

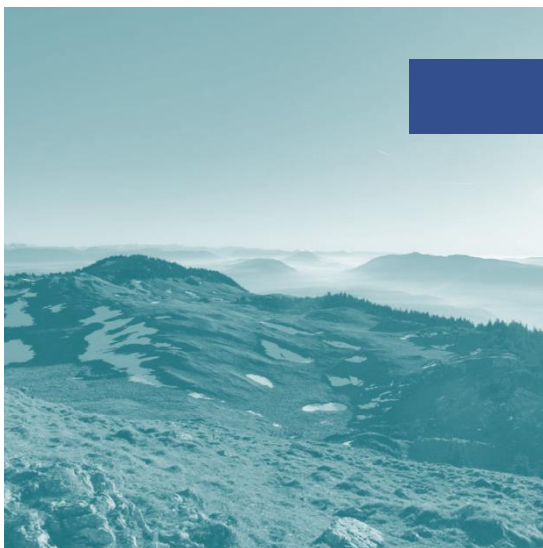
# I. Rapport de présentation

## I.3 EXPLICATION DES CHOIX

## 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

## I.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.

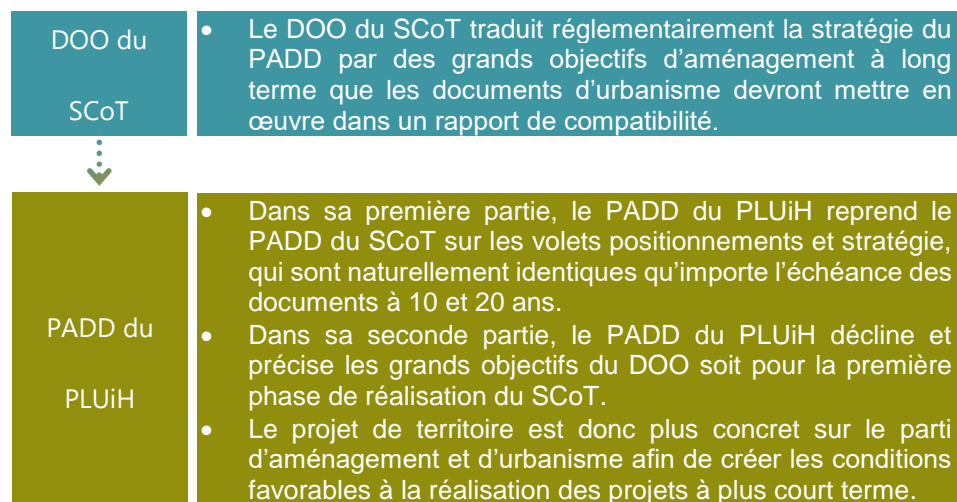
## I.2. La méthodologie de l'explication des choix

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

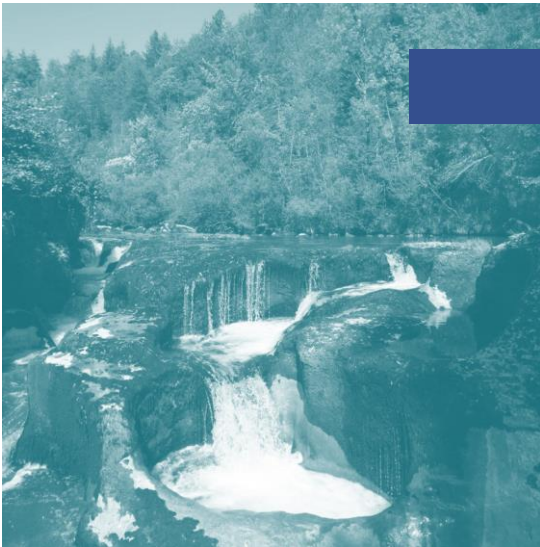
L'articulation entre diagnostic/état initial de l'environnement et le PADD est induite par les choix du SCOT d'autant plus que le PADD du PLUiH définit à l'identique son positionnement stratégique et s'appuie sur le DOO pour définir ses orientations d'aménagement et sa programmation.

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 :](#)



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...).

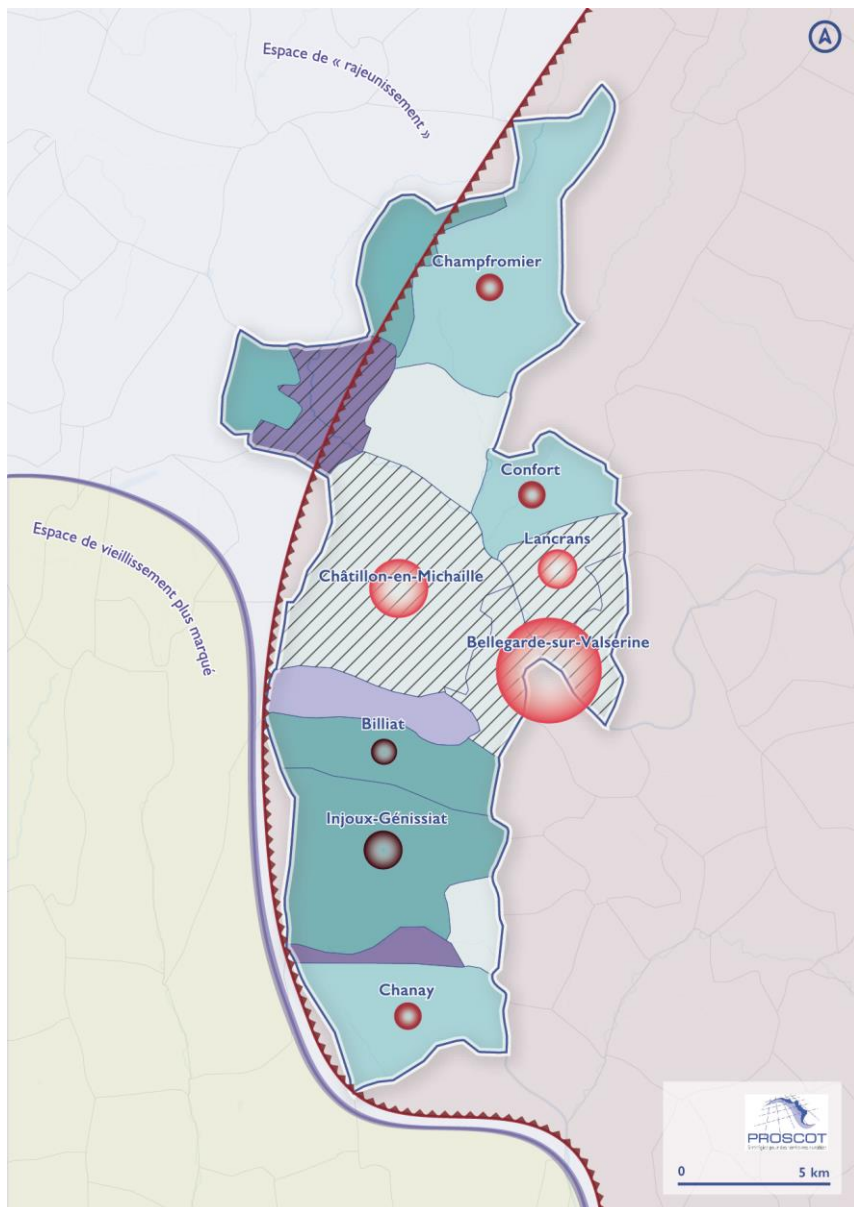
- Des **projets et aménagements en cours** (Village de Marques, Plaine sportive et ludique, clinique psychiatrique, éco-quartier...) en faveur d'un **élargissement des fonctions métropolitaines** et constituant des potentiels points d'appui de développement économique.
- Une **large palette paysagère** 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 2016 (INSEE).

