives ;

- Politique de l'habitat qualitative et performance énergétique du bâti en lien à la valorisation du bâti et montée en puissance TEPOSCV.



Une centralité structurante et des bourgs et villages relais dynamiques



Une couronne périurbaine gentrifiée



Une pluralité d'identités à cultiver qui participent à la richesse culturelle du Pays Bellegardien



Une attractivité résidentielle « choisie »



Une économie basée sur le tertiaire présentiel au bénéfice du bien-vivre des habitants et...



...sur la proximité à la Terre, à la nature, au tourisme et aux savoir-faire locaux

Scénario 3. « Un espace économique « métropolitain » intégré à la « métropole » franco-valdo-genevoise »

Le Pays Bellegardien développe une marque forte à la fois pour mieux s'insérer et se faire reconnaître à l'échelle métropolitaine par les acteurs économiques.

Avec pour base le scénario 2, l'objectif est également de développer une identité économique métropolitaine et que la ville de Bellegarde devienne un véritable centre culturel et de développement du tertiaire productif.

→ Dans ce scénario, le Pays Bellegardien s'affiche comme un pôle économique à part entière qui va au-devant des investisseurs au prisme d'une stratégie de marketing territorial ambitieuse. Il valorise ses savoir-faire propres et les productions issues de ses ressources pour innover. Les flux et échanges de toutes natures s'intensifient.

Quelles cibles pour le développement résidentiel ?



- Mixité sociale et générationnelle :
 - Employés qualifiés, cadres moyens et supérieurs
 - Jeunes, familles, personnes âgées...

Quelle identité économique ?



- Identité métropolitaine au travers d'activités développant de l'innovation en lien avec les caractéristiques et atouts du territoire s'appuyant sur une marque.
- En plus du scénario 2 : santé, logistique, industrie de petites unités de production à haute valeur ajoutée, BTP éco-construction mais sur une spécialité bois...

Quelles sont les fonctions de Bellegarde au sein du Grand Bellegarde ?



- Fonctions économiques et culturelles.
- La gare est le support du développement économique.
- Recherche de flux croisés avec l'agglomération franco-valdo-genevoise.

Quel équilibre résidentiel du territoire ?

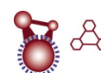
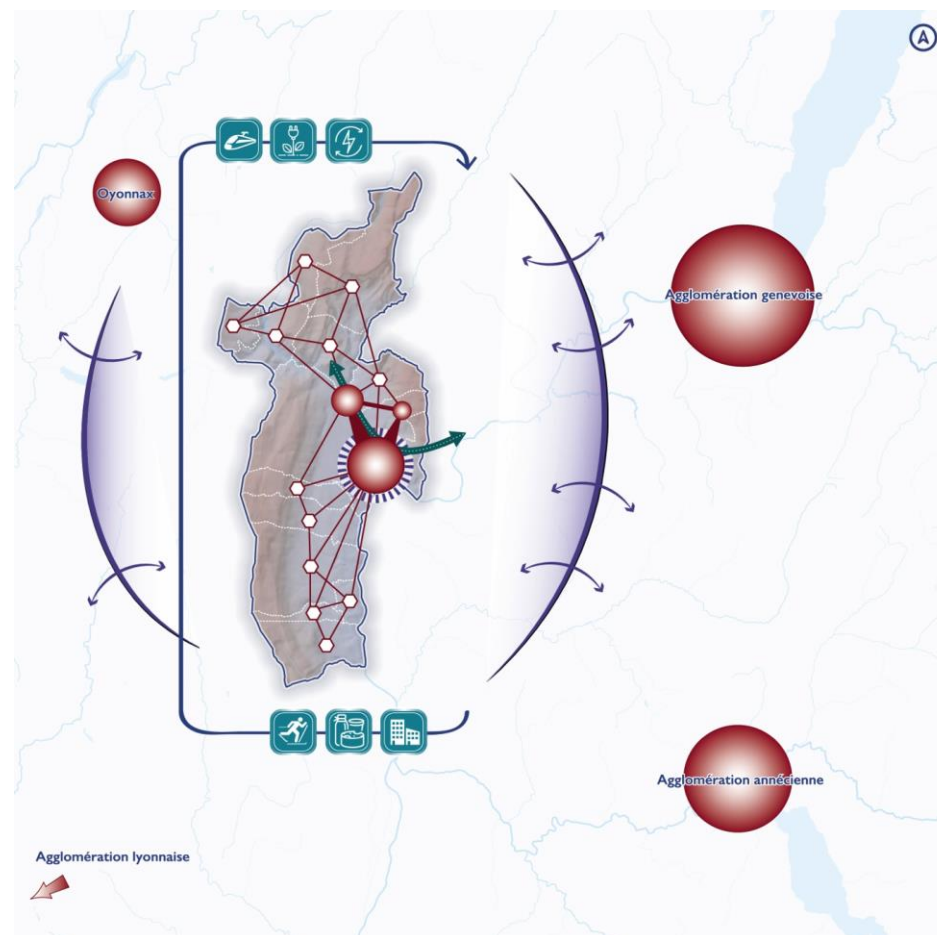


- Comme dans le scénario 2, avec un rôle renforcé de Châtillon et Lancrans.

Quelle politique culturelle ?



- Scénario 2 avec accent sur :
 - Événementiel et festivités
 - Innovation et créativité
 - Marketing territorial



Grand Bellegarde moteur avec des fonctions ciblées économiques et culturelles sur Bellegarde et bourgs et villages dynamiques



Une intensification et une convergence des flux économiques et résidentiels



Des fonctions métropolitaines propres au territoire...



...soutenues par un axe de développement rayonnant depuis le pôle gare

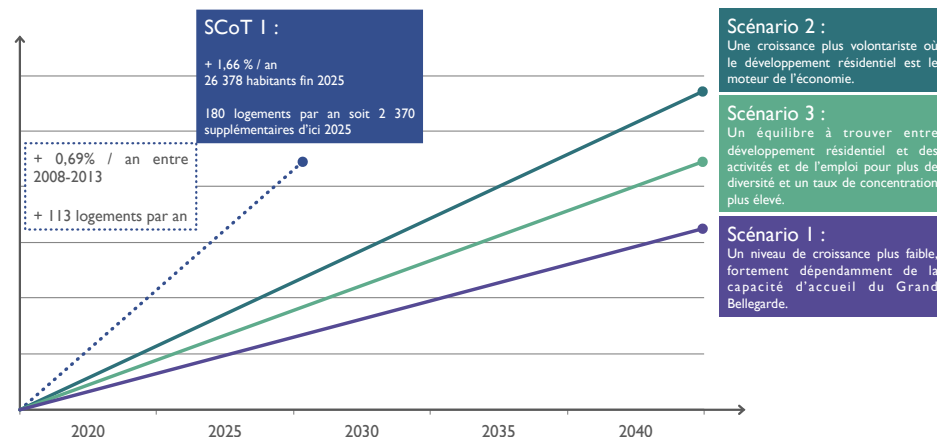
Autres conditions de réalisation du scénario :

- THD internet mobile pour tous les espaces d'activités y compris en milieu rural, lieux d'effervescences et de travail partagé et développement de services numériques ;
- Une lisibilité métropolitaine pour une offre de formation ciblée en lien avec les éléments caractéristiques de l'économie ;
- Un effort sur l'animation économique.

Approche environnementale :

- En plus du scénario 2, reconversion/résorption de friches et fléchage sur de nouveaux produits économiques ;
- « Espaces de respiration » dans le Grand Bellegarde qui renforcent la politique d'adaptation au changement climatique et gestion TVB mais même vigilance que pour le scénario 2 sur le développement effectif des mobilités alternatives.

Comparaison des niveaux de développement des différents scénarios



Analyse de la performance des scénarios :

Scénario 1. « Un hub touristique, économique et résidentiel aux portes des Alpes et de la métropole genevoise »

→ La notion de « hub », assez ambivalente, est apparue trop peu précise et restrictive pour qualifier le Pays Bellegardien. Si le pôle d'échanges multimodal constitue un atout compétitif, le territoire ne saurait réduire son développement à l'optimisation de son accessibilité. Ce scénario, qui met l'accent sur l'exploitation des infrastructures présentes et à venir, fait du territoire un simple espace de passage, sans aucun « supplément d'âme », que les élus ont tenu à écarter.

L'approche a néanmoins été perçue comme intéressante du point de vue de l'aménagement et du développement du pôle d'échanges, en tant que nouvelle centralité économique et résidentielle favorisant le renouvellement urbain. Toutefois, si le pôle gare constitue inévitablement un projet stratégique pour l'avenir, les élus ont tenu à rappeler que celui-ci ne pourra être mené que sur le temps long du fait des tractations avec la SNCF.

En outre, le développement résidentiel ne peut se cantonner à la seule centralité mais doit irriguer l'ensemble du territoire. La ville-centre, d'ores et déjà contrainte (topographie, risques, infrastructures...) ne peut organiser son développement que sur elle-même, en poursuivant les opérations de renouvellement urbain sur ses différents secteurs.

Enfin, la promotion de l'économie circulaire pour allier ruralité et qualité dans un environnement préservé et valorisé par les circuits-courts, le tourisme de nature en appui de la stratégie et la marque Terre Valserine, ainsi que les ressources propres du territoire (eau, bois...) sont autant de leviers d'attractivité que les élus ont retenu pour la stratégie du PADD.

Scénario 2. « Un carrefour culturel pour l'émergence d'un espace résidentiel reconnu dans l'agglomération franco-valdo-genevoise »

→ Le point fort de ce scénario, qui a largement fait consensus, est le caractère multiculturel du territoire conséquence d'influences bugiste, jurassienne, alpine où la Michaille peut être un élément de synthèse croisée. Le dynamisme local soutenu par la présence d'un tissu associatif dense, constitue tout autant un atout du cadre de vie, à faire valoir dans la stratégie du SCoT.

Par ailleurs, la poursuite des opérations de renouvellement et le positionnement du territoire comme « centre culturel » sont apparus comme des conditions essentielles pour redorer l'image du Pays Bellegardien, renforcer les sociabilités internes et gagner en visibilité externe.

Cette montée en gamme implique néanmoins un développement résidentiel maîtrisé en fonction de la capacité d'accueil du territoire en logements, équipements et services divers. En effet, l'objectif retenu est de pouvoir relever le défi d'image, bénéficier de fonctions métropolitaines tout en assurant une offre résidentielle mixte pour différentes populations.

Scénario 3. « Un espace économique « métropolitain » intégré à la « métropole » franco-valdo-genevoise »

→ La nécessité d'un développement économique a clairement été rappelée en s'appuyant sur l'histoire du territoire et les perspectives de mutations et d'innovation du secteur industriel vers des activités de haute valeur ajoutée et petites unités de production.

Il a cependant été souligné qu'il était utopiste de vouloir être totalement autonome sur ce point compte tenu de la concurrence salariale de la Suisse. Il s'agit en revanche de profiter de la proximité du territoire à un pôle d'emploi international pour soutenir la mutation de l'économie « classique » vers l'économie tertiaire, sans faire fi du passé industriel. Néanmoins, l'objectif de ce second SCoT est bien d'organiser le « coup d'après » en capitalisant sur les projets d'envergure en émergence (Village de Marques, Clinique psychiatrique) en cohérence à l'évolution des modes de vie et de travail. Tant est si bien qu'il est apparu souhaitable d'inscrire l'objectif de développer l'offre de formations professionnelles et continues sur des secteurs ciblés dans le PADD révisé.

Quel que soit le scénario, il a été également soulevé la volonté d'assurer la complémentarité et la mise en réseau des communes du territoire avec le pôle de centralité (Bellegarde, Châtillon, Lancrans) pour mieux irriguer le territoire en services et commerce de proximité à toutes les échelles.

[Analyse détaillée de la performance environnementale des 3 scénarios et de leur caractère durable](#)

Le tableau suivant fait l'analyse comparée des trois scénarios sur le plan environnemental :

Scénario 1. « Un hub touristique, économique et résidentiel aux portes des Alpes et de la métropole genevoise »	Scénario 2. « Un carrefour culturel pour l'émergence d'un espace résidentiel reconnu dans l'agglomération franco-valdo-genevoise »	Scénario 3. « Un espace économique « métropolitain » intégré à la « métropole » franco-valdo-genevoise »
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – ressource en espace - Une consommation en espace modérée permettant une augmentation notable de la population. Maintien et valorisation de l'activité agricole, avec une pression urbaine sensible surtout en périphérie urbaine.</p>	<p>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – ressource en espace - Une consommation en espace plus forte que le scénario 1 pour un accueil de population plus important. Pression sur l'activité et les espaces agricoles également plus importante.</p>	<p>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – ressource en espace - Une consommation en espace modérée, intermédiaire entre le scénario 1 et 2, portée sur le résidentiel, mais aussi marqué par le développement notable des zones d'activités - accueil de population intermédiaire également entre 1 et 2.</p>
<p>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – milieu naturel et biodiversité - Une attention forte portée à la préservation des espaces naturels - une trame verte et bleue mise en place, améliorée, et valorisée localement. Un développement touristique amplifié mais encadré, limitant les effets sur l'environnements.</p>	<p>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – milieu naturel et biodiversité - Une préservation des espaces naturels les plus importants, mais une trame verte et bleue peu valorisée. Un développement urbain notable avec des risques d'incidences indirectes plus importants sur les milieux.</p>	<p>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – milieu naturel et biodiversité - Une préservation des espaces naturels et une trame verte et bleue mise en place et valorisée et qui contribuent au potentiel de développement du territoire. Par contre, le développement économique est susceptible d'engendrer plus d'incidences sur les</p>

		milieux naturels en périphérie des agglomérations.
Capacité de développement et préservation des ressources – ressources en eau, eau potable et assainissement - Une préservation des espaces environnementaux majeurs pour la ressource en eau et des efforts permettant de maintenir voire améliorer la qualité de la ressource. Une pression modérée sur la ressource sur le plan quantitatif. Un développement urbain maîtrisé limitant l'impact de son assainissement.	Capacité de développement et préservation des ressources – ressources en eau, eau potable et assainissement - Une préservation des espaces environnementaux majeurs pour la ressource en eau. Une pression plus importante sur la ressource sur le plan quantitatif par contre. Un développement urbain également plus important engendrant des efforts et des investissements notables en assainissement et aussi des risques supplémentaires sur la ressource.	Capacité de développement et préservation des ressources – ressources en eau, eau potable et assainissement - Une préservation des espaces environnementaux majeurs pour la ressource en eau et des efforts permettant de maintenir voire améliorer la qualité de la ressource. Une pression plus importante sur la ressource que le scénario 1 mais moindre que le 2. Un besoin et des investissements notables en assainissement pour préserver durablement la ressource.
Capacité de développement et préservation des ressources – énergies, GES et pollutions (air, bruit, déchets) – Un effort notable en matière de transports permettant de contribuer à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES (développement des transports en commun). Par contre, une dépendance toujours importante des territoires voisins nécessitant toujours des déplacements résidentiels-travail et peu de développement d'énergies alternatives, renouvelables. Un développement modéré et maîtrisé limitant et les nuisances et les pollutions.	Capacité de développement et préservation des ressources – énergies, GES et pollutions (air, bruit, déchets) - Une gestion maîtrisée des flux et une optimisation des mobilités permettant de contribuer à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES, dans le cadre de la TEPOSCV. Un développement notable du résidentiel engendrant un risque de consommations énergétiques plus importantes, néanmoins compensé par une montée en gamme et des efforts qualitatifs des logements. Des nuisances et des risques de pollutions supplémentaires liés à l'augmentation des populations.	Capacité de développement et préservation des ressources – énergies, GES et pollutions (air, bruit, déchets) - Une gestion maîtrisée des flux et une optimisation des mobilités permettant de contribuer à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES. Une utilisation des ressources contribuant au développement des nouvelles économies et modes productifs plus respectueux de l'environnement (énergie ...). Des nuisances et des risques de pollutions supplémentaires liés à l'augmentation des populations et au développement des activités.