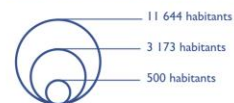


## DEMOGRAPHIE

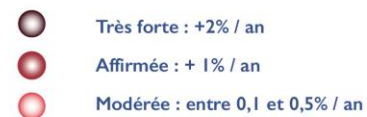
### LÉGENDE

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

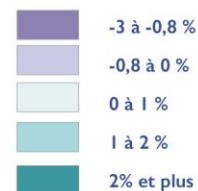
Une croissance de la population sur toutes les communes de plus de 500 habitants en 2013



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



Évolution moyenne annuelle de la population entre 2008 et 2013 :

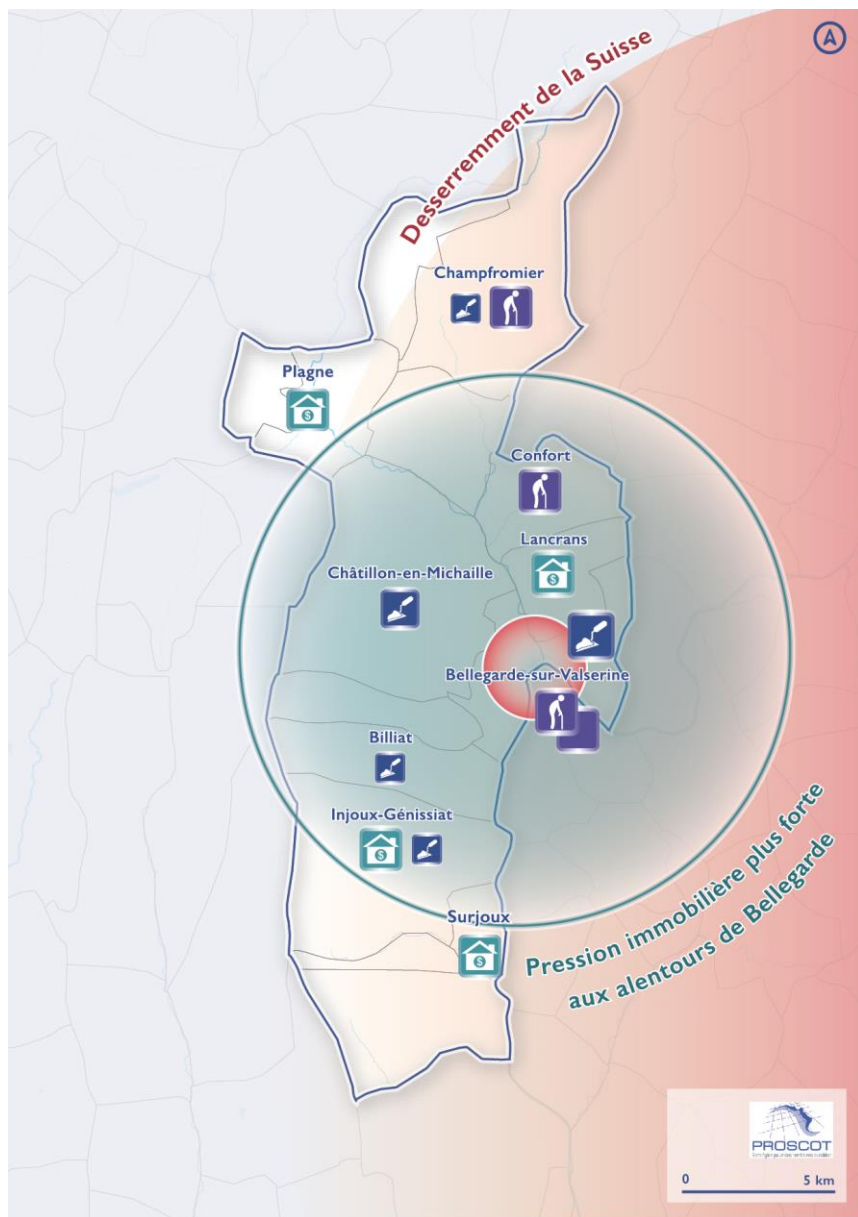


 Un espace central au solde migratoire négatif

#### > Un territoire sous influences externes









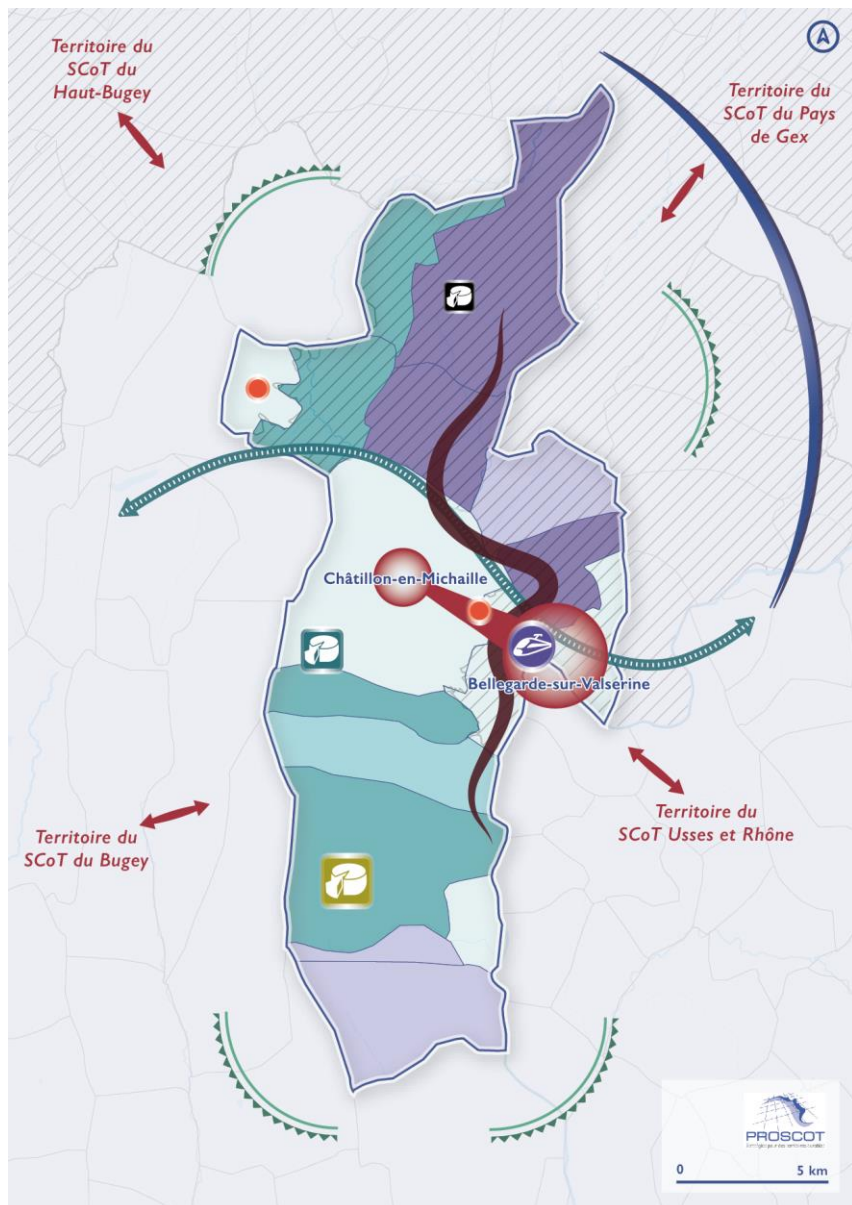




## HABITAT

### 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

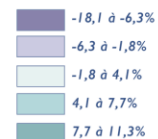


## ECONOMIE

### 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

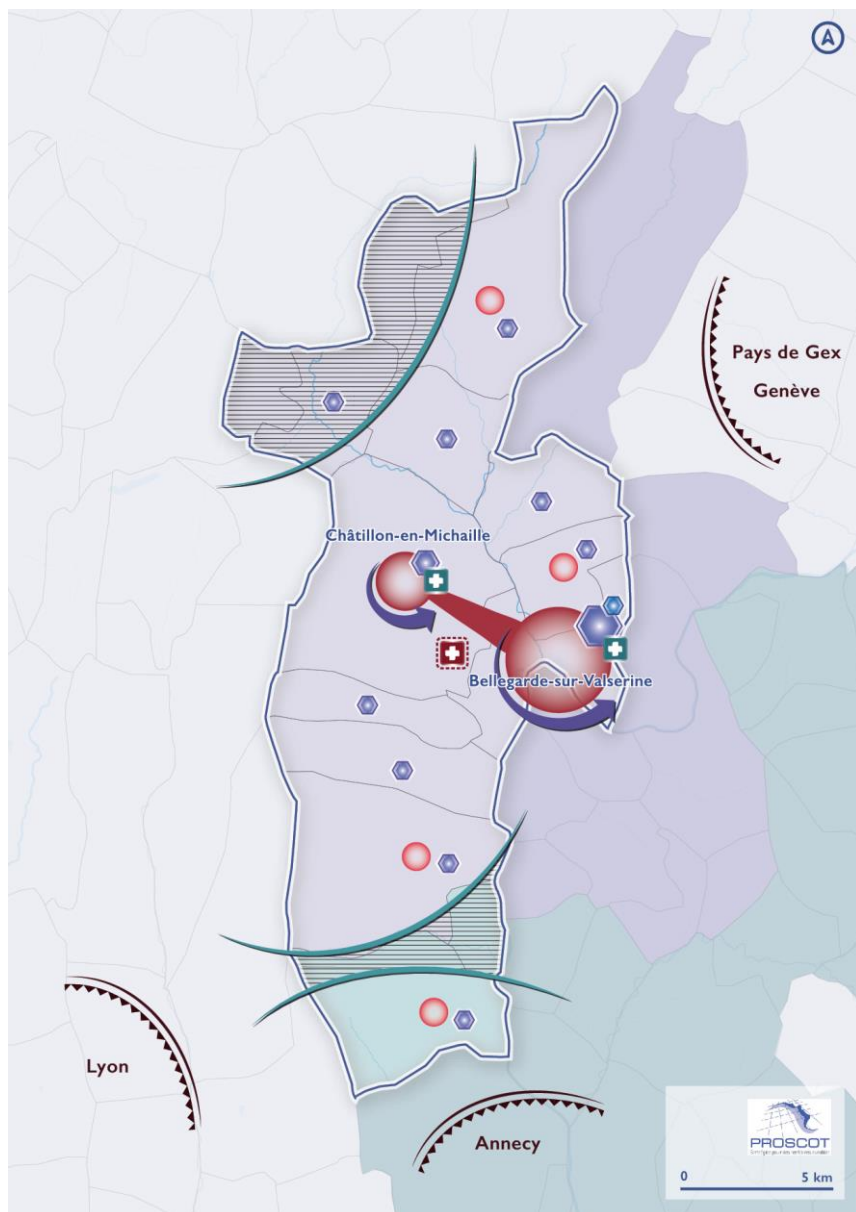
- Axe principal de flux de personnes et marchandises
- Axe de développement des zones d'activités

#### > 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

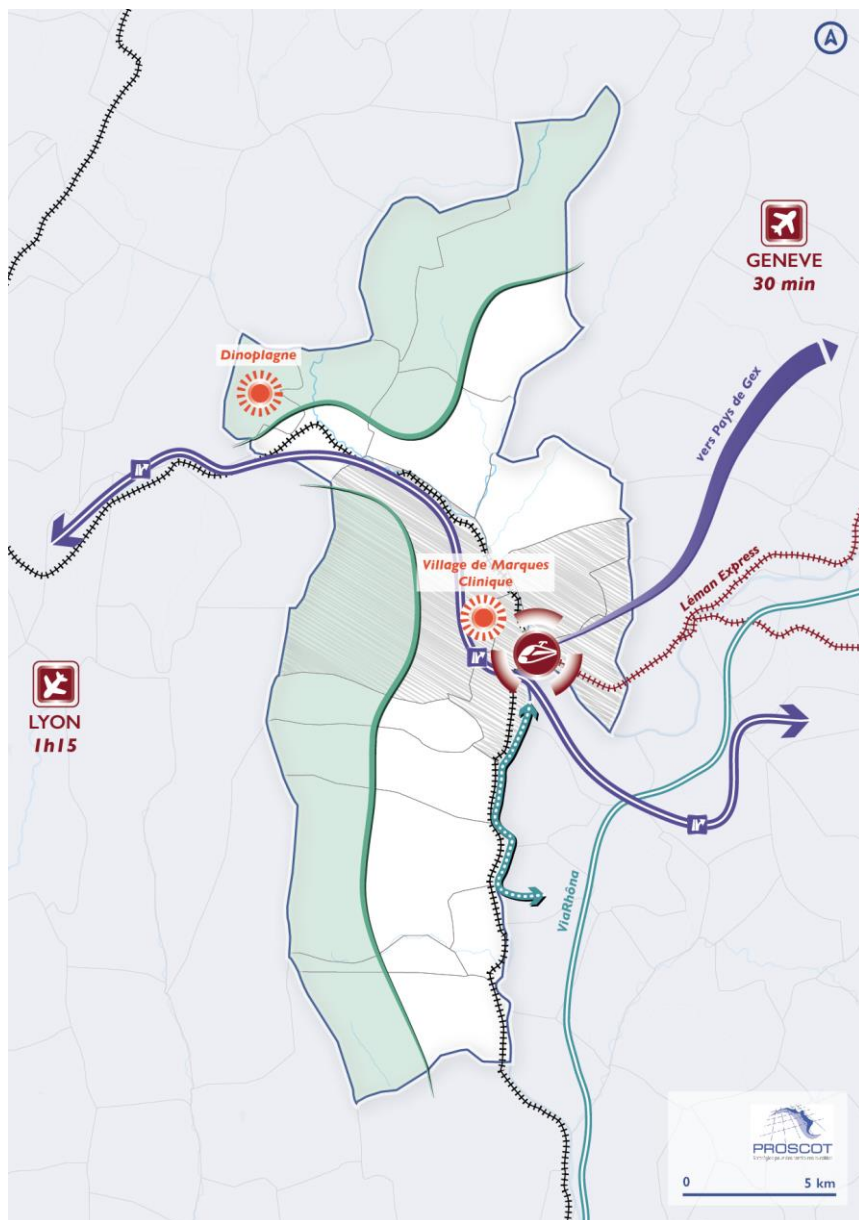
-  Une organisation autour d'un bipôle d'équipements structurant qui se renouvelle...
-  ... et qui forme un bassin de vie irriguant la presque totalité du territoire
-  Seyssel organisant un second bassin de vie

#### > 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

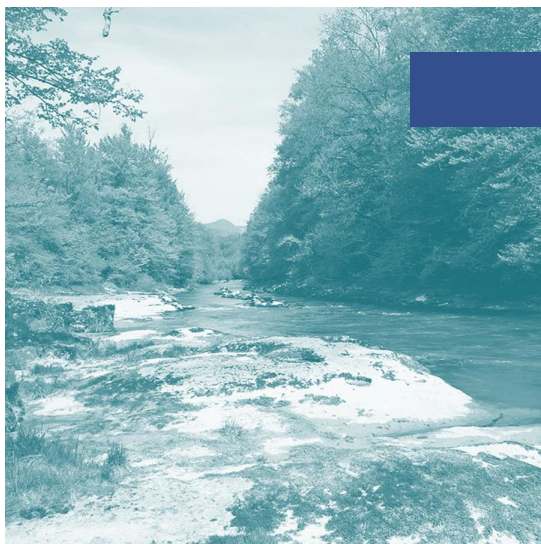
-  Des espaces peu ou pas desservis par les transports en commun...
-  ... nécessitant d'organiser le rabattement vers le pôle multimodal
-  Une congestion en direction de la Suisse interpellant la fluidification du trafic par une réorganisation et optimisation des flux

#### > 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 Bellegarde<sup>1</sup> ?
- Quel équilibre résidentiel du territoire ?
- Quelle politique culturelle ?

---

<sup>1</sup> 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 Lancrans.*



### 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.



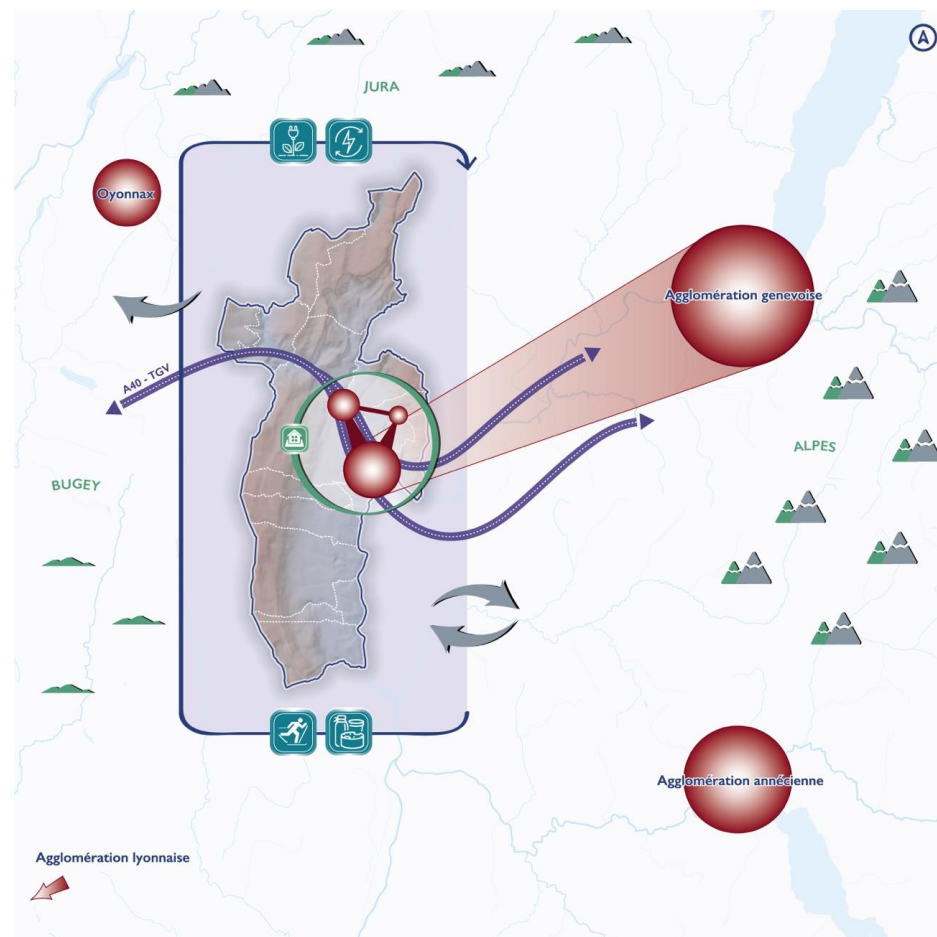
### Quel équilibre résidentiel du territoire ?