Risques naturels et technologiques - Une prise en compte dans l'aménagement et un développement modéré limitant les risques.	Risques naturels et technologiques - Une prise en compte dans l'aménagement mais un développement urbain notable risquant d'engendrer plus de ruissellement et d'exposition aux risques que le scénario 1.	Risques naturels et technologiques - Une prise en compte dans l'aménagement et un développement modéré limitant les risques naturels. Par contre, le développement économique est susceptible d'engendrer de nouveaux risques technologiques.
Paysages - Un cadre de vie préservé et valorisé. Une qualité des paysages mise au service également pour les pratiques touristiques et culturelles	Paysages - Un cadre de vie préservé mais peu valorisé, en dehors des espaces urbains.	Paysages - Un cadre de vie et une qualité des paysages préservés voire améliorés via la TVB. Par contre, le développement de nouvelles zones économiques sont susceptibles d'engendrer certains impacts ponctuels.

Comme on peut le constater, le scénario 1 est plus vertueux en termes de ressource en espace et de préservation environnementale. Par contre, il limite les capacités de développement du territoire et le rend plus dépendant des territoires voisins, notamment en emplois (avec des besoins en déplacements toujours importants). Le scénario 2 propose un développement résidentiel plus important et est donc plus impactant en termes de ressource en espace. La montée en gamme des espaces urbains permet toutefois de maintenir un cadre de vie intéressant et de proposer des logements moins énergivores. Le scénario 3, intermédiaire en termes d'accueil des populations, propose un développement économique au service des habitants et exploitant de manière raisonnée les ressources locales. Il limite la dépendance aux territoires voisins et est dans ce cadre plus durable.

En conclusion, il apparaît donc que chacun des scénarios présente des avantages et des inconvénients et qu'aucun d'entre eux ne sort vraiment du lot.

Les conditions de choix du territoire :

Pris individuellement, **aucun de ces scénarios n'est apparu souhaitable**. Ils ont toutefois permis de mettre en exergue la « marge de manœuvre » disponible pour la révision du projet aux regards des enjeux plus palpables du fait transfrontalier.

En termes de logiques institutionnelles et de coopération, les acteurs du territoire ont tenu à apporter quelques points :

- Le Pays Bellegardien ne doit pas être seulement perçu dans un rapport de « face à face » avec les autres territoires du Genevois français et du Grand Genève mais dans une logique de complémentarité d'autant plus qu'il entretient aussi des relations étroites avec les autres territoires environnants, Haut-Jura dans le cadre du PNR et Usses et Rhône notamment ;
- La nécessité concomitante de se positionner clairement dans ce vaste ensemble métropolitain pour maintenir l' « âme » du Pays Bellegardien et ne pas être le reléguât des effets non maîtrisés de la périurbanisation genevoise ;

In fine, le projet retenu par les élus s'est appuyé sur plusieurs ingrédients des scénarios étudiés. Il ne s'agissait pas simplement de les additionner, mais capitaliser sur certains éléments pour enrichir le PADD actuel et expliciter davantage le positionnement du territoire comme « porte d'entrée ouest du Grand Genève » et acteur clé du développement.

Plus qu'une révision « technique » du SCoT qui améliorerait ponctuellement certains points du document actuel, les élus ont tenu à donner plus de contenu à la stratégie sur certains éléments (transition énergétique, qualité des formes urbaines, valorisation touristique...) pour ouvrir de nouvelles perspectives pour l'avenir du Pays Bellegardien.

Des chiffres clés actualisés qui crédibilisent la stratégie choisie

DEMOGRAPHIE

Le Pays Bellegardien compte 21 898 habitants en 2018, soit une hausse de presque 850 habitants depuis 2013.

Cette hausse correspond à un rythme moyen annuel de 0,8 % par an, plus fort que celui observé sur la période antérieures 2008-2013 (0,7 %).

La croissance démographique reste essentiellement portée par le solde naturel (+0,5 %/an pour les deux périodes 2008/2013 et 2013/2018) et moins par l'arrivée de nouveaux habitants (+0,2 %/an entre 2008 et 2013 et +0,3 % entre 2013 et 2018). L'indice de vieillissement en 2018, de 0,63 points reste équivalent à celui observé en 2013, ce qui souligne que le territoire reste

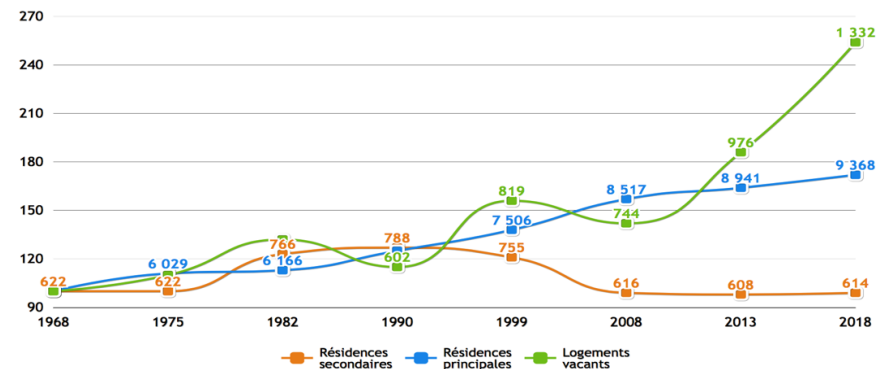
relativement jeune malgré le vieillissement structurel de la population observé partout. L'objectif est donc bien de qualifier mais aussi de maîtriser cette attractivité avérée pour un développement respectueux de nos ressources et cohérent avec une stratégie économique renforçant la cohérence du territoire.

HABITAT

11 315 logements en 2018, soit une hausse de 789 unités entre 2013 et 2018, soulignant une certaine reprise à la suite de la crise immobilière. La croissance du parc a été distribuée entre une diminution des résidences secondaires et un accroissement des logements vacants malgré la politique du territoire vers le réinvestissement du parc actuel et le renouvellement des logements vétustes. Cette situation est liée à une offre nouvelle liée à la reprise qui permet à des habitants de quitter un logement pour plus de confort.

Évolution des résidences principales, secondaires et logements vacants (Base 100) :

Source : INSEE 2021



Il est à noter que le nombre de logements sociaux a connu une stabilisation dans la dernière période, avec 2 154 unités à l'échelle du PLUiH en 2018.

L'objectif est donc bien d'améliorer la qualité et la diversité de l'habitat en travaillant prioritairement sur l'enveloppe urbaine, et en maintenant une offre sociale équilibrée pour répondre aux besoins de tous sans l'augmenter en proportion du parc global.

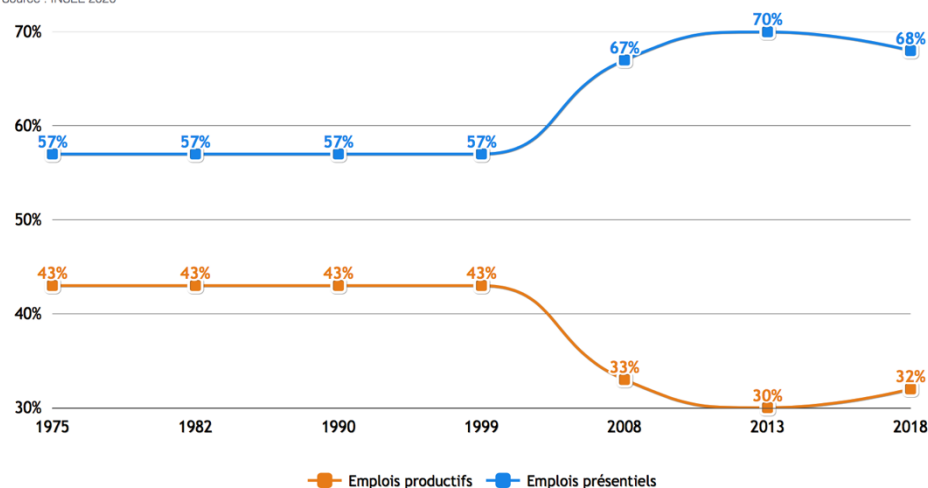
ECONOMIE ET EMPLOI

Alors que le territoire perdait des emplois entre 2008 et 2013 (- 287), les

chiffres de 2018 témoignent de la reprise après la période de crise (+ 233 emplois). De plus l'emploi productif ré-augmente, crédibilisant ainsi une stratégie économique de valorisation de nos savoirs faire industriels. Cette stratégie vise aussi à mieux équilibrer attractivité résidentielle et économique car à ce stade en 2018 le taux de concentration des emplois/actifs vivant sur le territoire reste néanmoins à 74%.

Parts d'emplois productifs et présents depuis 1975 :

Source : INSEE 2020



3.2. La stratégie du PADD retenue commune au SCOT et au PLUIH en réponse à ces choix

Le positionnement :

Le PADD du nouveau SCoT met donc l'accent sur le positionnement suivant :

Le Pays Bellegardien,

LA porte d'entrée Ouest du Grand Genève, identifié comme un acteur régional.

Pour un territoire attractif, dynamique, solidaire et exemplaire...

« Le Pays Bellegardien, affirme sa place au sein du Grand Genève pour contribuer au fonctionnement et au rayonnement de l'espace transfrontalier.

Son objectif est de renforcer les coopérations en prenant appui sur son pôle de mobilité exceptionnel et son positionnement géographique d'interface entre :

- L'espace métropolitain genevois et le massif alpin d'une part (Savoie et Haute-Savoie)
- Le Jura, le Bugey et les espaces plus lointains mais influents telle l'agglomération lyonnaise d'autre part.

Plus qu'un espace connecté et de passage, le Pays Bellegardien se veut être un territoire d'ouverture, de projection et de lien où foisonnent les initiatives culturelles et les solidarités.

Le territoire tire parti de son identité culturelle propre liée à son histoire, pour valoriser sa capacité à marier espace rural de montagne et espace urbain par un haut niveau de services et une accessibilité optimisée (gare TGV, RER express, aéroport de Genève-Cornavin...).

Il s'organise comme espace de développement économique, résidentiel et touristique qui capte, retient et organise des flux de toutes natures en affirmant son authenticité. »

Les axes stratégiques du SCOT

Le SCoT définit 4 grands axes de développement stratégique pour le développement futur du Pays Bellegardien.

AXE I.

Affirmer un pôle économique et touristique dans le Grand Genève.

En premier lieu, le Pays Bellegardien mise sur une diversification économique et non plus une mono-activité en s'appuyant sur ses ressources propres

(humaines, naturelles, productives...), savoir-faire hérités de son histoire et une offre de formation ciblée.

Il entend avant tout pérenniser l'économie productive mais aussi accompagner le déploiement plus large de l'économie résidentielle en partie soutenue par le numérique, l'intégration au Grand Genève et l'accessibilité facilitée via le pôle d'échanges multimodal.

Les filières primaires et agricoles ont vocation à être valorisées davantage, au prisme du développement agro-touristique en particulier. En effet, la stratégie de développement économique est étroitement liée à la stratégie touristique et la marque « Terre Valserine » dont le but est d'accompagner la montée en puissance dans le SCoT.

L'approche économique du territoire s'organise principalement autour du pôle de centralité (Bellegarde, Châtillon, Lancrans) mais aussi sur l'ensemble du territoire et les échelles de proximité, notamment pour ce qui concerne les petites activités (artisanat, commerce, ...).

Il s'agit enfin d'opter pour un parti d'aménagement lisible et qualitatif qui soit la « signature » de la tonalité économique locale et de la richesse des entreprises implantées.

AXE II.

Renforcer l'attractivité, les services et la qualité du cadre de vie.

Pour façonner un développement équilibré, le Pays Bellegardien s'appuie sur un maillage territorial en « réseaux de villages Nord et Sud » articulés autour d'un « pôle de centralité » ayant vocation à rayonner à grande échelle en tant que centre régional culturel et sportif avec les projets en cours et futurs (Village de Marques, plaine sportive et ludique...).

Afin d'accompagner la croissance démographique, la politique de développement résidentiel porte une attention particulière sur le déploiement plus large des services et équipements de santé et éducation et le maintien d'une offre commerciale pour des bourgs et villages dynamiques et authentiques. L'objectif est d'assurer les meilleures conditions d'accueil aux habitants, actifs, et touristes en articulation de la politique des transports et mobilité pour faciliter les pratiques quotidiennes.

Enfin, la politique de l'habitat s'attache à la fois aux enjeux de renouvellement urbain pour soutenir la vitalité des centres bourgs, et à la recherche d'une offre

nouvelle qualitative, diverse et innovante tout en étant plus économe en foncier et énergies.

AXE III.

Approfondir l'organisation des transports et déplacements.

Le territoire ambitionne d'élargir l'offre de mobilité en capitalisant avant tout sur sa desserte ferrée exceptionnelle liée au pôle d'échanges multimodal pour organiser le rabattement et l'intermodalité dans l'ensemble du territoire.

Le PADD cherche à organiser une politique ambitieuse tenant compte des contraintes topographiques et de la nécessité de faciliter des pratiques plus « responsables » en prenant appui sur la massification des services numériques.

Pour permettre un développement dans le temps, le PADD entend également anticiper l'accroissement des flux et les besoins d'adaptation des infrastructures qui y sont liés en coopération avec les territoires voisins.

AXE IV.

S'engager dans la transition énergétique par une gestion des ressources exemplaire.

La préservation de l'authenticité du territoire passe également par la valorisation d'un bouquet énergétique s'appuyant sur les ressources locales. Le territoire, précurseur en la matière (hydroélectricité), entend mettre en œuvre les engagements liés à la labellisation reçue dans le cadre du Genevois français de Territoire à Énergie POSitive pour la Croissance Verte. Il s'agit par ailleurs de veiller à un développement harmonieux, garant de la richesse écologique du territoire pour les générations futures.

La politique de gestion de la biodiversité occupe ainsi une place centrale, à la fois support de la qualité paysagère et biologique du territoire, mais aussi gage de l'attractivité du tourisme de nature.

Au-delà du patrimoine naturel, il s'agit de préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique de l'identité du territoire et d'influences diverses, tant alpines que jurassiennes.

Enfin, la mise en place de cette stratégie implique un développement non seulement qualitatif et respectueux des cultures locales mais aussi maîtrisé en

termes de consommation d'espace pour pérenniser les activités primaires et préserver les espaces naturels.

Le PADD du PLUIH s'organise selon 4 axes d'aménagement qui découlent de ceux du SCOT et s'appuient également sur le DOO du SCOT :

1. Renforcer l'attractivité, les services et la qualité du cadre de vie, en lien avec les nœuds de mobilité
2. Une ambition résidentielle en cohérence avec un développement urbain durable
3. Structurer et diversifier l'offre économique pour renforcer la lisibilité du Pays Bellegardien dans le Grand Genève ;
4. Valoriser l'authenticité et la qualité de vie du territoire par une gestion environnementale, des ressources et des risques exemplaires ;

Il s'inscrit dans une mise en œuvre du SCoT sur une douzaine d'année pour sa programmation en logement et organise conformément au SCoT l'aménagement économique au travers de 2 opérations avec une 1^o phase de l'Ecopole prévue par le SCoT.