- 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'export, 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 :

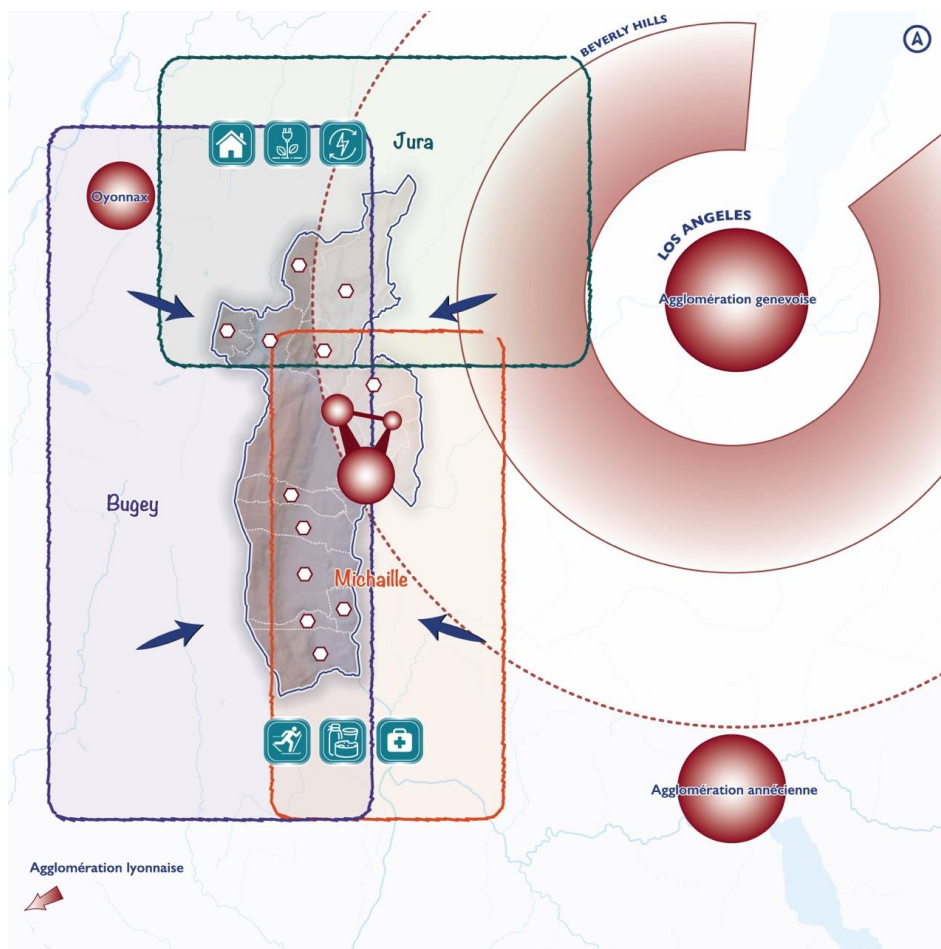
- Politique patrimoniale au sein du Grand Bellegarde et en milieu rural pour valoriser le cadre de vie et renforcer l'attractivité (enjeux de rupture d'image par rapport au Grand Bellegarde) ;
- Infrastructures THD et internet mobile pour un développement offensif des services numériques (e-santé, e-services 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 I 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 ?

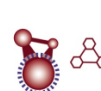
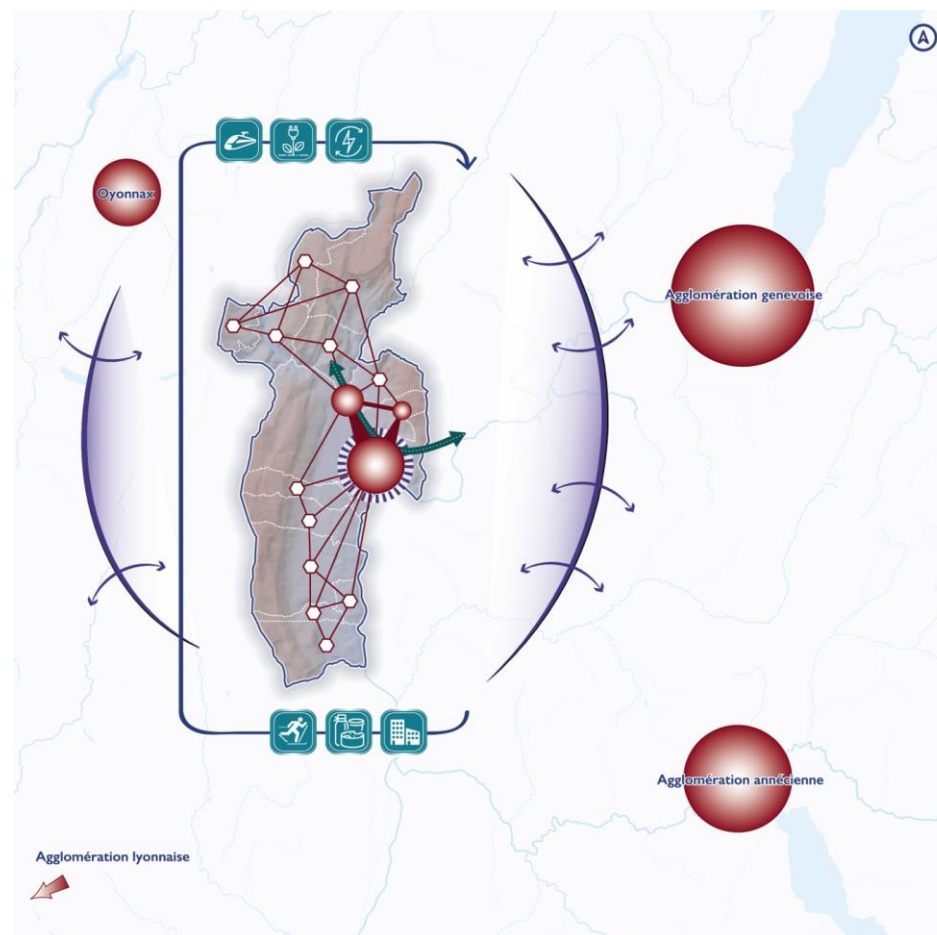


- Comme dans le scénario 2, avec un rôle renforcé de Châtillon et Lancrans.

### 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

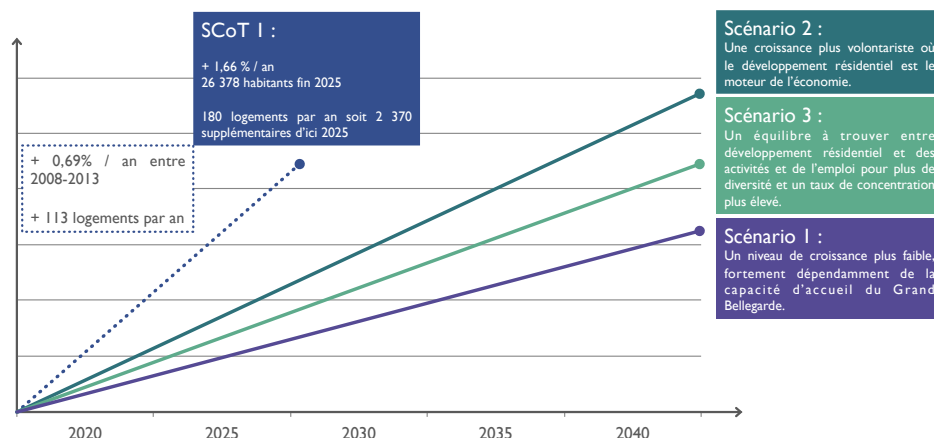
### Autres conditions de réalisation du scénario :

- 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><b>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – ressource en espace</b> - 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><b>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – ressource en espace</b> - 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><b>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – ressource en espace</b> - 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><b>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – milieu naturel et biodiversité</b> - 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><b>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – milieu naturel et biodiversité</b> - 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><b>Biodiversité et fonctionnalité environnementale – milieu naturel et biodiversité</b> - 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 milieux naturels en périphérie des agglomérations.</p>
<p><b>Capacité de développement et préservation des ressources – ressources en eau, eau potable et assainissement</b> - 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.</p>	<p><b>Capacité de développement et préservation des ressources – ressources en eau, eau potable et assainissement</b> - 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.</p>	<p><b>Capacité de développement et préservation des ressources – ressources en eau, eau potable et assainissement</b> - 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.</p>
<p><b>Capacité de développement et préservation des ressources – énergies, GES et pollutions (air, bruit, déchets)</b> - 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</p>	<p><b>Capacité de développement et préservation des ressources – énergies, GES et pollutions (air, bruit, déchets)</b> - 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.</p>	<p><b>Capacité de développement et préservation des ressources – énergies, GES et pollutions (air, bruit, déchets)</b> - Une gestion maîtrisée des flux et une optimisation des mobilités permettant de contribuer à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES.</p>

<p>toujours des déplacements résidentiels-travail et peu de développement d'énergies alternatives, renouvelables.</p> <p>Un développement modéré et maîtrisé limitant et les nuisances et les pollutions.</p>	<p>de consommations énergétiques plus importantes, néanmoins compensé par une montée en gamme et des efforts qualitatifs des logements.</p> <p>Des nuisances et des risques de pollutions supplémentaires liés à l'augmentation des populations.</p>	<p>des nouvelles économies et modes productifs plus respectueux de l'environnement (énergie ...).</p> <p>Des nuisances et des risques de pollutions supplémentaires liés à l'augmentation des populations et au développement des activités.</p>
<p><b>Risques naturels et technologiques</b> - Une prise en compte dans l'aménagement et un développement modéré limitant les risques.</p>	<p><b>Risques naturels et technologiques</b> - 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.</p>	<p><b>Risques naturels et technologiques</b> - 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.</p>
<p><b>Paysages</b> - Un cadre de vie préservé et valorisé. Une qualité des paysages mise au service également pour les pratiques touristiques et culturelles</p>	<p><b>Paysages</b> - Un cadre de vie préservé mais peu valorisé, en dehors des espaces urbains.</p>	<p><b>Paysages</b> - 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.</p>

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.

### 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, Vals'arène, 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<sup>o</sup> 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 Valserhône.

La consommation foncière est limitée à 58 ha au regard de l'enveloppe urbaine dont 28 ha pour le développement économique et 30 ha pour le résidentiel (logements équipements services) 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<sup>o</sup> 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 Valsenhône. 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 Valsenhône.
- 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<sup>o</sup> 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 Valserhône 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.

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN / PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS				
	Logements			LLS en OAP
	Nom OAP	N°	total	nbre
CHAMPFROMIER	GRELONNIER	N2	60	6
	LES BALMES	N3	40	4
	CENTRE MAIRIE	N5	16	3
CONFORT	PRE MARTIN	N6	30	7
	<b>RESEAU NORD</b>		<b>146</b>	<b>20</b>
VILLES	LE VILLAGE CENTRE BOURG	S1	70	10
BILLIAT	SOUS LE VERGER	S2	25	3
	BILLIAT LE VILLAGE	S3	15	2
INJOUX GENISSIAT	CROIX DU CHENE	S4	18	2
	INJOUX SUD	S5	55	6
CHANAY	VILLAGE DE CHANAY	S8	30	4
	CHAMP DE CHENE	S10	25	3
<b>RESEAU SUD</b>		<b>238</b>	<b>29</b>	
VALSERHONE	SOUS LA VILLE	V1		11
	GARE	V2	200	50
	LA VIGNETTE SUD	V4	60	12
	LA BARBIERE	V5	40	8
	PIERRE BLANCHE	V6	600	120
	EN SEGIAT hors act/equipt	V8	300	75
	SOUS LA CROIX	V9	54	11
	VOUVRAY CENTRE	V10	20	2
	PLACE DE LA MICHAILLE	V11	35	4
	LE VILLAGE	V12	30	3
	MALCOMBE	V13	180	40
	TISSU URBAIN		294	
	<b>CENTRALITE</b>		<b>1813</b>	<b>336</b>

# LES OBJECTIFS TERRITORIALISÉS

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN /PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS HORS OAP EN ZONE 2AU

part de l'effort en logement /CCPB	Logements dans tissu hors OAP	Logements dans les OAP				TOTAL LOGT	% tissu	LLS en OAP		LLS hors OAP	Espace OAP enveloppe consolidée en ha	espaces OAP en extension en ha
		Nom OAP	N°	dans le tissu urbain	extension			obj % LLS global	nbre			
5%	6	SCIERIE	N1	11	17	35%	0%	0	0%		0,81	
	14	GRELONNIER	N2	60	14	100%	0%			2,50	0,00	
		LES BALMES	N3	40						0,00	0,00	
	4	sans objet			4	100%				0,04	1,17	
	9	LONGEFAND	N4	10	19	47%	0%	0		0,00	0,00	
9%	6	sans objet		0	6	100%				0,81	1,07	
	3	CENTRE MAIRIE	N5	16	49	39%	20%	3	19%		1,70	
		PRE MARTIN	N6	30				7	23%			
RESEAU NORD	42		16	51	109	53%	9%	10	0	0,85	4,74	
9%	7	LE VILLAGE CENTRE BOURG	S1	70	77	9%	13%	10	14%		0,69	4,24
	11	SOUS LE VERGER	S2	25	36	31%	8%	3	12%		1,28	2,89
		BILLIAT LE VILLAGE	S3	15							0,32	1,33
	17	CROIX DU CHENE	S4	18	17	100%	0%	0	0%		0,42	0,44
		INJOUX SUD	S5	35							1,69	0,44
9%	0	L'HOPITAL MAIRIE	S6	10	10	0%	0%	0	0%		1,69	0,44
	3	VILLAGE DE CHANAY	S8	30	66	50%	10%	4	12%		0,83	
		TREVIGNE	S9	8				3	11%		1,69	
RESEAU SUD	38		63	105	206	49%	9%	19	0	5,32	7,56	
86%	294	SOUS LA VILLE	V1	70	1933	96%	20%	11	16%	45	6,19	3,31
		GARE	V2	200				50	25%			
		ARLOD	V3	30				0	0%			
		LA VIGNETTE SUD	V4	60				12	20%			
		LA BARBIERE	V5	40				8	20%			
		PIERRE BLANCHE	V6	600				120	20%			
		EN SEGIAT hors act/equip	V8	300				75	25%			
		SOUS LA CROIX	V9	54				11	20%			
		VOUVRAY CENTRE	V10	20				2	10%			
		PLACE DE LA MICHAÏLLE	V11	35				4	11%			
		LE VILLAGE	V12	30				3	10%			
		MALCOMBE	V13	180				40	22%			
		ROUTE D'ARDON	V14	20				0	0%			
		CENTRALITE	294					1569	70			
TOTAL	100%	374	1648	226	2248	90%		365	45	65,52	17,51	