Il met en œuvre la stratégie de limitation de la consommation d'espace en organisant prioritairement les capacités dans l'enveloppe urbaine et celle de renforcement du pôle de centralité de Valserhône en renforçant son poids dans le territoire.

3.3. Les bases du développement retenu à l'horizon 12 ans

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT, le PLUIH du Pays Bellegardien se fixe à horizon 2035, soit sur 12/13 ans à compter de son approbation, **un objectif de construction entre 2000 et 2500 logements ainsi qu'un objectif de remise sur le marché d'environ 150 logements vacants.**

Les objectifs de logements à l'échelle des réseaux et à l'échelle du pôle de centralité sont mutualisables, entre les communes en fonction des receptivités de chacune.

Le Pays Bellegardien structuré autour de deux réseaux de villages : Nord et Sud, et du pôle de centralité VALSERHONE cherche à renforcer le poids de cette centralité.

A cette fin la majorité du développement futur s'organise sur VALSERHONE et plus particulièrement les centralités des anciennes communes de Bellegarde (centre ville, En Segiat, Pierre Blanche-cité scolaire) de Châtillon-en-Michaille (centre bourg, et Vouvray) et de Lancrans, tout en permettant par un développement maîtrisé, le maintien du dynamisme et la vitalité des villages des réseaux.

Ces développements étant liés à la transformation de la STEP de Bellegarde programmée ainsi qu'à des travaux complémentaires pour certaines communes, certains projets sont susceptibles de report. C'est pourquoi est prévue une fourchette basse et haute de programmation sur la base d'un développement prioritaire sur Valserhône en lien avec les investissements déjà programmés :

- Ainsi, les objectifs de logements pour **Valserhône** se situe entre **1800 et 1950 logements** qui correspondront dans tous les cas à **environ 80% de l'offre nouvelle de logement à terme** ;
- Pour le **réseau nord**, un objectif de **110 à 220 logements** est prévu avec, inclus en fourchette haute, des secteurs conditionnés à des investissements réseaux non encore programmés et impliquant une ouverture à l'urbanisation conditionnée à leur réalisation dont l'échéance n'est pas connue ;
- Pour le **réseau sud**, un objectif de **200 à 300 logements** est prévu avec, inclus en fourchette haute, des secteurs conditionnés à des investissements réseaux non encore programmés et impliquant une ouverture à l'urbanisation conditionnée à leur réalisation dont l'échéance n'est pas connue.

Ainsi le PLUIH s'inscrit dans l'objectif du SCOT en renforçant dès sa première phase de programmation le poids du pôle de centralité Valserhône puisque l'effort en production de logement correspond à :

- 86% de l'offre programmée dans le tissu et en zone 1AU (correspondant à des OAP)

- Presque 80% (79,24%) sur la totalité de la programmation en incluant les zones 2 AU.

Ces objectifs vont plus loin que ceux du SCOT qui anticipaient un objectif d'environ 75%. Cette volonté se traduit par la priorisation des travaux sur les réseaux nécessaires à cette capacité d'accueil, sur Valsershône.

La consommation foncière est limitée à 58 ha au regard de l'enveloppe urbaine dont 28 ha pour le développement économique et moins de 30 ha pour le résidentiel (logements équipements services) et ce en intégrant les zones 2 AU faisant l'objet d'OAP.

Cet objectif met en œuvre la politique du SCOT avec :

- la totalité des opérations économiques prévues par le SCOT dans cette échéance 2035 avec la 1^o phase de l'ECOPOLE et le secteur de la PLAINE. Ce secteur permet la réorganisation de l'activité économique d'une société spécialisée dans les ressources du sous sol et permet de libérer deux secteurs stratégiques qui permettront de renforcer la centralité de Châtillon en cœur de bourg et d'organiser un nouveau quartier « En Ségiat » associant espace commercial du Village de Marques, équipements publics notamment de santé et quartier mixte résidentiel sur l'ancienne plate forme de concassage.
- et un effort d'optimisation de l'enveloppe urbaine dès cette première phase de programmation puisque le SCOT fixait à 49 ha la consommation maximale résidentielle à échéance 2040.

3.4. Les impacts attendus PADD sur l'environnement

Les 4 axes prioritaires ont été retenus dans la mesure où ils permettent de répondre aux enjeux de développement du territoire mais aussi aux problématiques environnementales du territoire :

→ Biodiversité et fonctionnalité environnementale

Le PADD a bien intégré les enjeux liés à la ressource en espace et à la fonctionnalité écologique du territoire. C'est dans ce cadre qu'il a fait le choix d'un projet visant une meilleure organisation territoriale et une rationalisation de

l'espace. Il fait aussi de la trame verte et bleue une des armatures majeures sur laquelle le territoire doit s'appuyer pour son développement à venir, développement qu'il veut au bénéfice des activités agricoles de tradition alpine et jurassienne, et au bénéfice du tourisme de nature.

Il en ressort un impact réduit, voire même positif, par rapport aux tendances précédentes :

- Une ressource en espace préservée accompagnée d'une politique forte en faveur des espaces agricoles permettant de les préserver et de limiter les effets de la désertification et de l'abandon des pâturages.
- Une meilleure prise en compte de la biodiversité (politique de trame verte et bleue).
- Un développement touristique de nature assumé, qu'il conviendra néanmoins de maîtriser afin d'éviter certains effets négatifs potentiels (risque de dérangement de la faune de moyenne montagne par exemple).

→ Capacité de développement et préservation des ressources

Les enjeux concernant la qualité des eaux superficielles et souterraines, à l'eau potable et à l'assainissement ont bien été pris en compte par le PADD via son axe IV. La protection des ressources en eau est prise en charge au travers de la trame verte et bleue : gestion de l'hydrosystème, préservation des cours d'eau et des zones humides ainsi que des espaces stratégiques pour le cycle de l'eau. Sur l'aspect quantitatif, le projet modéré de développement permet également de garantir la pérennité de la ressource en eau ainsi que de celles des autres ressources naturelles y compris le foncier.

L'énergie est également une problématique majeure bien prise en compte par le territoire. Le projet qui en ressortira sera plus économe et aura un aspect plus durable que la tendance actuelle, notamment grâce :

- A sa politique forte en matière de transport : l'élargissement de l'offre de mobilité notamment via la desserte ferrée et le pôle d'échanges multimodal permettra de limiter les dépenses énergétiques liées aux déplacements. Le développement économique local permettra

également de limiter les déplacements en offrant plus d'emplois sur place.

- A sa politique de développement urbain plus respectueuse de l'environnement proposant une offre nouvelle plus économe en foncier et énergies.
- A sa politique volontaire en matière de développement des énergies renouvelables et de transition énergétique. L'aspect « territoire à Énergie POSitive pour la Croissance Verte » prend ici toute sa dimension.

Par la combinaison de ses différents axes, le SCoT fait le pas vers une nouvelle ère, plus exemplaire en matière énergétique, mais aussi de lutte contre les pollutions, la préservation des ressources et les émissions de gaz à effet de serre.

→ Risques naturels et technologiques

La problématique risques naturels et technologiques est prise en compte. La gestion exemplaire des ressources du territoire passe en effet par la nécessité de ne pas exposer les populations aux risques et mettre en place un aménagement cohérent dans lequel le maintien, voire le développement de la trame environnementale (trame verte et bleue) concourt à faciliter la gestion des risques d'inondation. La mise en place d'un projet de développement modéré et l'organisation de son développement via diverses orientations spécifiques favorisent également une bonne prise en compte et donc la non aggravation voire la réduction des risques sur le territoire.

→ Paysages

L'aspect « paysage » est un élément essentiel du développement territorial, surtout pour un territoire qui fait du tourisme nature un des piliers majeurs du développement.

Dans cet optique, plusieurs axes abordent la problématique et concourent à améliorer le paysage local :

- Amélioration du cadre de vie pour les habitants et plus spécifiquement du paysage urbain, en renforçant la lisibilité des enveloppes urbaines ;

- Amélioration des paysages naturels via la politique de trame verte et bleue ;
- Amélioration des paysages avec valorisation des patrimoines bâtis par l'amélioration de la lisibilité des enveloppes urbaines optimisées et organisées et des patrimoines naturels via la politique touristique

Le PLUiH permet ainsi une meilleure prise en compte de la problématique et participe à des valorisations substantielles de certains sites et certaines perspectives visuelles.

Sur l'ensemble de ces aspects, le scénario retenu par le PADD est donc apparu comme étant le plus intéressant sur le plan environnemental et son aspect durable.



4.

Les choix retenus pour la traduction du PADD dans le POA, les OAP et le dispositif réglementaire

4.1. Les bases du PADD traduits dans le POA, OAP et le Règlement

Le PLUiH du Pays Bellegardien cherche à conforter les centralités et notamment celle de Valsershône. Le projet intercommunal souhaite pour les années à venir, concilier :

- Un développement maîtrisé en capacité suffisante pour maintenir une animation urbaine, en particulier dans les centralités et particulièrement sur Valsershône.
- La protection de la dimension naturelle et des qualités paysagères.
- Le maintien des espaces de production agricole, et ce, malgré la baisse du nombre d'exploitations agricoles en activité.

Il existe plusieurs contraintes et sensibilités sur le territoire :

- Risques.
- Sensibilités paysagères.
- Sensibilités écologiques.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de limiter fortement la consommation foncière des espaces naturels et agricoles, de conforter les centralités grâce à des opérations de renouvellement urbain maîtrisées et encadrées.

La préservation d'espaces verts « de respirations » est également une volonté forte affichée, l'objectif étant de conserver les espaces qualitatifs.

Le projet d'aménagement retenu s'appuie sur les choix suivants :

Sur le développement urbain :

Le projet affirme clairement une volonté de maîtrise de l'étalement urbain en axant le développement sur l'urbanisation des dents creuses ou sur des secteurs de renouvellement urbain.

Le territoire a engagé une réflexion sur la mobilisation des tènements inscrits dans l'enveloppe urbaine, ainsi que sur les modes d'organisation permettant de renforcer les fonctions de centralité comme celle de Valse Rhône. Pour cela, l'ensemble des zones urbaines apparaît stratégique et son développement doit rester maîtrisé et encadré.

Dans les secteurs pavillonnaires, l'objectif est de densifier raisonnablement les secteurs de dents creuses en préservant la forme urbaine, les typologies de constructions et la trame verte environnante. L'objectif n'est pas d'entendre l'urbanisation (et notamment de rajouter de nouvelles habitations sur les arrières de parcelles, notamment sur celles situées en limites de zones A ou N. Le zonage « U » est donc délimité au plus près des constructions.

Sur le plan démographique :

Le projet de développement s'appuie sur une recherche de maintien et d'accueil des jeunes ménages et cherche à faciliter les parcours résidentiels. Pour cela, le PLUiH a mis en œuvre une plus grande diversité de logements, favorisant une mixité sociale et générationnelle. Le PLUiH se conforme aux préconisations du SCOT, en cherchant à produire un nombre maîtrisé de logements, même si cela dépend essentiellement du marché.

Sur le plan résidentiel :

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le PLUiH recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit rester source de mixité et d'intégration des populations. Le territoire souhaite développer une offre de logement notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement et des personnes âgées.

La diversification résidentielle passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.). Pour cela il est nécessaire de développer des logements plus compacts sur de petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

Sur le développement économique :

Le territoire s'inscrit dans la politique économique portée par le SCOT. Il s'agit de finaliser et d'optimiser les zones existantes en les requalifiant, de réaliser une 1^o tranche mesurée de l'Ecopôle, et de regrouper les activités liées à une entreprise de valorisation du sous sol pour libérer des espaces stratégiques pour le renouvellement urbain au sein de centralités.

L'objectif est également de maintenir les commerces existants dans les centres et notamment sur Valserhône. Les zones commerciales ne devront pas faire de concurrence aux petits commerces des centralités.

Les commerces des centres seront préservés et les changements de destination vers de l'habitat seront contrôlés par un linéaire de protection sur Valserhône (centre de Bellegarde) et Saint Germain.

Sur le plan de la consommation foncière :

Le PLUiH affiche une consommation foncière nouvelle limitée sur les zones agricoles et naturelles. Le développement se réalise essentiellement :

- Dans les dents creuses ;
- Sur les espaces de renouvellement urbain.

Sur le plan des équipements :

La collectivité a élaboré un travail par réseau en définissant les besoins futurs en matière d'équipements.

Toutefois, plusieurs équipements intercommunaux (lycée, piscine,...) sont présents sur le territoire notamment au sein du réseau du centre de Valserhône.

Sur les enjeux de maîtrise des déplacements :

La gare de Valserhône reste le cœur des échanges au sein du territoire. À l'échelle territoriale, des points de co-voiturage sont identifiés et un maillage des parcours piétonniers est intégré dans les secteurs de développement pour favoriser une continuité des parcours.

Les secteurs de densification sont localisés à proximité des équipements, permettant de limiter les déplacements.

Sur la protection des espaces naturels :

Le projet recherche le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

La préservation des milieux écologiques représente un enjeu important sur le territoire où les espaces naturels sont nombreux et de bonne qualité.

Les secteurs d'intérêt écologique sont les suivants :

- Les principaux espaces naturels boisés et les ripisylves ;
- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau ;
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore ;
- Les éléments de trame verte urbaine (parcs, jardins, alignements d'arbres).

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité locale et leur préservation est un des fondements du PADD.

Sur la protection des espaces agricoles :

L'activité agricole est reconnue dans le projet de PLUiH, l'enveloppe urbaine est réduite par rapport aux anciens documents d'urbanisme, permettant de préserver les terrains agricoles actuellement cultivés.

La zone agricole mise en place autorise l'implantation de bâtiments agricoles.

Sur les principes de préservation paysagère et patrimoniale :

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont également été pris en compte dans le PADD. En effet, la collectivité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains, notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer ou à travers une OAP thématique.

Elle a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial constituant des éléments d'identité:

- Éléments végétaux : haies, arbres isolés, continuums boisés, etc.
- Préservation des jardins .

Ce choix de protection est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité locale et de la qualité de vie des habitants.

4.2. Les choix retenus pour la traduction du PADD dans le POA

Le POA du PLUi tenant lieu de PLH du Pays Bellegardien s'articule aux 4 grands axes de développement identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le POA s'organise autour de 4 orientations et 13 actions :

Les 4 orientations sont :

- Conforter l'ambition résidentielle par une offre de logements diversifiée.
- Renforcer les actions de valorisation et requalification du parc existant.
- Assurer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques.
- Organiser la mise en œuvre, le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat.

Les 13 actions sont :

1. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de projets de qualité.
2. Diversifier et développer de manière mesurée l'offre locative sociale.
3. Créer des partenariats avec les opérateurs privés et bailleurs sociaux.
4. Renforcer l'offre en locatif intermédiaire et la primo-accession.
5. Améliorer la performance énergétique des constructions neuves, et accompagner les propriétaires dans leurs travaux d'amélioration énergétique.
6. Développer un système de repérage pour agir sur les copropriétés dégradées.
7. Poursuivre le traitement de la vacance et de l'habitat indigne.
8. Favoriser les rénovations énergétiques dans le parc social
9. Favoriser le renouvellement urbain dans le territoire et le pôle Valsershône en particulier.
10. Améliorer l'offre pour les personnes âgées par la rénovation de structures d'accueil et l'aide à l'adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées, handicapées et à mobilité réduite.
11. Répondre aux besoins des familles des gens du voyage défini dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
12. Adapter les réponses aux besoins des publics jeunes et temporaires.
13. Organiser la mise en œuvre, le pilotage et le suivi de la politique de l'habitat.

Le POA apporte une réponse à :

- L'objectif 1 du PADD avec « Renforcer l'attractivité, les services et la qualité du cadre de vie, en lien avec les nœuds de mobilité ».
- L'objectif 2 du PADD avec « Une ambition résidentielle en cohérence avec un développement urbain durable ».

En effet, la stratégie pour l'habitat aboutit à prioriser le renforcement du pôle de centralité VALSERHONE puisque l'effort en production de logements correspond à :

- 86% de l'offre programmée dans le tissu et en zone 1AU (correspondant à des OAP).
- Presque 80% (79,24%) sur la totalité de la programmation en incluant les zones 2 AU.

Ces objectifs vont plus loin que ceux du SCoT qui anticipaient un objectif d'environ 75%. Cette volonté se traduit par la priorisation des travaux sur les réseaux nécessaires à cette capacité d'accueil, sur Valserhône.

Ainsi l'objectif est de faciliter la montée en puissance des services sur le pôle de centralité, d'améliorer leur accessibilité en facilitant le développement des mobilités en lien avec le pôle d'échanges multimodal notamment

Ces objectifs rejoignent celui d' « Une ambition résidentielle en cohérence avec un développement urbain durable » au travers :

- D'une politique de mixité sociale et générationnelle : 20% de logements sociaux programmés sur Valserhône, la plupart (336) dans le cadre des OAP et quelques opérations dans le tissu elles aussi programmées pour 45 logements ; 10% sur le réseau nord et sud, (9% dans une première phase hors zones 2 AU compte tenu du blocage lié à la capacité d'accueil réseaux dans certaines communes). Cette politique intègre également une approche différenciée en termes de typologie de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

- D'une politique d'optimisation foncière dans les enveloppes urbaines grâce à une étude de densification qui identifie :
 - Des secteurs d'OAP dans l'enveloppe urbaine (tracé d'une enveloppe urbaine qui forme un contour des espaces urbanisés enclavant parfois des cœurs d'îlots et espaces non construits, artificialisés ou non, qui forment autant de capacité potentielle au renforcement de l'enveloppe).
 - Des espaces correspondants à un potentiel sérieux et à l'échéance PLU pour une urbanisation spontanée (BIMBY) à hauteur de 375 logements potentiels.

LES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN / PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS 2AU															
part de l'effort en logement /CCPB	Logements dans les DAP	Logements dans les DAP					LLS en DAP			Espace DAP enveloppée en ha	espaces DAP en extension en ha (opérationnel)				
		Nom DAP	N°	dans le tissu urbain	extension	TOTAL LOGT	% tissu	obj % LLS global	nbre			% en DAP	LLS hors DAP		
4%	GIRON	6				6									
	CHAMPFROMIER	14				14									
	PLAGNE	4	sans objet			4	100%					0	0		
	ST GERMAIN DE JOUX	9	LONGEFAND N3		10	19	47%	0%	0			0	0,5		
	MONTANGE	6	sans objet	0	0	6	100%					0	0		
	CONFORT	3	CENTRE MAIRIE PRE MARTIN N4 N5	30	16	49	6%	20%	3 7%	23%		1,081	0,8		
9%	RESEAU NORD	42		30	26	98	73%	10%	10	40%	0	2,776	1,3		
	VILLES	7	LE VILLAGE CENTRE BOURG S1		70	77	3%	13%	10	40%		0,689	3,8		
	BILLIAT	11	SOUS LE VERGER S2		25	36	31%	8%	3	2%			2,888		
9%	INJOUX GENISSIAT	17				17									
	SURJOUX-L'HOPITAL	0	L'HOPITAL MAIRIE S6		10	10	0%	0%	0	0%		0,42	0,437		
	CHANAY	3	VILLAGE DE CHANAY TREVIGNE S8 S9 S10	30	8	66	50%	10%	4 0%	3 7%		1,5	0,364		
86%	RESEAU SUD	38		63	105	206	49%	9%	19	0		5,073	7,125		
	VALSERHONE	294	SOUS LA VILLE V1		70				11	2%				3,306	
			GARE V2	200				50	2%			6,191			
			ARLOD V3	30				0	0%			1,806			
			LA VIGNETTE SUD V4	60				12	2%			2,985			
			LA BARBIERE V5	40				8	2%					1,672	
			PIERRE BLANCHE V6	600				120	2%			17,272			
			LA PLAINE V7	0				0	0%			1,161			
			EN SEGIAT hors aac/équip V8	300				75	2%	45		17,031			
			SOUS LA CROIX V9	54				11	2%			1,474			
			VOUVRAY CENTRE V10	20				2	2%			0,638			
			PLACE DE LA MICHAÏLE V11	35				4	7%			1,437			
			LE VILLAGE V12	30				3	2%			1,342		0,22	
			MALCOMBE V13	160				40	2%			8,154			
			ROUTE D'ARDON V14	20				0	0%			0,9			
ECDOLE V15			0				0	0%			1,042				
CENTRALITE	294		1569	70	1933	96%	20%	336	45		59	5			
TOTAL	100%	374		1662	201	2237	91%		365	45		67	14		

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN / PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS															
part de l'effort en logement /CCPB	Logements dans les DAP	Logements dans les DAP					LLS en DAP			Espace DAP enveloppée en ha	espaces DAP en extension en ha (opérationnel)				
		Nom DAP	N°	dans le tissu urbain	extension	TOTAL LOGT	% tissu	obj % LLS global	nbre			% en DAP	LLS hors DAP		
8%	GIRON	6				6									
	CHAMPFROMIER	14	LEFRALON N1 LES BALNES N2	60	40	114	12%	9%	8 10%	4 10%		2,504	0		
	PLAGNE	4	sans objet			4	100%					0	0		
	ST GERMAIN DE JOUX	9	LONGEFAND N4		10	19	47%	0%	0			0	0,5		
	MONTANGE	6	sans objet	0	0	6	100%					0	0		
	CONFORT	3	CENTRE MAIRIE PRE MARTIN N4 N5	30	16	49	6%	20%	3 7%	23%		1,081	0,8		
12%	RESEAU NORD	42		90	66	198	67%	10%	20	0		5,643	4,08		
	VILLES	7	LE VILLAGE CENTRE BOURG S1		70	77	9%	13%	10	40%		0,689	3,8		
	BILLIAT	11	SOUS LE VERGER S2		25	36	31%	10%	3	2%			2,888		
12%	INJOUX GENISSIAT	17	BILLIAT LE VILLAGE S3	15		51	22%	9%	2 13%			1,384	0,3		
	SURJOUX-L'HOPITAL	0	CROIX DU CHENE S4 INJOUX SUD S5	19	55	90	13%	0%	0 0%	6 7%		0,318	2,521		
	CHANAY	3	L'HOPITAL MAIRIE S6 SURJOUX LE VILLAGE S7	10	5	15	0%	10%	4 12%	3 7%		0,42	0,437		
80%	RESEAU SUD	38		78	183	299	39%	10%	29	0		7,099	10,824		
	VALSERHONE	294	SOUS LA VILLE V1		70				11	2%				3,306	
			GARE V2	200				50	2%			6,191			
			ARLOD V3	30				0	0%			1,806			
			LA VIGNETTE SUD V4	60				12	2%			2,985			
			LA BARBIERE V5	40				8	2%					1,672	
			PIERRE BLANCHE V6	600				120	2%			17,272			
			LA PLAINE V7	0				0	0%			1,161			
			EN SEGIAT hors aac/équip V8	300				75	2%	45		17,031			
			SOUS LA CROIX V9	54				11	2%			1,474			
			VOUVRAY CENTRE V10	20				2	2%			0,638			
			PLACE DE LA MICHAÏLE V11	35				4	7%			1,437			
			LE VILLAGE V12	30				3	2%			1,342		0,22	
			MALCOMBE V13	160				40	2%			8,154			
			ROUTE D'ARDON V14	20				0	0%			0,9			
CENTRALITE			294		1569	70	1933	96%	20%	336	45		59	5	
TOTAL	100%	374		1737	319	2430	87%		385	45		72	20		

4.3. Les choix retenus pour la traduction du PADD dans les OAP

Le PLUiH identifie plusieurs secteurs d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP). Ils ont été instaurés sur tous les secteurs de développement futur, à la fois sur les sites de renouvellement urbain (appartenant ou non à la collectivité) et sur les secteurs de dents creuses ou de divisions parcellaires potentiels.

Les zones AU sont traitées par des OAP.

En permettant de gérer les densités, la création de cheminements doux, les gabarits de constructions et la typologie de logements, l'orientation réglementaire semble être un outil adapté. Ce type de document permet de définir des objectifs d'aménagement et apporte la notion de compatibilité des règles dans l'instruction des permis de construire, ce qui permet une souplesse dans la prescription.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont cohérentes avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (R.151-2) et les effets de l'urbanisation de ces secteurs sur l'environnement sont maîtrisés.

Les orientations d'aménagement sont également traitées selon l'Article R151-8 du code de l'urbanisme :

- Sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- Sur la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Sur la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Sur les besoins en matière de stationnement ;
- Sur la desserte par les transports en commun ;
- Sur la desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Les orientations d'aménagement sur les secteurs à urbaniser (AU) ont pour objectifs :

- De gérer l'urbanisation des « interstices » de l'enveloppe urbaine ;
- D'organiser les aménagements, les accès et les cheminements doux ;
- De maintenir une cohérence paysagère (hauteur bâtie, implantation du bâti, densité, espace vert...) ;
- De préserver certains espaces verts de respiration inscrits dans la zone urbaine.

De plus, les modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir la qualité du cadre de vie.

La mise en place des orientations d'aménagement permet également :

- D'assurer leur intégration paysagère et une insertion au fonctionnement urbain ;
- De permettre une densification raisonnée et adaptée pour chaque secteur ;
- De diversifier les types d'habitats (collectifs, intermédiaires, individuels).

Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale et générationnelle et de développement d'une forme urbaine adaptée au site. Par ailleurs, ces espaces disponibles permettent la mise en œuvre d'une densification et d'une forme de construction adaptée assurant ainsi une continuité rurale ou urbaine et non une déconnexion comme l'ont souvent été les développements depuis plusieurs années. Il s'agit d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

Les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

- La prise en compte de la topographie. Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse ;
- La qualité énergétique des constructions : il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires ;

- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à :

- . Éviter les masques solaires entre les constructions ;
- . Préserver les vues ;
- . Limiter les vis-à-vis entre les logements.

- La gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Des surfaces non imperméabilisées sont imposées sur les sites ;

- La compacité bâtie et la diversité de l'offre résidentielle : chaque secteur participe à la diversification résidentielle dans un objectif de moindre consommation foncière ;

- Le développement d'une trame verte de proximité ;

- Le développement de parcours piétons et de leur maillage avec les cheminements existants.

Il est également demandé sur les OAP, au titre du volet « mixité fonctionnelle et sociale » la création d'un minimum de logements sociaux.

Une gradation des densités de construction est mise en place :

- Des densités minimales sont mises en place sur les secteurs d'urbanisation future.
- Dans les zones pavillonnaires, sur certains sites, le nombre de logements a été encadré afin de conserver une cohérence paysagère avec les constructions présentes.

Les densités minimales sont imposées sur les zones AU. Certaines OAP proches des commerces, des transports collectifs et des équipements, autorisent une densité de construction plus importante. Toutefois, une mixité

des typologies de logements est mise en œuvre (habitat collectif, intermédiaire et groupé).

Enfin, l'orientation d'aménagement réglementaire traite de la proximité avec la desserte par les transports en commun.

Explication des choix pour les OAP

Le PLUiH identifie une OAP thématique et plusieurs OAP sectorielles.

Une OAP thématique : la trame verte et bleue

Cette OAP a pour objectif de préciser la trame verte et bleue du SCOT à l'échelle parcellaire et à identifier ce qui relève du volet réglementaire (écrit et graphique) et ce qui relève d'objectifs à mettre en œuvre en compatibilité pour tenir compte également de la trame agri naturelle et de l'enjeu de préservation des espaces agricoles stratégiques.

Ainsi dans la droite ligne du SCOT, les grands boisements n'ont pas été classés en EBC mais les espaces de biodiversité majeure font l'objet d'objectifs à mettre en œuvre dans l'OAP.

De même les haies ne sont pas protégées dans une prescription surfacique mais font l'objet d'un objectif de l'OAP qui prend en compte les enjeux d'enrichissement aux lisières du massif boisé.

Le PLUiH complète le dispositif réglementaire par des objectifs s'appliquant en compatibilité dans le cadre de la présente OAP :

- Gérer les abords des réservoirs de biodiversité.
- Gérer les boisements en zone de montagne.
- Assurer la perméabilité écologique en protégeant le maillage de haies.
- Protéger les milieux humides.

CARTE TVB



Les OAP sectorielles :

En compatibilité avec le SCOT, deux OAP concernent le développement économique pour un total de 28 ha.

Il s'agit de la première tranche de l'ECOPOLE, et du secteur de la PLAINE qui permet la réorganisation de l'activité économique d'une société spécialisée dans les ressources du sous sol.

Cette réorganisation va libérer deux secteurs stratégiques qui permettront :

- De renforcer la centralité de Châtillon en cœur de bourg.
- D'organiser un nouveau quartier « En Ségiat » associant espace commercial du Village de Marques, équipements publics notamment de santé et quartier mixte résidentiel sur l'ancienne plate forme de concassage.

D'une manière générale, le choix des secteurs d'OAP résulte d'une volonté de renforcement des centralités dans des cœurs d'ilots ou grosses dents creuses permettant de structurer une lisière urbains cohérente et fonctionnelle.

Les quelques OAP en extension de l'enveloppe urbaine résultent d'enjeu d'insuffisance de capacités en lien avec l'absence de dents creuses ou de difficultés foncières trop importantes tant topographiques que liées aux enjeux de propriété, et pour lesquelles une procédure exorbitante du droit commun serait inappropriée.

Pour les OAP destinées au développement résidentiel , certaines ont été classées en zone 2 AU car elles sont liées à des travaux de renforcement de la capacité d'assainissement du territoire qui ne sont pas programmés. Toutefois leur ouverture à l'urbanisation sera constatée par simple modification simplifiée, l'évaluation environnementale intégrant leur réalisation.

En revanche la transformation de la STEP de Bellegarde est programmée et permet de classer en 1 AU les opérations liées à ce renforcement programmé de la capacité épuratoire avec en revanche un phasage lié à la mise en service de cette nouvelle capacité pour certaines OAP.