PLUIH PAYS BELLEGARDIEN /PROGRAMMATION GENERALE à 12 ANS

part de l'effort en logement /CCPB	Logements dans tissu hors OAP	Logements dans les OAP				TOTAL LOGT	% tissu	LLS en OAP		LLS hors OAP	Espace OAP enveloppe consolidée en ha	espaces OAP en extension en ha
		Nom OAP	N°	dans le tissu urbain	extension			obj % LLS global	nbre			
9%	6	SCIERIE	N1	11	17	35%	0%	0	0%		0,81	
	14	GRELONNIER	N2	60	114	12%	9%	6	10%		2,594	3,053
		LES BALMES	N3	40				4	10%		0	0
	4	sans objet			4	100%					0,036	1,169
	9	LONGEFAND	N4	10	19	47%	0%	0			0	0
9%	6	sans objet		0	6	100%					0,814	1,067
	3	CENTRE MAIRIE	N5	16	49	39%	20%	3	19%		1,695	
		PRE MARTIN	N6	30				7	23%			
RESEAU NORD	42		76	91	209	56%	10%	20	0	3,444	7,797	
12%	7	LE VILLAGE CENTRE BOURG	S1	70	77	9%	13%	10	40%		0,689	4,229
	11	SOUS LE VERGER	S2	25	51	22%	10%	3	12%		1,284	2,888
		BILLIAT LE VILLAGE	S3	15				2	11%		0,316	1,331
	17	CROIX DU CHENE	S4	18	90	19%	9%	2	11%		0,42	0,437
		INJOUX SUD	S5	35				6	11%		0,618	0,336
12%	0	L'HOPITAL MAIRIE	S6	10	15	0%	0%	0	0%		1,691	
	3	VILLAGE DE CHANAY	S8	30	66	50%	10%	4	12%		0,828	
		TREVIGNE	S9	8				3	11%		1,693	
RESEAU SUD	38		78	183	299	39%	10%	29	0	6,939	12,102	
79%	294	SOUS LA VILLE	V1	70	1933	96%	20%	11	16%	45	6,191	3,308
		GARE	V2	200				50	25%			
		ARLOD	V3	30				0	0%			
		LA VIGNETTE SUD	V4	60				12	20%			
		LA BARBIERE	V5	40				8	20%			
		PIERRE BLANCHE	V6	600				120	20%			
		EN SEGIAT hors act/equip	V8	300				75	25%			
		SOUS LA CROIX	V9	54				11	20%			
		VOUVRAY CENTRE	V10	20				2	10%			
		PLACE DE LA MICHAÏLLE	V11	35				4	11%			
		LE VILLAGE	V12	30				3	10%			
		MALCOMBE	V13	180				40	22%			
		ROUTE D'ARDON	V14	20				0	0%			
		CENTRALITE	294					1569	70			
TOTAL	100%	374	1723	344	2441	86%		385	45	70	25	

### 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.

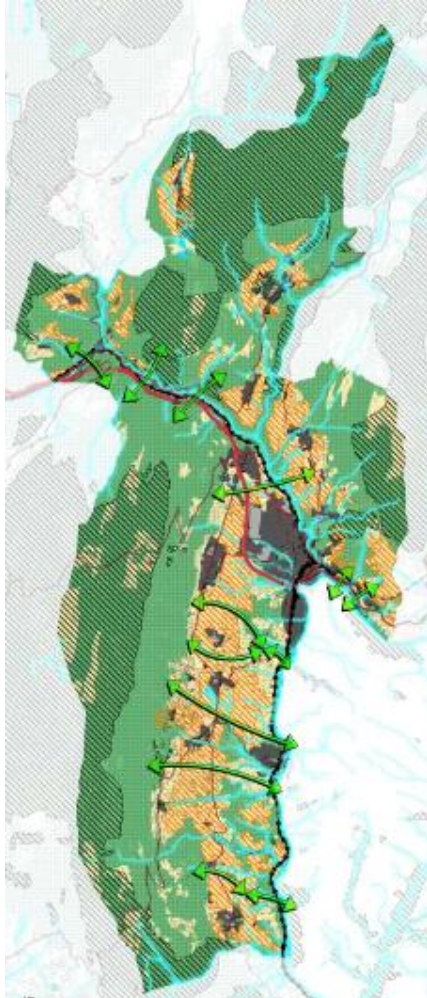
Ainsi dans la droite ligne du SCOT, les grands boisements n'ont pas été classés en EBC mais les espaces de biodiversité majeure font l'objet d'objectifs à mettre en œuvre dans l'OAP.

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'îlots 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 exhorbitante 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.

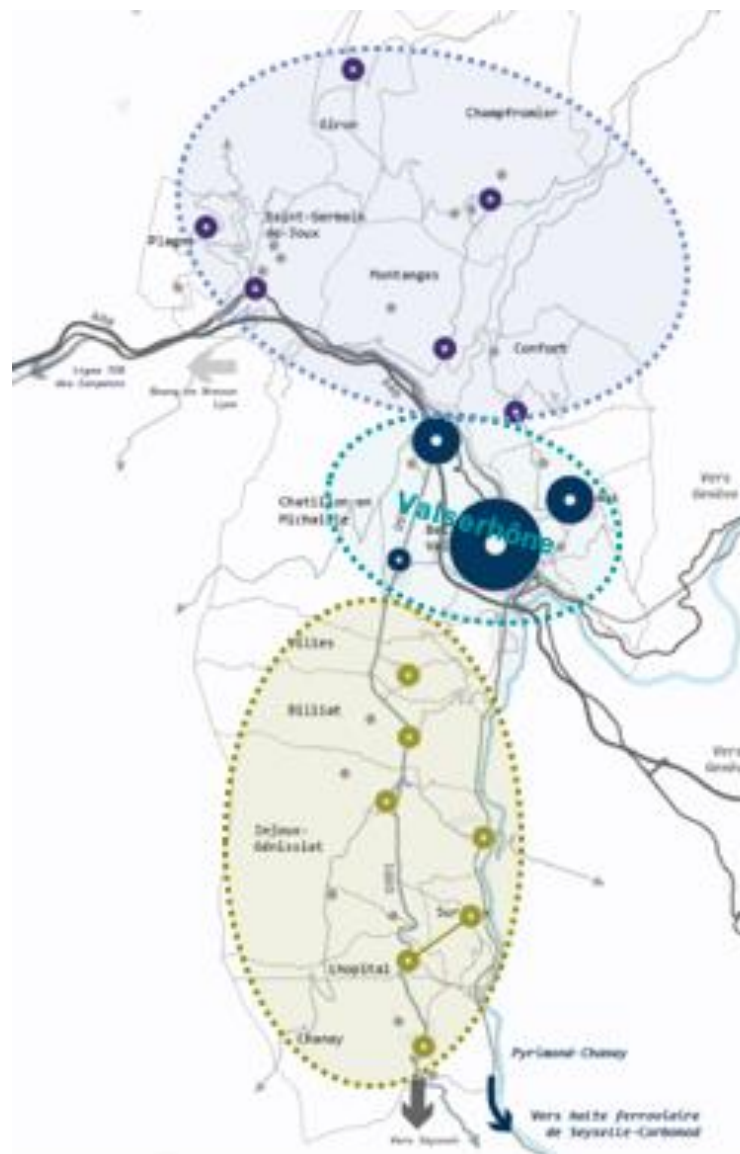
Les objectifs d'aménagement des OAP traduisent sauf impossibilité, l'objectif de perméabilité viaire afin de faciliter les circulations à l'intérieur des centres bourg, village ou quartier pour favoriser les mobilités douces

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

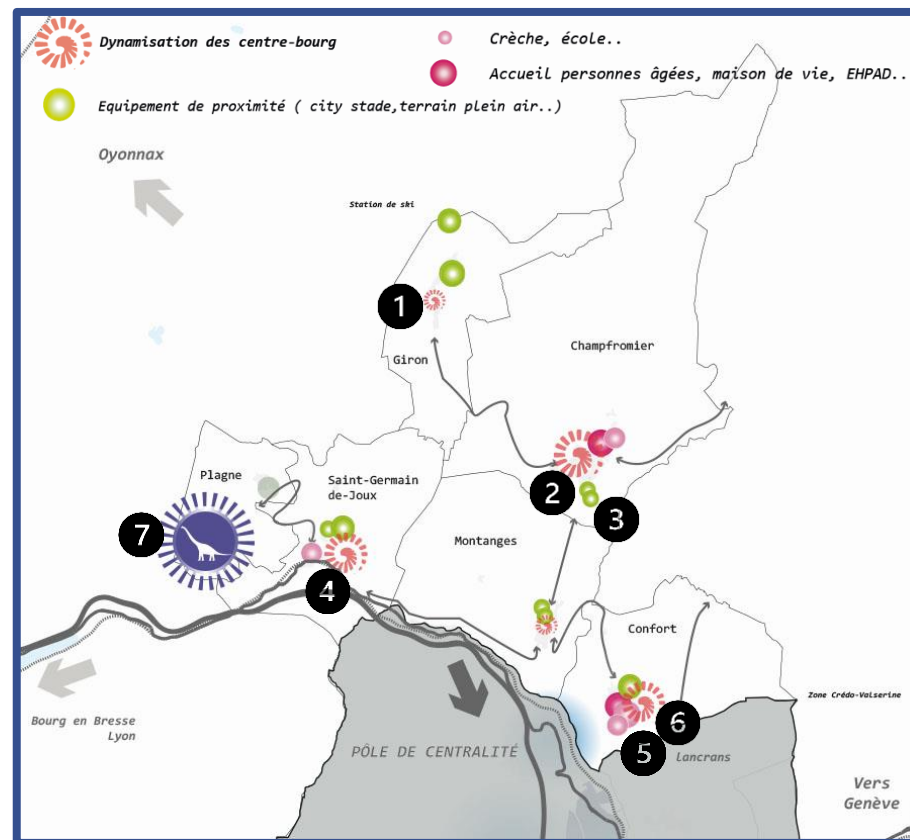
### • A l'échelle du réseau nord les OAP concernent les secteurs suivants :