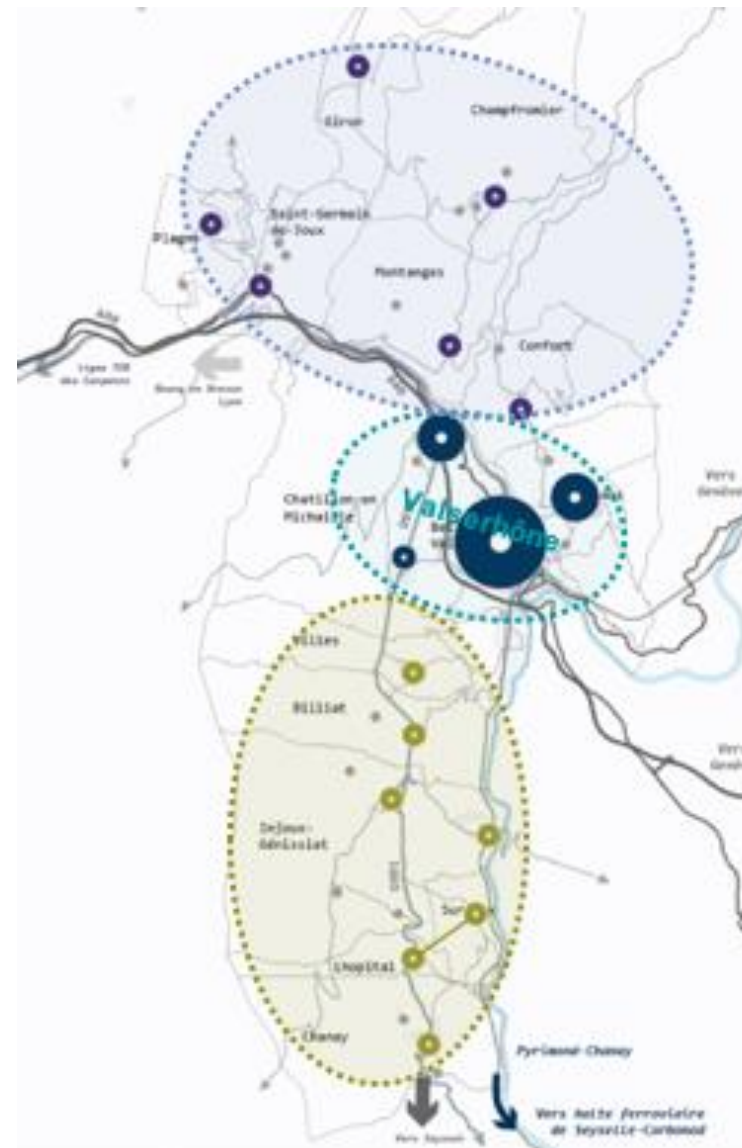
Les objectifs d'aménagement des OAP traduisent sauf impossibilité, l'objectif de perméabilité viaire afin de faciliter les circulations à l'intérieur des centres bourg, village ou quartier pour favoriser les mobilités douces

Les objectifs de gestion environnementale des OAP renvoient aux enjeux de gestion de la capacité d'accueil (réseaux, conditions), à la biodiversité et à l'énergie.

Toutefois sur ces points, le dispositif réglementaire du PLUiH joue son rôle au delà d'un objectif d'OAP, avec les coefficients de biotope, la règle de capacité d'infiltration pour les emplacements de stationnement, les règles de rétention des eaux pluviales,

Les objectifs de gestions paysagère et architecturale visent surtout les modes d'implantation et la gestion des espaces verts dans l'intégration, et là aussi le volet réglementaire joue un rôle complémentaire significatif, avec l'inscription dans les pentes, l'aspect extérieur des constructions, les gabarits.

Enfin la mise en œuvre opérationnelle prévue des 32 OAP tient compte de l'ensemble des enjeux ci-dessus et de la faisabilité foncière à l'échelle du réseau Nord ; Sud et la centralité.



Les OAP sectorielles sont réparties par réseaux afin de mieux traduire les objectifs de programmation par réseaux

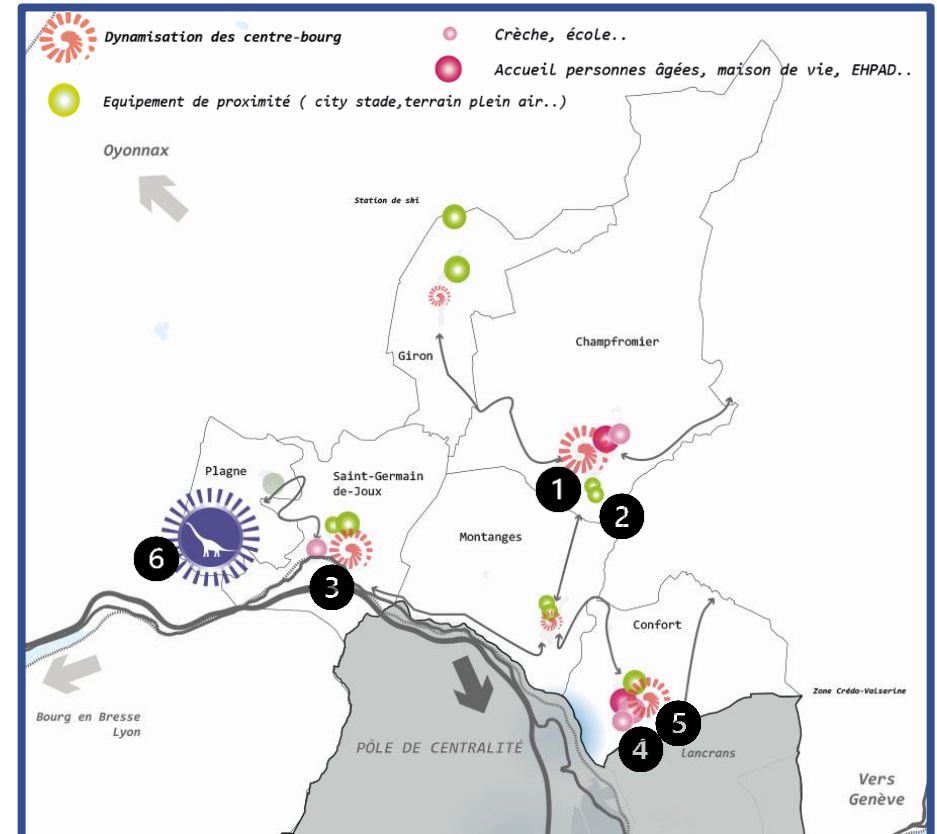
• A l'échelle du réseau nord les OAP concernent les secteurs suivants :

1. Champfromier avec l'OAP « LE PRALON » qui permettra de dynamiser le centre village est classée en 2AU au regard d'enjeux d'assainissement.
2. Champfromier avec l'OAP « LES BALMES » est classée en 2AU au regard d'enjeux d'assainissement.
3. Saint Germain de Joux avec l'OAP « LONGEFAND », éco hameau rendu nécessaire par l'absence de capacité du centre bourg.
4. Confort avec l'OAP « CENTRE MAIRIE » qui permettra de dynamiser le centre village.
5. Confort avec l'OAP « PRE MARTIN » qui permettra de renforcer le centre.
6. Plagne avec l'UTN de DINOPLAGNE®, espace culturel majeur dans la stratégie touristique et culturelle de la Communauté de Communes.

Les Communes de Plagne et de Montanges, compte-tenu de la configuration de leur centre ne développent pas de secteur d'OAP spécifique.

Le village de Plagne est caractérisé par un tissu aéré disposant de nombreux espaces de respiration en son sein. Cette morphologie offre des opportunités de densification spontanée suffisantes, d'autant plus que la gestion des eaux usées se fait par le biais d'un assainissement non collectif ou par la STEP mais qui ne dessert que le bas du village dont les perspectives d'évolution sont faibles, compte tenu de la présence d'une exploitation agricole (périmètre ICPE).

Le Village de Montanges est caractérisé par un tissu lui aussi aéré et des liaisons fonctionnelles bien maillées. Cette morphologie offre des opportunités de densification spontanée qui profiteront de ce maillage.



L'OAP 1 : « LE PRALON3

Le secteur du bourg est situé à l'entrée de la commune de Champfromier à l'intersection entre la D14 et la D48.

Le site, au sein de l'enveloppe urbaine, d'une superficie d'environ 3 ha, pourra accueillir de 60 logements.

Cette opération devra répondre à un objectif de mixité sociale, en proposant 10 % de logements locatifs sociaux.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP.

L'OAP 2 : « LES BALMES »

Le site d'environ 3ha est situé à l'entrée de Champfromier depuis la route des Burgondes (D14), à proximité de la Maison d'Accueil et Résidence Pour l'Autonomie (MARPA). Il vise à développer un secteur d'habitat mixte dans un écrin de verdure à proximité de la Volerie.

Le site a vocation à accueillir un programme mixte de près de 40 logements dont 10 % de logements locatifs sociaux, avec un petit collectif situé à proximité de la MARPA, des logements de type intermédiaire dans la partie centrale et plus à l'est, de l'habitat individuel.

En lien avec la MARPA, le site pourra accueillir des logements seniors afin d'encourager la mixité générationnelle dans ce nouveau lotissement.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP. Cette OAP devra être réalisée en trois phases.

L'OAP 3 : « LONGEFAND »

Ce secteur situé en discontinuité du bourg de la commune de Saint-Germain-de-Joux à vocation à structurer un hameau aux exigences environnementales et paysagères fortes, prenant appui sur les constructions déjà existantes.

Le site a vocation à accueillir environ 10 logements de type intermédiaire.

L'aménagement de ce nouvel Eco hameau, a pour objectif d'organiser les liaisons entre les différentes constructions aujourd'hui disséminées afin de constituer un petit ensemble urbain.

Le site fera l'objet d'une opération d'ensemble visant à une cohérence et une homogénéité architecturale et paysagère.

L'OAP 4 : « CENTRE MAIRIE »

Le secteur du Bourg situé sur la commune de Confort, est destiné à accueillir des logements dans le respect de son environnement immédiat et en articulation avec les équipements et services situés à proximité.

Cette opération est divisée en trois secteurs, le secteur 1 comportant un espace paysager et un espace dédié à l'activité économique et commerciale, le secteur 2, central, comportant un espace vert et un habitat mixte, le secteur 3 étant consacré à des logements individuels/intermédiaires.

Il est projeté sur ce secteur de 0,8 ha de développer 16 logements, dont 19 % de logements locatifs sociaux.

Les deux premières, comprenant les secteurs 1 et 2, pourront être lancées en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau AEP avec cette nouvelle STEP. La troisième, comprenant le secteur 3, pourra être lancée à l'achèvement des phases 1 et 2.

L'OAP 5 : « PRE MARTIN »

Le secteur du Pré-Martin s'inscrit dans la continuité du tissu urbain pavillonnaire existant. Il est situé à l'entrée Sud de la commune, et est destiné à accueillir des logements individuels et intermédiaires.

Il est projeté sur ce secteur de 1,7 ha de développer près de 30 logements, dont 23 % de logements locatifs sociaux.

Le secteur 1 a vocation à accueillir à la fois des logements individuels aux franges, et en cœur de l'îlot de l'habitat groupé/mitoyen, intermédiaires voire du petit collectif.

Les secteurs 2, 3 et 4 ont vocation à accueillir préférentiellement des logements individuels.

La première phase pourra être lancée en 2025 date prévisionnelle permettant un fonctionnement du réseau AEP avec cette nouvelle STEP.

Les 2ème et 3ème phases pourront être réalisées à l'achèvement de la phase 1, la 4ème phase pouvant être réalisée à l'achèvement des phases 2 et 3.

L'OAP 6 : L'UTN 1 « DINOPLAGNE® » à Plagne.

Il s'agit d'un projet touristique, éducatif et culturel de protection et valorisation d'un site paléontologique, où des empreintes de dinosaures ont été découvertes en 2009.

Le site se situe sur la commune de Plagne qui est propriétaire des parcelles concernées. Le terrain fait l'objet d'une mise à disposition au profit de la CCPB qui en a la compétence. Il est accessible via la RD 49.

Le projet poursuit plusieurs objectifs de conservation, préservation du site et de son environnement ainsi que le développement d'une offre touristique attractive faisant la promotion du territoire et de ses savoir-faire locaux.

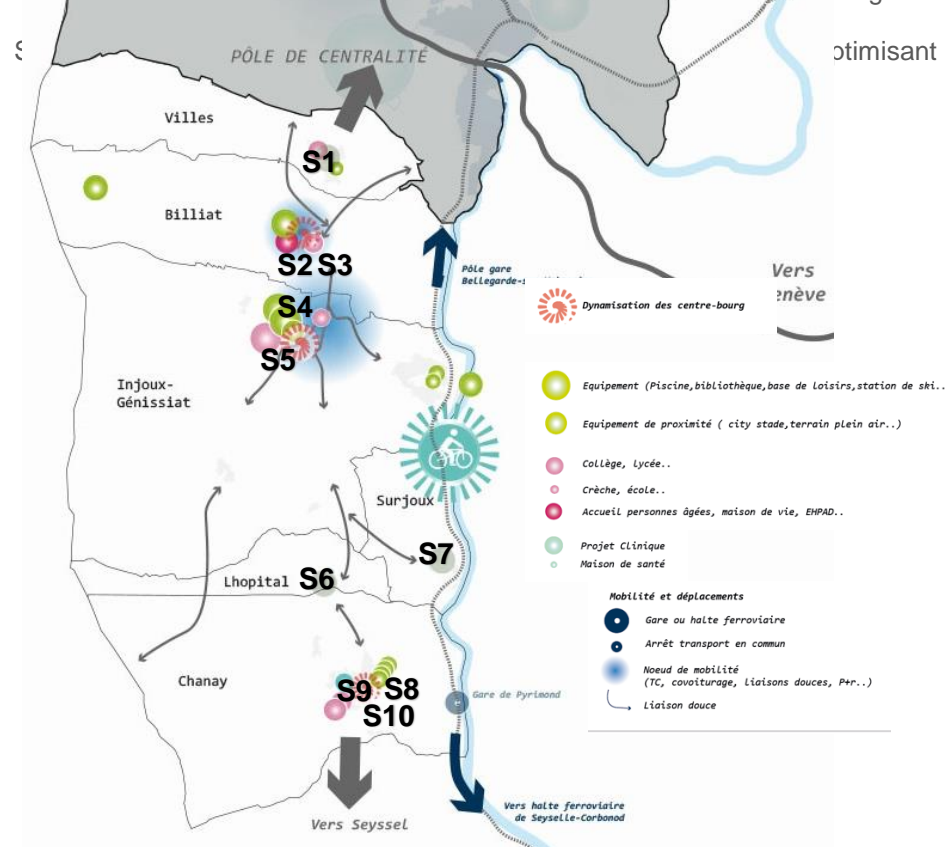
Le projet, d'une emprise totale de 8 ha, comprend un parking et un bâtiment polyvalent d'accueil du public, un cheminement piéton, un bâtiment de protection et valorisation d'une partie de la piste du sauropode appelé CANOPEE, un kiosque d'observation d'une partie de l'empreinte de théropode, une aire de pique-nique ludique, un ensemble d'interprétation et scénographie ainsi qu'un espace « géologie en pratique » pour la recherche de fossiles.

- ▶ Bâtiment d'accueil : 180m²
- ▶ Une déambulation en Canopée de 910m² n'impliquant pas d'imperméabilisation
- ▶ Un kiosque : environ 60m².
- ▶ Le stationnement non imperméabilisé aura une capacité d'accueil de :
 - Deux roues : 10 vélos et 5 motos
 - Véhicules légers : 40 en simultané
 - Bus : 2 bus en simultané

• **A l'échelle du réseau sud les OAP concernent les secteurs suivant :**

- S1. Villes, avec le secteur « SOUS LE VILLAGE » qui permettra de renforcer la centralité.
- S2. Billiat avec le secteur « VILLAGE » qui permettra de renforcer la centralité dans un îlot enclavé entre un lotissement récent et la rue principale.
- S3. Billiat avec le secteur « SOUS LE VERGER » qui finalise l'aménagement de la frange ouest du village à proximité du cœur du village.
- S4. Injoux Genissiat avec le secteur « Croix du Chêne » qui permettra d'offrir un accueil à proximité immédiate des équipements sportifs.
- S5. Injoux Genissiat avec le secteur « Injoux Sud » qui permettra de renforcer la centralité en lien avec la place de l'Eglise.

- S6. Surjoux-L'hôpital avec le secteur Surjoux village, qui permettra de faire vivre le village de Surjoux.
- S7. Surjoux-L'hôpital avec le secteur L'hôpital village, qui permettra de faire vivre le village de L'hôpital au sein d'un îlot au cœur du village.
- S8. Chanay avec le secteur « Village de Chanay » qui organise le centre bourg.
- S9. Chanay avec le secteur « Champs de Chêne » qui renforce le village en



L'OAP S1 : « SOUS LE VILLAGE » à Villes

Le secteur du bourg de Villes s'inscrit à la jonction entre un tissu urbain typique des villages-rues à l'Est et un secteur d'habitat pavillonnaire plus récent à l'Ouest.

Ce site a pour objectif d'opérer une couture entre ces deux entités au sein du bourg de Villes, en organisant notamment les liaisons entre-elles (notamment piétonne) et en renforçant la centralité autour de la mairie et l'école.

Cette opération a vocation à comporter 70 logements, dont 14 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée en trois phases, pouvant être réalisées ensemble ou séparément, l'une après l'autre ou avec un démarrage sur les deux premières phases et une troisième phase à l'achèvement des deux premières.

L'OAP S2 : « BILLIAT VILLAGE » à Billiat

L'opération est contiguë à celle dénommée « Sous le Verger » à Billiat, à proximité de la rue principale. Elle permet d'épaissir le village vers l'ouest et renforce sa fonction de centralité.

Elle est destinée à recevoir du logement individuel, individuel groupé et intermédiaire.

Cette opération a vocation à comporter 15 logements, dont 13 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.

L'OAP S3 : « SOUS LE VERGER » à Billiat

L'opération est contiguë à celle dénommée « Billiat Village », dans le prolongement d'un lotissement déjà réalisé. Elle en constitue le préalable tant pour l'accès que pour les réseaux.

Elle est destinée à recevoir du logement individuel et intermédiaire, avec possibilité de commerces.

Ces deux opérations permettent d'entendre le centre-village vers l'ouest, entre la D991 et la Route de Davanod.

Cette opération a vocation à comporter 25 logements, dont 12 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée sous condition de bouclage du réseau eau potable programmé, dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'OAP S4 : « CROIX DU CHENE » à Injoux-Génissiat

Ce secteur est situé à proximité de l'ancien bâtiment de la mairie des équipements, notamment sportifs. Il offre une perspective de développement résidentiel.

Cette opération a vocation à comporter 18 logements, dont 11 % en logements locatifs sociaux. Le projet comporte le développement d'un habitat mixte garantissant une cohérence d'ensemble au site.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.

L'OAP S5 : « INJOUX SUD » à Injoux-Génissiat

Ce secteur, situé à l'entrée Sud d'Inox, est destiné à recevoir des logements individuels, et des logements collectifs et/ou intermédiaires, avec, le cas échéant, des commerces en RDC.

Cette opération a vocation à comporter 55 logements, dont 11 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.

L'OAP S6 : « SURJOUX VILLAGE » à Surjoux-Lhôpital

La commune de Surjoux souhaite principalement porter une action sur la réhabilitation de son patrimoine existant, notamment le grenier à sel situé à proximité de la cascade du Pain de Sucre.

Ce secteur résidentiel consacré au logement individuel, intermédiaire et à un équipement public existant, permet, dans ce cadre, le renouvellement de la population du secteur.

Cette opération a vocation à comporter 5 logements.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation par une modification simplifiée du PLUiH qui permettra la mise en œuvre de l'OAP et le renvoi au règlement de la zone U de référence.

L'OAP S7 : « LHOPITAL MAIRIE » à Surjoux-Lhôpital

La commune porte une réflexion sur le secteur situé autour de la mairie, pour cela elle prévoit l'aménagement d'un espace collectif (jeux, loisirs.) en contrebas de la mairie.

Le périmètre de l'OAP permet de prévoir, autour de la Mairie, des espaces dédiés au logement intermédiaire, individuel et individuel groupé, des espaces publics et un espace public paysager.

Cette opération a vocation à comporter 10 logements.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'OAP S8 : « VILLAGE de CHANAY » à Chanay

Le secteur se situe en plein cœur du village, à côté de la mairie et à proximité des équipements de sports et loisirs et du groupe scolaire.

Il est stratégique pour la commune et propice à une diversification de l'habitat. Il est destiné à recevoir une mixité de logements : individuels, individuels groupés, intermédiaires, collectifs, avec, le cas échéant, des commerces en pied d'immeuble.

Cette opération a vocation à comporter 30 logements, dont 12 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre de trois phases du nord au sud au moyen de 3 opérations d'ensemble qui devront respecter les principes de liaisons sans rendre plus difficile la réalisation de la phase suivante.

L'OAP S9 : « CHAMPS DE CHENE » à Chanay

Le secteur dit du Champ de Chênes se situe au Sud des emprises actuelles de la MGEN, entre la route principale à l'ouest (route de Seyssel) et la rue de la Burlas à l'est.

Le site se situe à proximité d'une exploitation agricole au Sud ; compte-tenu de cette proximité, un espace-tampon paysager est prévu dans la partie sud.

La partie nord a vocation à recevoir des logements mixtes, individuels et collectifs.

Cette opération a vocation à comporter 25 logements, dont 11 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'OAP S10 : « TREVIGNE » à Chanay

Le secteur dit du Teigné est situé à proximité du groupe scolaire, de la salle des fêtes, ainsi que des terrains de sport au cœur du bourg de la commune de Chanay.

Il a vocation à recevoir des logements intermédiaires et individuels.

Cette opération a vocation à comporter 8 logements.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

• A l'échelle du Pôle de centralité VALSERHONE les OAP concernent les secteurs suivant :

- V1. Le secteur « SOUS LA VILLE » qui permettra de renforcer la centralité de Lancrans.
- V2. Le secteur « GARE » qui permettra de renforcer la centralité principale de Valserhône autour du pôle d'échange multimodal régional.
- V3. Le secteur « ARLOD » qui permettra d'organiser le renouvellement urbain autour du site industriel géré au regard des risques pollutions.
- V4. Le secteur « LA VIGNETTE SUD » qui permettra d'accompagner le renforcement de ce secteur sud.
- V5. Le secteur « LA BARBIERE » qui permettra de finaliser l'organisation du quartier au sud d'En SEGIAT.
- V6. Le secteur « PIERRE BLANCHE » qui permettra de développer un écoquartier .
- V7. Le secteur « LA PLAINE » qui permettra d'améliorer le fonctionnement économique en accueillant un nouveau site en lien avec d'autres activités et en permettant la reconversion de l'ancien site d'activité pour un quartier mixte stratégique (EN SEGIAT).

V8. Le secteur « EN SEGIAT » qui permettra d'organiser un nouveau quartier mixte stratégique associant le PAE de Vouvray (village de marque), des équipements et notamment un pôle santé (clinique), et des logements associés à des activités économiques urbaines.

Les secteurs V9, V10, V11/12 qui permettront de renforcer et d'optimiser l'espace sur la centralité de Vouvray :

V9. « SOUS LA CROIX » .

V10. « VOUVRAY CENTRE » .

V11. « PLACE DE LA MICHAILLE » .

V12. « LE VILLAGE » .

V13. Le secteur « MALCOMBE » permettra quant à lui de renforcer le centre de Chatillon.

V14. Le secteur « ROUTE d'ARDON » permettra de densifier le gros hameau d'Ardon .

V15. Le secteur « ECOPOLE » qui permettra de développer une première phase de ce secteur d'avenir stratégique pour l'économie du territoire.

L'OAP V1 : « SOUS LA VILLE » (centralité de Lanrans)

Le site à vocation à accueillir un programme résidentiel.

Ce secteur est actuellement sous périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre du L123-2 du code de l'urbanisme.

Cette opération a vocation à comporter 70 logements, dont 16 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre de deux ou trois phases.

Chaque phase fait l'objet d'une seule opération d'ensemble respectant l'organisation d'accès de la phase suivante.

L'OAP V2 : « GARE » (centralité Bellegarde)

Le centre-ville de Bellegarde-sur-Valsérine et le pôle d'échanges multimodal poursuivent leur mue.

Ils cherchent à renforcer leur lisibilité et leur attractivité, avec la requalification de la rue Lafayette et la remobilisation de certains délaissés et espaces interstitiels notamment ferroviaires.

En termes de programmation résidentielle, la réalisation d'îlots d'habitation le long de la rue Lafayette, comprenant des rez-de-chaussée commerciaux ou des locaux à vocation d'équipement et de services, permettra la création de 200 logements, dont 25 % en logements locatifs sociaux.

Une seconde phase est envisageable, conditionnée à la maîtrise foncière des terrains ferroviaires.

Cette OAP peut être réalisée dans le cadre de plusieurs phases qui devront alors respecter les principes de voirie tels que représentés dans l'OAP.

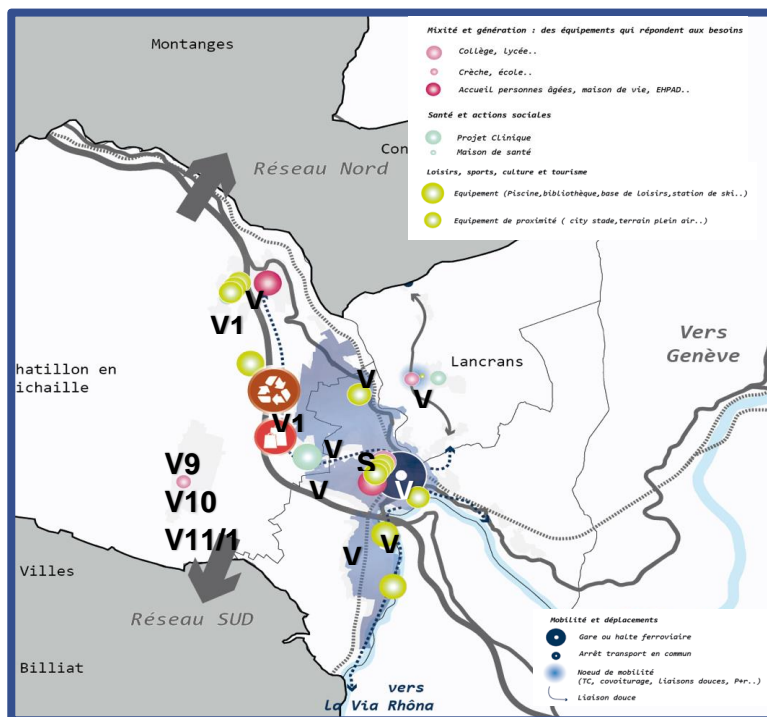
Cette OAP ne pourra être programmée qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP.

L'OAP V3 : « ARLOD » (Sud Bellegarde)

Cette opération, voisine de jardins familiaux, est destinée à accueillir de l'habitat individuel et intermédiaire dans sa partie ouest, l'est étant lié à la réhabilitation du bâti existant et à la requalification des espaces publics et communs.

Cette opération a vocation à comporter 30 logements.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.



L'OAP V4 : « VIGNETTE SUD » (centralité Bellegarde)

Cette opération située en bordure de voie ferrée, est destinée à créer des logements individuels et intermédiaires en deux phases.

Cette opération a vocation à comporter 60 logements, dont 20 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP ne pourra être programmée qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP.

Cette OAP fera l'objet d'une seule opération d'ensemble

L'OAP V5 : « BARBIERE » (centralité Bellegarde)

Le secteur dit de la Barbière est situé au sein de l'enveloppe urbaine, à la jonction des limites communales anciennes de Châtillon-en-Michaille et de Bellegarde-sur-Valsérine.

Il se situe à proximité du bois des Pesses, véritable poumon vert du pôle de centralité, et du secteur stratégique de développement autour du PAE du Vouvray.

Ce site d'environ 1,6 ha a vocation à accueillir un programme comprenant des logements intermédiaires ainsi que des logements individuels.

Cette opération a vocation à comporter 40 logements, dont 20 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'OAP V6 : « PIERRE BLANCHE » (écoquartier, centralité Bellegarde)

Cette opération importante de 19 Ha, dont 12 de périmètre opérationnel se situe au nord de l'agglomération de Bellegarde, et assure une jonction entre des quartiers résidentiels d'habitat individuel au sud, et la ZA de la Pierre Blanche au nord. Sa partie nord et centrale est d'ailleurs occupée par des activités économiques.

Ce quartier durable doit assurer une mixité de fonctions : économique (activités, bureaux), commerciale, résidentielle de service et d'équipements.

Cette opération a vocation à comporter 600 logements, dont 20 % en logements locatifs sociaux.

Compte-tenu de sa taille et de sa complexité, la réalisation de cette OAP n'est pas soumise à une opération d'ensemble.

L'OAP V7 : « LA PLAINE » (centralité Bellegarde)

Cette opération à vocation économique et non commerciale se situe au nord de l'agglomération de Bellegarde, en prolongement de la ZA des Pierres Blanches.

La partie sud, au-delà de la Route de Lyon, comprend un espace public paysager et/ou un équipement public.

Ce secteur a vocation à recevoir des bâtiments d'activité et une plateforme de concassage, notamment, plus généralement toutes installations en lien avec les activités prévues en zone UA hors commerces

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'OAP V8 : « EN SEGIAT » (nouvelle centralité Valsérhône)

Ce secteur situé sur l'ancienne commune de Châtillon-en-Michaille, est un espace stratégique pour le Pays Bellegardien, lié à sa proximité avec l'échangeur autoroutier (A40) et à son développement récent avec la clinique psychiatrique et le Village de Marques.

Constituant une zone mixte dédiée aux équipements et services, au résidentiel et aux activités économiques et commerciales, le secteur a vocation à renforcer son rôle commercial et touristique d'envergure régionale autour du Village de Marques, et à organiser la structuration d'un pôle santé autour de la clinique.

Une partie du périmètre est actuellement naturelle, en revanche un enjeu de requalification et de renouvellement est identifié dans la partie est, le long de la D101, en face de la gendarmerie.

Cette OPA a également vocation à accueillir :

Secteur 1 : le permis de construire est déjà délivré pour l'accueil du village de marques.

Secteur 2 : Il est dévolu à une activité hôtelière et de restauration.

Secteur 3 des équipements en complément du secteur de la clinique déjà réalisé

Secteur 4 : Des logements et des activités urbaines (bureau, petit artisanat, équipements et services,) : Cette opération a vocation à comporter 300 logements, dont 25 % en logements locatifs sociaux dans sa partie nord-est.

Cette OAP devra être réalisée par secteur dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Le secteur 4 ne pourra être programmé qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP.

L'OAP V9 : « SOUS LA CROIX » (centralité Vouvray)

Le site est situé sur l'ancienne commune de Châtillon-en-Michaille dans le secteur de Vouvray, au cœur d'une zone pavillonnaire.

Cette opération a vocation à comporter 54 logements, dont 20 % en logements locatifs sociaux. Il s'agira de produits différenciés, avec les logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

L'OAP V10 : « VOUVRAY CENTRE » (centralité Vouvray)

Ce secteur situé au sein du bourg d'Ochiaz, le long de la rue du Bugey représente un potentiel de développement en lien direct avec les équipements et services à proximité (groupe scolaire, équipements sportifs).