1. Giron avec l'OAP « SCIERIE » qui permettra de renforcer les liaisons afin de dynamiser la commune et de s'assurer d'une capacité en relais du développement spontané dans le tissu urbain.
2. Champfromier avec l'OAP « GRELONNIER » qui permettra de dynamiser le centre village est classée en 2AU au regard d'enjeux d'assainissement.
3. Champfromier avec l'OAP « LES BALMES » est classée en 2AU au regard d'enjeux d'assainissement.
4. Saint Germain de Joux avec l'OAP « LONGEFAND », éco hameau rendu nécessaire par l'absence de capacité du centre bourg.
5. Confort avec l'OAP « CENTRE MAIRIE » qui permettra de dynamiser le centre village.
6. Confort avec l'OAP « PRE MARTIN » qui permettra de renforcer le centre.
7. 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 :

Ce secteur du bourg de Giron est situé en face du relais nordique et des équipements sportifs, séparé par un espace naturel en vallon qui joue un rôle paysager important. L'objectif est à la fois d'accueillir des logements pour renforcer le dynamisme du Bourg en reliant ce secteur aux équipements, services et activités du centre bourg par une voirie qui organisera la traversée de ce petit vallon. L'objectif est d'accueillir 11 logements. Cette OAP devra être réalisée dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

### L'OAP 2 :

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 3 :

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 4 :

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 5 :

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 6 :

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 7 :

L'UTN I « 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.

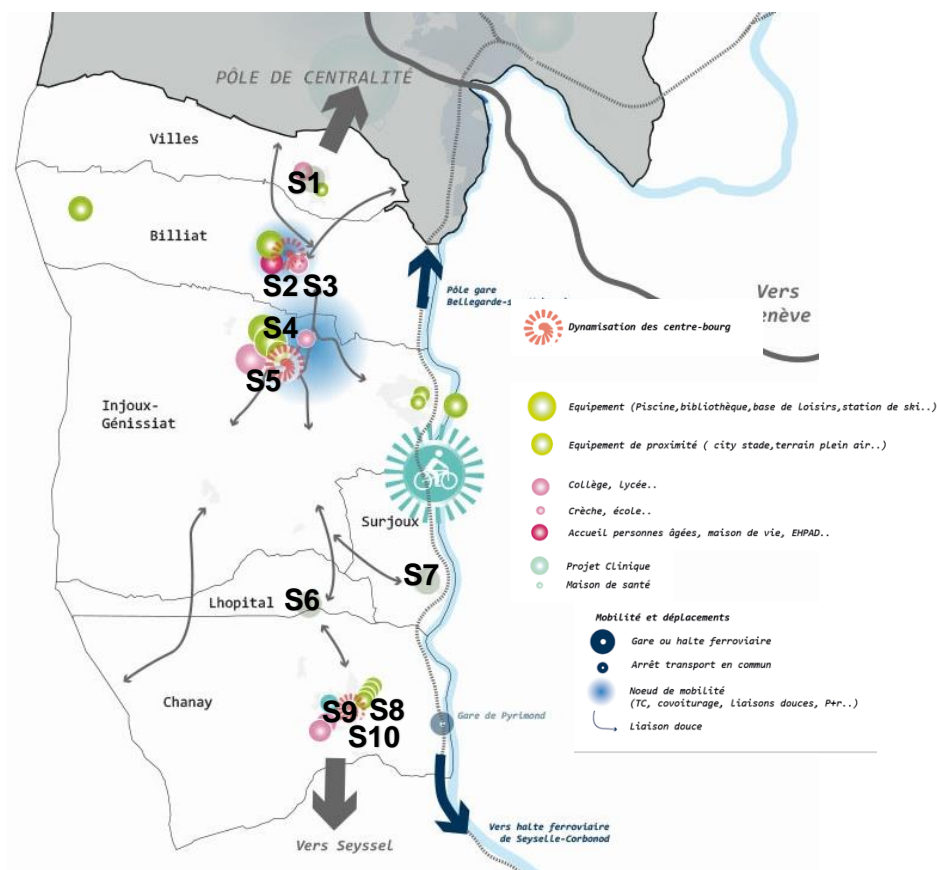
Le projet poursuit plusieurs objectifs de conservation, préservation du site et de son environnement ainsi que le développement d'une offre touristique attractive faisant la promotion du territoire et de ses savoir-faire locaux.

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 : 180m<sup>2</sup>
- ▶ Une déambulation en Canopée de 910m<sup>2</sup> n'impliquant pas d'imperméabilisation
- ▶ Un kiosque : environ 60m<sup>2</sup>.
- ▶ 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 « CENTRE BOURG » 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 optimisant un cœur d'îlot.
- S10. Chanay avec le secteur « Trévigné » qui renforce le village en optimisant également un cœur d'îlot.



### **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'Injoux, 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 contre-bas 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 coté 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.

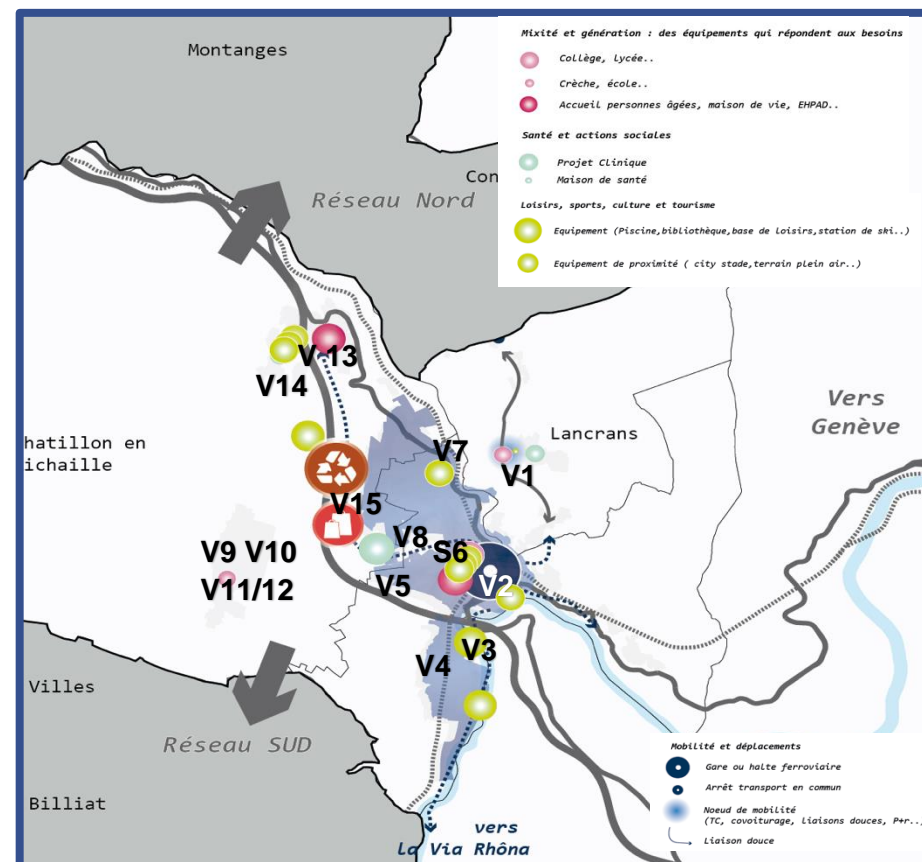
Cette opération a vocation à comporter 8 logements.

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 Valsershône 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 Lancrans)**

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 Ségia » 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.

##### 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 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 Valserhône ».
  - **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 désignation (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 troisième 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 quatrième 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.
- 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.
  - **Nj** correspondant à des jardins partagés ou familiaux.
  - **Ni** correspondant à des zones ou des espaces ou équipements de loisirs sont possibles dans un cadre non artificialisé et à dominante naturelle.
  - **Npc** qui désignent des espaces liés à des protections de captage d'eau.
  - **Nzh** pour les zones naturelles humides.
  - **Nenr** pour les zones naturelles pouvant accueillir des installations pour énergies renouvelables.
- Les UTN (DINOPLAGNE® et CATRAY) qui s'inscrivent respectivement au sein d'une zone A ou N sont régies par le dispositif OAP.