Cette opération a vocation à comporter 20 logements individuels et/ou intermédiaires, dont 10 % en logements locatifs sociaux.

Cette OAP devra être en deux phases, la phase 1 après l'approbation du PLUiH, la phase 2 étant lancée après l'urbanisation de la phase 1.

L'OAP V11 et 12 : « PLACE DE LA MICHAILLE » & « LE VILLAGE » (centralité Vouvray)

Ces deux périmètres voisins sont organisés autour d'un vaste cœur d'îlot vert au sud.

Cette opération a vocation à comporter : 35 logements, dont 11 % en logements locatifs sociaux pour la Place de la Michaille. 30 logements, dont 10 de logements locatifs sociaux pour « le Village ». Les logements sont conçus comme individuels/intermédiaires sur l'ensemble de l'opération, avec un secteur intermédiaire/collectif au sud-est.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble. Cette OAP ne pourra être programmée qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP.

L'OAP V13 : « MALCOMBE » (centralité Châtillon)

Cette opération a vocation à comporter 180 logements, dont 22 % en logements locatifs sociaux.

L'opération est traversée selon un axe nord-sud par un axe structurant à requalifier, auquel s'accroche une voie de liaison interne est/ouest, des voies de desserte et des liaisons douces permettant d'améliorer le maillage interne. Cette OAP devra être réalisée de 2 phases successives, chacune devant faire l'objet d'une opération d'ensemble.

La Phase 2 implique le départ de l'activité économique sur la PLAINE.

L'OAP V14 : « ROUTE d'ARDON » (centralité Châtillon)

Cette opération est à destination résidentielle

Elle a vocation à comporter 20 logements individuels et intermédiaires.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Cette OAP ne pourra être programmée qu'en 2025 date prévisionnelle permettant fonctionnement du réseau d'assainissement avec cette nouvelle STEP.

L'OAP V15 : « ECOPOLE » (Châtillon)

Cette opération est à destination économique et non-commerciale.

Ce secteur est destiné à recevoir des activités économiques de toute nature y compris des bureaux, mais hors commerce, conformément au règlement de la zone UA.

Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble en 1 ou plusieurs phases.

L'UTN 2 : « CATRAY »

Pour des activités liées à la pratique équestre » à Valserhône (Châtillon)

Ce projet est situé au sein d'une zone agricole (clairière, pâturage) au sein du massif boisé. Il s'appuie sur des bâtiments existants à rénover et reconfigurer. L'objectif est de développer des activités liées à la pratique équestre en lien avec des randonnées, des séminaires, ses activités de formation.

En compatibilité avec le SCOT deux OAP concernent le développement économique pour un total de 28 ha.

Il s'agit de la première tranche de l'ECOPOLE, et du secteur de la PLAINE qui permet la réorganisation de l'activité économique d'une société spécialisée dans les ressources du sous sol.

Cette réorganisation va libérer deux secteurs stratégiques qui permettront :

- De renforcer la centralité de Châtillon en cœur de bourg.
- D'organiser un nouveau quartier « En Ségiat » associant espace commercial du Village de Marques, équipements publics notamment de santé et quartier mixte résidentiel sur l'ancienne plate forme de concassage.

D'une manière générale, le choix des secteurs d'OAP résulte d'une volonté de renforcement des centralités dans des cœurs d'îlots ou grosses dents creuses permettant de structurer une lisière urbaine cohérente et fonctionnelle.

Les quelques OAP en extension de l'enveloppe urbaine résultent d'enjeu d'insuffisance de capacités en lien avec l'absence de dents creuses ou de difficultés foncières trop importantes tant topographiques que liées aux enjeux de propriété, et pour lesquelles une procédure exorbitante du droit commun serait inappropriée.

Pour les OAP destinées au développement résidentiel, certaines ont été classées en zone 2 AU car elles sont liées à des travaux de renforcement de la capacité d'assainissement du territoire qui ne sont pas programmés. Toutefois leur ouverture à l'urbanisation sera constatée par simple modification simplifiée, l'évaluation environnementale intégrant leur réalisation.

En revanche la transformation de la STEP de Bellegarde est programmée et permet de classer en 1 AU les opérations liées à ce renforcement programmé de la capacité épuratoire avec en revanche un phasage lié à la mise en service de cette nouvelle capacité pour certaines OAP.

4.4. Les choix retenus pour la traduction du PADD dans le Règlement

Afin de traduire dans le Règlement les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLUiH distingue différentes zones classées en deux catégories pour faciliter la mise en œuvre du projet du point de vue réglementaire :

-les zones urbaines et à urbaniser (U et AU),

-les zones agricoles et naturelles (A et N).

Le renforcement de la centralité, l'optimisation des dents creuses et l'encadrement des opérations pouvant être réalisé en renouvellement urbain constituent un enjeu primordial pour animer la vie sociale et rapprocher le plus possible les futures constructions des équipements et des commerces.

Le zonage traduit un équilibre entre :

- Un développement résidentiel et économique qui privilégie l'enveloppe urbaine et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité au regard des extensions nettement limitées;
- La préservation des milieux naturels et agricoles en évitant leur fragilisation par une expansion urbaine qui conduirait à leur morcellement.

Le territoire est partagé ainsi sur le document graphique entre les zones urbaines / à urbaniser (résidentielles/économiques), et agricoles / naturelles.

Ainsi en terme de consommation d'espace agricole, le PLUiH limite son impact au regard des zones A constatée dans les différents documents d'urbanisme antérieurs.

Les deux tableaux ci-après exposent l'impact de l'urbanisation sur la consommation des surfaces agricoles. Les résultats démontrent que le PLUiH intègre parfaitement les dispositions des articles D112-1-23 et D112-1-24 du code rural - Impact substantiel sur les zones agricoles en secteur AOP. En effet, les surfaces agricoles AOP consommées représentent :

- - 0,58% sans compter les surfaces concernées par les OAP en zonage

2AU

- 0,68% en comptant les surfaces concernées par les OAP en zonage 2AU

Dans les deux cas, l'impact de l'urbanisation sur les zones agricoles en AOP reste inférieur au seuil de 1%.

Il est rappelé que la méthode de calcul s'est basée sur l'analyse de données SIG concernant les zones agricoles de l'ensemble des PLU communaux et les zones agricoles du PLUiH (puisque l'ensemble des zones agricoles du territoire sont concernées par l'AOP).

Par ailleurs, nous avons utilisé une méthode différente pour le calcul des surfaces agricoles existantes (avant le zonage PLUiH) pour les communes qui ne sont pas dotées d'un PLU. En effet, nous avons déduit les surfaces consommées sur les zones agricoles à partir de l'analyse de consommation d'espaces (urbanisme spontané et OAP).

Outre le bilan de consommation de surfaces agricoles AOP, il est à noter que le zonage PLUiH a remis certains secteurs classés en zone N actuellement en zones A.

COMMUNE	SURFACE A actuelle	SURFACE A PLUiH	CONSOMMATION spontanée - BIMBY	SURFACE A CONSOMMER en OAP -1 AU	SURFACE A CONSOMMER en OAP - 2AU
PLAGNE	172,02	172,02	0		
ST-GERMAIN-DE-JOUX	103,10	102,80	0,3		
GIRON	267,51	266,70	0,81		
CHAMPFROMIER	204,27	201,24	0,25		2,78
MONTANGES	331,27	331,13	0,14		
CONFORT	452,78	450,87	0,21	1,70	
CHANAY	591,93	591,93	0		
SURJOUX-LHOPITAL	251,02	249,37	0,8	0,85	
INJOUX GENISSIAT	1 082,15	1 077,70	0,9		3,55
VILLES	257,52	253,08	0,2	4,24	
BILLIAT	665,94	662,68	0,38	2,88	
VALSERHONE	1 717,33	1 695,94	0,89	20,50	
TOTAL	6096,83	6055,45	4,88	30,17	6,33

Surface totale agricole Avant PLUiH	6096,83	surface A consommée	Pourcentage de la consommation zone A
Surface A PLUiH sans les OAP 2AU	6061,78	35,05	0,58%
Surface A PLUiH en comptant les OAP 2AU	6055,45	41,38	0,68%

Le règlement du PLUiH traduit les objectifs du PADD :

- Promouvoir une intégration urbaine et paysagère de qualité par des règles d'implantation et de gabarit des constructions permettant de respecter les volumétries traditionnelles ou d'innover dans les secteurs favorables par leur diversité ou leur morphologie en acceptant d'autres formes (toitures en attique, etc.),
- Faciliter dans le cadre ci-dessus la densification maîtrisée, et l'évolution du bâti au travers des initiatives privées (BIMBY : = densifications spontanées liées à l'utilisation optimisée du foncier par les propriétaires)
- Promouvoir pour les nouvelles opérations soit en îlot de milieu urbain soit en extension des formes urbaines compactes et groupées rattachables aux morphologies existantes ce qui implique que le règlement des zones AU soit rattaché au règlement des zones U de même indice auxquelles se rattachent les opérations,
- Concevoir ainsi des développements urbains, moins consommateurs d'espaces,
- Favoriser les performances énergétiques par la promotion de la compacité bâtie ou par la production d'énergie quand cela est possible ;
- Faciliter la gestion environnementale des espaces urbains au travers de la lutte contre l'imperméabilisation, permettant une meilleure gestion des ruissellements et de la biodiversité en espaces urbains, traduite dans le règlement avec un coefficient de biotope ;

- Protéger les espaces naturels, agricoles et des paysages en réduisant les facteurs de mitage par des constructions individuelles au travers d'un zonage qui ne développe pas les hameaux quel que soit leur zonage ;

Les règles mises en place sont pragmatiques et ont été limitées à ce qui était strictement nécessaire.

L'objectif est de préserver les cohérences paysagères et de simplifier les règles afin de faciliter l'émergence de projets de qualité.

Ces objectifs impliquent aussi de mettre en place un règlement clair concis qui facilite la mise en œuvre de ces objectifs en s'attachant à la différenciation des règles quand cela est nécessaires et au contraire à les unifier quand les différences ne se justifient pas

4.4.1 L'organisation du règlement écrit

- **Les dispositions générales constituent la première partie du règlement écrit.**

Les 4 premiers articles définissent la portée et l'organisation des différentes règles

1. *Le champ d'application du Plan Local d'Urbanisme.*
2. *La portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols.*
3. *La division du territoire en zones.*
4. *Les prescriptions du PLUIH.*
5. *Les adaptations mineures.*

Les 10 articles suivants précisent les dispositions qui prévalent dans tous les cas et précisent

6. *La reconstruction des bâtiments après sinistre ou démolition.*

7. *Les dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers.*
8. *Les équipements publics ou d'intérêt collectif.*
9. *Les travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur.*
10. *Les zones de bruit relatives aux infrastructures de transport terrestre.*
11. *Les clôtures et permis de démolir.*
12. *Le lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*
13. *Le stationnement.*
14. *Les modalités d'application de la loi montagne.*
15. *Les constructions existantes non conformes aux dispositions du PLUi.*
16. *Les règlements des lotissements.*

Enfin l'article 17 « *les définitions* » permet de poser les bases d'un règlement clair qui limite les ambiguïtés et pose les bases pour un approche qualitative de l'urbanisme notamment en définissant les hauteurs et leur rapport avec les toitures, les enjeux de remblais pour les constructions en pente, etc....

- **Les dispositions particulières sont ensuite scindées en 3 sous ensembles disposant chacun d'un règlement :**

Ainsi la deuxième et troisième partie du règlement concerne les zones urbaines ou à urbaniser à dominante résidentielles réparties en sous secteurs permettant de différencier un niveau de mixité des fonctions et des morphologies différentes plus ou moins denses.

- **UC** correspondant aux **Centralités**, accueillant des fonctions mixtes urbaines en distinguant :

- **UCp**, pour la centralité principale « cœur Valsershône ».
- **UCb**, pour les centres bourg, dont une petite zone **UCbt** destinée exclusivement à l'hébergement touristique.
- **UCs** les centralités secondaires.
- **UR** à dominante **résidentielle** en distinguant :
 - **URd** présentant une **densité** significative.
 - **URdm** de **densité moyenne**.
 - **URp** dont la morphologie doit être **préservée** et qui n'ont pas vocation à se densifier de manière significative.

- **UH** correspondant aux **Hameaux** situés ou anciennement situés au sein de l'espace agricole ou naturel

Les zones AU sont associées aux zones U portant la même désinence (par exemple UCb et AUCb Urd et AURd..)

- Les zones 1AU sont équipées et peuvent être immédiatement ouvertes à l'urbanisation ou le cas échéant en fonction d'un phasage. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les règlements.
- Les zones 2 AU, sont liées à la réalisation d'équipements non programmés et n'ont vocation à être urbanisée qu'après les travaux nécessaires et sous condition de modification simplifiée ou non du PLU.

La quatrième partie du règlement concerne les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités et équipement réparties en sous secteurs permettant de différencier les secteurs intégrant du commerce ou non et les secteurs réservés aux seuls équipements

- **UA** destinées à recevoir des **Activités économiques** en distinguant :
 - **UAm** pour les zones **mixtes** intégrant le commerce.
 - **UAi** les zones à dominante **industrielle** où le commerce est exclu.
- **UE** destinées à recevoir principalement des **équipements** d'intérêt collectif

Les zones AU sont associées aux zones U portant la même désinence (par exemple UAi et AUAi..)

- Les zones 1AU sont équipées et peuvent être immédiatement ouvertes à l'urbanisation ou le cas échéant en fonction d'un phasage. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les règlements.
- Les zones 2 AU, sont liées à la réalisation d'équipements non programmés et n'ont vocation à être urbanisées qu'après les travaux nécessaires et sous condition de modification simplifiée ou non du PLU.

Enfin la cinquième partie du règlement concerne les zones agricoles et naturelles avec des sous secteurs permettant de différencier des usages qui sans modifier la nature de la zone méritent une gestion environnementale particulière ou une constructibilité maîtrisée et limitée en lien avec son usage.

- Les zones **A** concernent les terrains dédiés à l'activité agricole.
 - **Les secteurs situés dans les « Espaces Agricoles prioritaires » font l'objet d'une trame spécifique pour affirmer leur importance stratégique pour l'agriculture.**
 - **Une sous zone Azh permet de distinguer les zones à enjeu humides au sein de l'espace agricole.**
 - Une sous zone **As** permet de distinguer les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité agricole en surface
- Les zones **N** présentent un caractère naturel et comporte plusieurs sous-secteurs :
 - **Na** associées à une protection historique.
 - **Nc** dans lesquelles des carrières sont en exploitation.
 - **Ns** les zones de carrières souterraines sans compromettre l'activité naturelle et forestière en surface
 - **Nj** correspondant à des jardins partagés ou familiaux.
 - **Nl** correspondant à des zones ou des espaces ou équipements de loisirs

- sont possibles dans un cadre non artificialisé et à dominante naturelle.
- **Nzh** pour les zones naturelles humides.
- Les UTN (DINOPLAGNE® et CATRAY) qui s'inscrivent respectivement au sein d'une zone A ou N sont régies par le dispositif OAP.

Un zonage des périmètres à protéger pour protections de captage d'eau permet de les protéger au travers des articles 1 et 2 des règlements

- Au sein de chacun des trois « règlements » les dispositions sont organisées comme suit afin de donner plus de lisibilité aux objectifs et de répondre aux enjeux de développement durable issus de la nouvelle réglementation

La nature de l'occupation du sol avec

1. Les occupations et utilisations du sol interdites.
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
3. La mixité fonctionnelle et sociale.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

4. La volumétrie et implantation des constructions (distances, hauteurs..)
5. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
6. Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
7. Le stationnement des véhicules.

Les équipements et réseaux.

8. La desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
9. La desserte des terrains par les réseaux.

4.4.2 Différenciation et cohérence avec les objectifs du PADD au sein des 3 sous ensembles de dispositions particulières

Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser résidentielles et mixtes

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- **Dans les zones UCb, 1AUCb, UCs**, les commerces d'une surface plancher supérieure à 1000 m2 ou dont la taille même inférieure est incompatible avec le caractère résidentiel de la zone ainsi que du caractère traditionnel et historique de la trame bâtie.
- **Dans la zone UCbt** de Giron toutes les constructions à l'exception de celles destinées à l'hébergement et aux services touristiques.
- **Dans les zones UR et 1 AUR**, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 300 m2 et dont la taille inférieure doit être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ainsi que du caractère traditionnel et historique de la trame bâtie.
- Les cinémas **sauf en zone UCp**.
- Dans toutes les zones **sauf en zone UCp**, les activités de restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface plancher supérieure à 1000 m2 ou dont la taille même inférieure est incompatible avec le caractère résidentiel de la zone ainsi que du caractère traditionnel et historique de la trame bâtie.

- Les centres de congrès en **zone UCp et UCs**.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) aux emprises publiques sont différentes :

- Dans les zones **UCp, UCs**, les constructions doivent s'implanter en priorité sur l'alignement existant pour garantir une homogénéité du tissu urbain. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite.
- Dans les zones **UCb, UR, et UH**, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5,00 mètres ou respecter l'alignement des bâtiments existants si la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural (pignons, façades...) le justifient.
- Dans les zones **1AUC et 1AUR**, associées à une OAP, l'alignement ou le retrait devra s'organiser en cohérence avec la zone U indiquée de manière similaire sur la voirie de raccordement à la zone. Il pourra être dérogé à la règle ci-dessus dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La surface au sol des constructions rapportée à la surface totale du terrain ne doit pas excéder les coefficients d'emprise au sol sur certaines zones selon les règles suivantes :

URd / AURd	0.60
URdm / AURdm	0.40
URp / AURp	0.30 (piscines exclues)

Les modalités d'application de la hauteur maximale des constructions sont différentes par zone selon les règles suivantes :

ZONE	Hauteur maximum	Exceptions	Niveaux
UCp	21 m		R+ 5 + 1 niveau de comble ou d'attique
UCs	15 m		R + 3 + 1 niveau de comble ou d'attique
UCb & AUCb	12 m	11 m à Billiat, Chanay, Confort, Villes	R + 2 + 1 niveau de comble ou d'attique
URd à Valsershône	15 m		R + 3 + 1 niveau de comble ou d'attique
Urd	11 m		R + 2 + 1 niveau de comble ou d'attique
URdm & 1AURdm sur Valsershône	12 m		R+ 2 + 1 niveau de comble ou d'attique
URdm & 1AURdm URp, UH & 1AURp	9 m		R+ 1 + 1 niveau de comble ou d'attique

Au sein des périmètres OAP, la hauteur est régie spécifiquement quand celle-ci est mentionnée dans l'OAP.

Un coefficient de Biotope devra être respecté selon les modalités suivantes :

<u>URd / AURd</u>	0,30
<u>URdm / AURdm</u>	0,50

- Il n'est pas réglementé pour les autres zones.

Un tableau de stationnement qui définit les obligations en fonction des usages a été établi d'une manière spécifique par zone selon les usages suivant :

- Logement, artisanat et commerce de détail, cinéma, restauration, service avec accueil clientèle, hôtels et hébergement touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux.

En conclusion de ce sous-ensemble des zones résidentielles et mixtes, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le Règlement et ses articles sont :

- Privilégier le renouvellement urbain à l'étalement urbain.
- Favoriser une mixité des fonctions dans les centralités pour soutenir la qualité du cadre de vie par les services et le développement des activités économiques innovantes
- Permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable tout en protégeant et valorisant les morphologies faisant l'identité architecturale des sites.
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens en permettant son évolution maîtrisée
- Promouvoir des opérations de qualité et notamment en intégrant de manière qualitative les constructions dans les pentes
- Favoriser la gestion environnementale des espaces urbanisés ou à urbaniser notamment au travers de la gestion de la capacité des réseaux, de la maîtrise des ruissellements, et de la biodiversité

Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques et d'équipement

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- **Dans la zone UAi et 1AUai :**
 - Les centres de congrès et d'exposition.
 - Les constructions à usage d'habitation sauf celles à usage de logement admises sous condition.
 - Les constructions à usage de commerces et d'activités de services.
 - Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectifs et services publics.
- **Dans la zone UAm et 1AUAm :**
 - Les entrepôts.
 - Les bâtiments industriels de plus de 1000 m² de surface plancher.
 - Les constructions à usage de logement.
- **Dans la zone UE et 1AUE :**
 - Les constructions à usage de commerces et d'activités de services sauf celles admises sous condition.
 - Les constructions à usage de logement sauf celles admises sous condition.
 - Les entrepôts,
 - Les bâtiments industriels.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- **En zone UE et 1AUE :**
 - Les logements de fonction sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement du service d'intérêt collectif et d'être intégrés ou accolés au volume du bâti principal.
 - Les commerces sous réserves que leur superficie soit inférieure de 150 m².

Les modalités d'application de la hauteur maximale des constructions sont différentes par zone selon les règles suivantes :

- Dans les secteurs UAi et 1AUAI : 18,00 mètres ;
- Dans les secteurs UAm et 1AUAm : 13,00 mètres ;
- Dans les secteurs UE et 1AUE : 15,00 mètres.

La règle des clôtures est différente que pour la zone UE. Dans cette même zone UE il n'y a pas de règle pour le coefficient de biotope.

La performance énergétique des bâtiments est différente dans les zones suivantes :

En zone UAm et AUAm, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive :

- Soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- Soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- Soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

En conclusion de ce sous-ensemble des zones d'activités économiques et d'équipements, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le Règlement et ses articles sont :

- Affirmer territoire comme acteur économique dans le grand Genève tant sur le plan industriel, artisanal, tertiaire et commercial en affectant à la nouvelle offre des vocations spécifiques
- Renforcer l'attractivité du territoire au travers des services et

équipements et le développement des activités économiques innovantes

- Maintenir et développer un accès aux équipements publics pour tous.

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

L'ensemble des règles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, seules quelques différences ont été adaptées par secteur sur les points suivants :

Sont interdits dans certaines zones :

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
 - Quelle que soit leur destination ;
 - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les occupations et utilisations du sol de toutes natures interdites par le règlement du PPRn dans les secteurs couverts par le PPRn ;
- Les constructions, remblais, installations ou occupations du sol situés à moins de 10 m de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux
 - *Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée*
- Toutes les constructions **en zone Azh, Nzh**, sauf les extensions autorisées sous condition à l'article 5-2 ;
- Les carrières dès lors qu'elles sont conformes aux législations en vigueur

sauf en zones Nc, Ns et As ;

- **En zone N**, les constructions à vocation « agricoles » sauf celles autorisées sous condition à l'article 5-2 ;
- Les constructions à vocation « habitat » sauf les extensions autorisées sous condition à l'article 5-2 ;
- Les constructions à vocation « commerce et activités de service » sauf celles autorisées sous condition à l'article 5-2 en zone **NI** ;
- Les constructions à vocation « équipements d'intérêt collectif et services publics » sauf celles à vocation « *équipements sportifs* » autorisées sous condition à l'article 2 en zone **NI** et celles autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone **N** ;
- Les constructions à vocation « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sauf celles autorisées sous conditions en zones **Nc, Ns et As** ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- L'installation de caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs sauf celles autorisées sous conditions en zone **NI** ;
- Les garages collectifs de caravanes ou campings car ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les éoliennes dont la hauteur totale (mât et nacelle) est supérieure ou égale à 12 mètres sur les communes de Plagne, Giron, Champfromier, Montanges, Saint Germain de Joux et Confort ;
- Les dépôts de véhicules, matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute construction, installation et route nouvelle ainsi que toute extraction, affouillement à moins de 300 m de la rive de l'étang de la Nétrière à Billiat ;
- Toutes les constructions, installations, travaux situés dans **les périmètres de captage d'eau identifiés dans le plan de zonage**, sauf ceux autorisés sous condition à l'article 5-2.

Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- Les constructions, remblais et dépôts de matériaux situés à – de 10 mètres de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux du bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue suite à un épisode pluvieux, peuvent être exceptionnellement implantées à 4 mètres
 - à condition qu'une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant...).
- Les occupations et utilisations non interdites ou soumises à condition, situés dans les zones du PPRN à condition qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRn
- **Dans toutes les zones, hors les zones Azh et Nzh**, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, espace public, etc.) ;
 - la réalisation d'infrastructures permettant de desservir les exploitations de carrières/ISDI.
- **Dans les zones, Azh et Nzh**, les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient compatibles ou concourent au bon fonctionnement de la zone humide dans le cadre d'une mise en œuvre de la loi sur l'eau.
- **Dans toutes les zones, hors les zones Azh et Nzh :**
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée sous réserve d'être strictement nécessaire et qu'elles ne nuisent pas au caractère naturel ou au potentiel agronomique de la zone
 - Les installations, les constructions, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs ou des activités admises dans la zone sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site.
 - Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur

considéré

- **Dans toute la zone N, hors les zones Nc, Nj, Nzh,** les exploitations forestières et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve du respect des réglementations en vigueur
- **Dans toutes les zones N et A,** les constructions, installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité agricole d'une exploitation existante sur le territoire.
- **Dans toutes les zones N et A, hors les zones Nc, Nj, Nzh, Azh,** les travaux, les aménagements, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Dans toute les zones N et A, hors les zones Azh, Nc, Nj, Nzh,** les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
 - D'une surface de plancher minimale avant extension de 50m² :
 - Que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Que la surface de plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 200m².
- **Dans toute les zones Azh, Nc, Nj, Nzh,** les constructions annexes (garages, abris de jardins, ...) aux bâtiments d'habitations et les piscines sont autorisées sous réserves :
 - Qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation (distance calculée des deux points des constructions les plus proches)
 - Que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m² (hors piscine.)
 - Que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
 - Qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux et à son

environnement

- Dans la zone **NJ**, sont autorisés les abris de jardin à condition de ne pas dépasser 10 m² d'emprise au sol
- **Dans toute les zones, hors les zones Azh Nc, Nj, Nzh,** la programmation autorisée dans les UTN
- **Dans toute les zones, hors les zones Azh Nc, Nj, Nzh,** l'adaptation, et l'extension limitée des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des aménagements environnants et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, au caractère des lieux et à son environnement. La surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante. Les constructions annexes doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain
 - Qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la ou des construction(s) principale(s)
 - Que la surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUI n'excède pas 50m²
 - Que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
- **Dans la zone Na, sont autorisés seulement** les aménagements et extensions autorisés sous conditions ci-avant **et** sous condition supplémentaire de concourir la sauvegarde et à la qualité du patrimoine bâti.
- **Dans la zone NC, sont autorisés seulement** à condition d'être conformes à la législation en vigueur :
 - Les constructions et installations à vocations industrielles, d'entrepôts et de bureaux liées et nécessaires à l'activité d'extraction
 - Le stockage et le traitement des matériaux
 - Les aménagements prévus par l'autorisation d'exploiter pour la

- remise en état du site après exploitation
- Les logements nécessaires et liés à la surveillance du site d'extraction et sous réserve de ne pas excéder 80m² de surface de plancher
- Les Installations de stockages de Déchets Inertes (ISDI) et les constructions associées
- **Dans les zones Ns et As, sont autorisés également les activités d'extraction souterraines et les installations qui y sont liées** à condition d'être conformes à la législation en vigueur, d'être souterraines et de ne pas remettre en cause le caractère naturel ou agricole des espaces en surfaces sauf pour les accès et bouches d'aération :
 - Les installations liées et nécessaires à l'activité d'extraction souterraine
 - Le stockage et le traitement des matériaux uniquement dans les espaces souterrains
 - Les aménagements prévus par l'autorisation d'exploiter pour la remise en état du site après exploitation
 - Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) souterraines
- **Dans la zone NI** sont autorisés, seulement sous réserve qu'ils ne nuisent pas au potentiel agronomique ou biologique de la zone, qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et d'être conforme aux législations en vigueur du point de vue environnemental :
 - Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
 - Les abris et installations pour animaux d'une superficie inférieure à 25m² d'emprise au sol sous réserve d'une hauteur limitée à 4 m et d'une bonne intégration dans le paysage
 - Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables,
 - Le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité sous réserve qu'elles soient liées à un parc résidentiel de loisirs, à un terrain de camping ou à un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- Les activités de camping et de caravanage sous réserve d'être compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
- Les habitations légères de loisirs uniquement dans les zones de campings existants avant l'approbation du PLUiH, sous réserve d'être compatibles avec le caractère naturel dominant de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
- **Dans les périmètres de captage d'eau identifiés dans le plan de zonage :**
 - Les occupations et utilisations non interdites ou soumises à condition, situés dans les zones du PPRn à condition qu'elles respectent les prescriptions édictées par le PPRn ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, postes de refoulement des eaux usées, etc.) ;
 - la réalisation d'infrastructures permettant de desservir les exploitations de carrières/ISDI.
 - au bon fonctionnement de la zone humide dans le cadre d'une mise en œuvre de la loi sur l'eau.
 - Aux constructions autorisées.
 - Les locaux et ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilée sous réserve d'être strictement nécessaire au fonctionnement des services publics et qu'ils ne nuisent pas au caractère naturel des lieux.
 - Les extensions ainsi que les annexes (y compris les piscines) d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :

- d'une surface de plancher minimale existante avant travaux de 50m² ;
- que la surface de plancher et la surface d'emprise au sol des annexes et extensions n'excède pas 30m².
- qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux et à son environnement.
- L'adaptation et l'extension limitée des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique (nuisances, ...), ou au bon ordonnancement des aménagements environnants et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, au caractère des lieux et à son environnement. La surface de plancher et la surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées et de leurs annexes, à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH, n'excède pas 30m². Les constructions annexes doivent être directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur la même unité foncière.

la fois support de la qualité paysagère et biologique du territoire, mais aussi gage de l'attractivité du tourisme de nature.

Au-delà du patrimoine naturel, il s'agit de préserver et valoriser le patrimoine bâti caractéristique de l'identité du territoire et d'influences diverses, tant alpines que jurassiennes.

Enfin, la mise en place de cette stratégie implique un développement non seulement qualitatif et respectueux des cultures locales mais aussi maîtrisé en termes de consommation d'espace pour pérenniser les activités primaires et préserver les espaces naturels.

En conclusion de ce sous-ensemble des zones agricoles et naturelles, les choix retenus pour la traduction du PADD dans le Règlement et ses articles sont :

- Préserver le foncier agricole et limiter la fragmentation de l'espace agricole.
- Préserver le patrimoine naturel et la richesse des milieux naturels.
- Valoriser le patrimoine et les identités locales.
- Conforter les outils de production agricole et sylvicole sur le territoire intercommunal.
- Accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole.

La politique de gestion de la biodiversité occupe ainsi une place centrale, à