- **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 :

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

**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 :**

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

- 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 1AUI :
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

- Dans les secteurs UAI et 1AUI : 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 :

- Toutes les constructions **en zone Azh, Nzh et en zone Npc** sauf les extensions autorisées sous condition.
- Les carrières dès lors qu'elles sont conformes aux législations en vigueur **sauf en zone Nc.**
- **En zone N**, les constructions à vocation « agricoles » sauf celles autorisées sous condition.
- Les constructions à vocation « commerce et activités de service » sauf celles autorisées sous condition en zone **NI.**

- Les constructions à vocation « équipements d'intérêt collectif et services publics » sauf celles à vocation *équipements sportifs* autorisées sous condition 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 zone **Nc.**
- Les campings, et les parcs résidentiels de loisirs sauf celles autorisées sous conditions en zone **NI** ;
- 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.

#### Sont autorisés sous conditions dans certaines zones :

- **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.).
- **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 toute la zone hors les zones Azh et Nzh :**
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve d'être strictement nécessaires 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, Npc**, les exploitations forestières et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve du respect des réglementations en vigueur.
  - **Dans toute la zone N, hors les zones Nc, Nj, Nzh, Npc**, 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 toute la zone N, hors les zones Nc, Nj, Nzh, Npc**, 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 toutes 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 50m<sup>2</sup> :
    - 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 200m<sup>2</sup>.
  - **Dans toutes les zones hors 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.
    - Que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - **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 PLUiH n'excède pas 50m<sup>2</sup>.



- 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 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **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 conformes 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 25m<sup>2</sup> 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, telles que visées 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 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.
- L'emprise au sol des abris de jardin autorisés en zone NJ ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup>.

**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 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.



*Elaboration du*  
**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT  
LIEU DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**  
*du Pays Bellegardien*

**PIECE 1.3 : ANNEXE – Etudes urbaines « Entrée de ville » L111-8 du Code de l'Urbanisme**  
**Arrêt le 11 mars 2021**

# **Valsershône**

Secteur « En Segiat » et « Ecopole »

**AMENDEMENT DUPONT**  
**ETUDE L.111-8**

# SOMMAIRE

## A. L'OBJET DE LA PRESENTE ETUDE

1. La situation géographique des deux sites de l'étude
2. Le rappel du cadre réglementaire
3. Le classement des zones au PLU en vigueur

## B. L'ETAT INITIAL DU SECTEUR D'ETUDE

1. La desserte de qualité du secteur
2. Les perceptions du site des deux secteurs d'étude
3. L'environnement du site
4. Le caractère et occupation du site
5. Les milieux naturels en présence
6. La topographie du site et nature du sol

## C. LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'URBANISATION DES DEUX ZONES

1. Les Enjeux
2. Les objectifs

## D. LE PARTI D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

1. La prise en compte des nuisances sonores
2. La prise en compte de la sécurité routière
3. La prise en compte de la qualité architecturale
4. La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

## E. LA CONCLUSION

## A. L'OBJET DE LA PRESENTE ETUDE

### 1. La situation géographique des deux sites de l'étude

Les deux sites de l'étude Amendement Dupont selon l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme se situent sur le territoire de Valserhône qui est une commune nouvelle née de la fusion des communes de Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans.

Elle regroupe environ 17000 habitants et devient la troisième ville la plus importante du département de l'Ain et constitue le pôle urbain majeur du Pays Bellegardien qui regroupe actuellement 12 communes totalisant une population de 22000 habitants.

Elle occupe une situation stratégique au carrefour de Genève, Lyon, Bourg-en-Bresse et Paris, notamment grâce à sa gare TGV internationale ainsi qu'aux axes autoroutiers/routiers à proximité immédiate.

Elle bénéficie en outre d'une offre importante en équipements publics, activités de commerce et de services et d'un bassin d'emploi diversifié lui permettant d'exercer une influence territoriale élargie, allant jusque dans le Pays de Gex, Oyonnax, Seyssel/Belley, ...

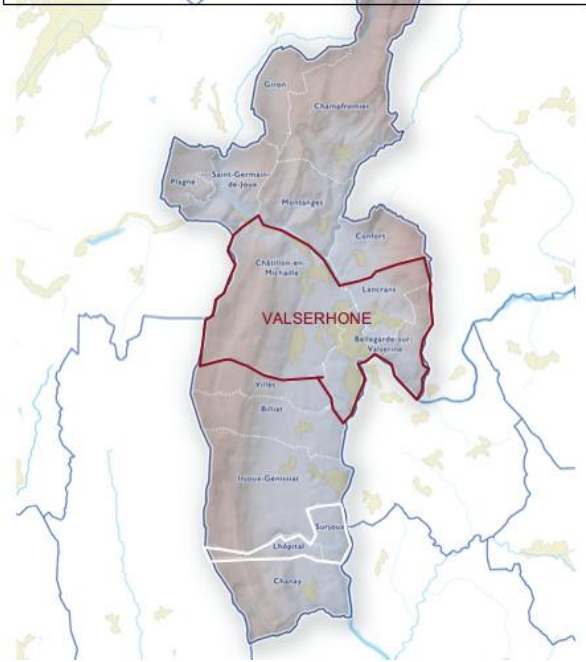
Le développement urbain de Valserhône notamment tient du développement des activités industrielles qui ont marqué le territoire pendant des décennies. D'ailleurs, le plan de la ville de Bellegarde-sur-Valserine renvoie à une typo-morphologie urbaine de type anglo-saxonne en lien avec les entreprises anglaises qui se sont développées le long du Rhône.

Son attractivité économique repose aujourd'hui sur sa capacité à offrir des espaces de développement puisque les espaces existants sont saturés.

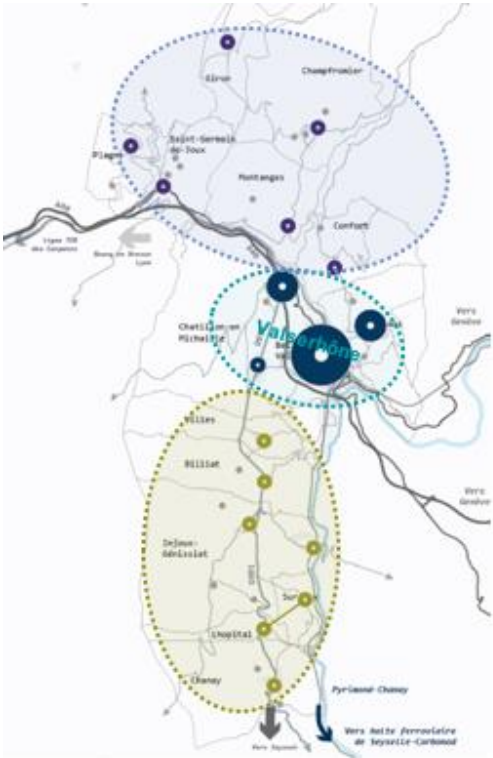


*La situation géographique de Valserhône entre Genève et Lyon*

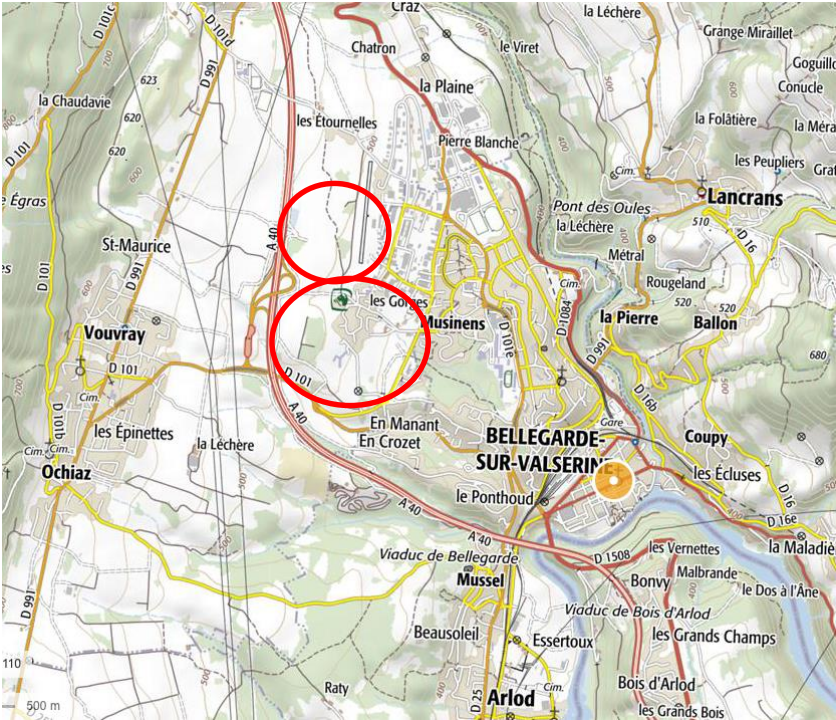
Sur les cartes figurent les périmètres et noms des anciennes communes afin de faciliter le repérage.



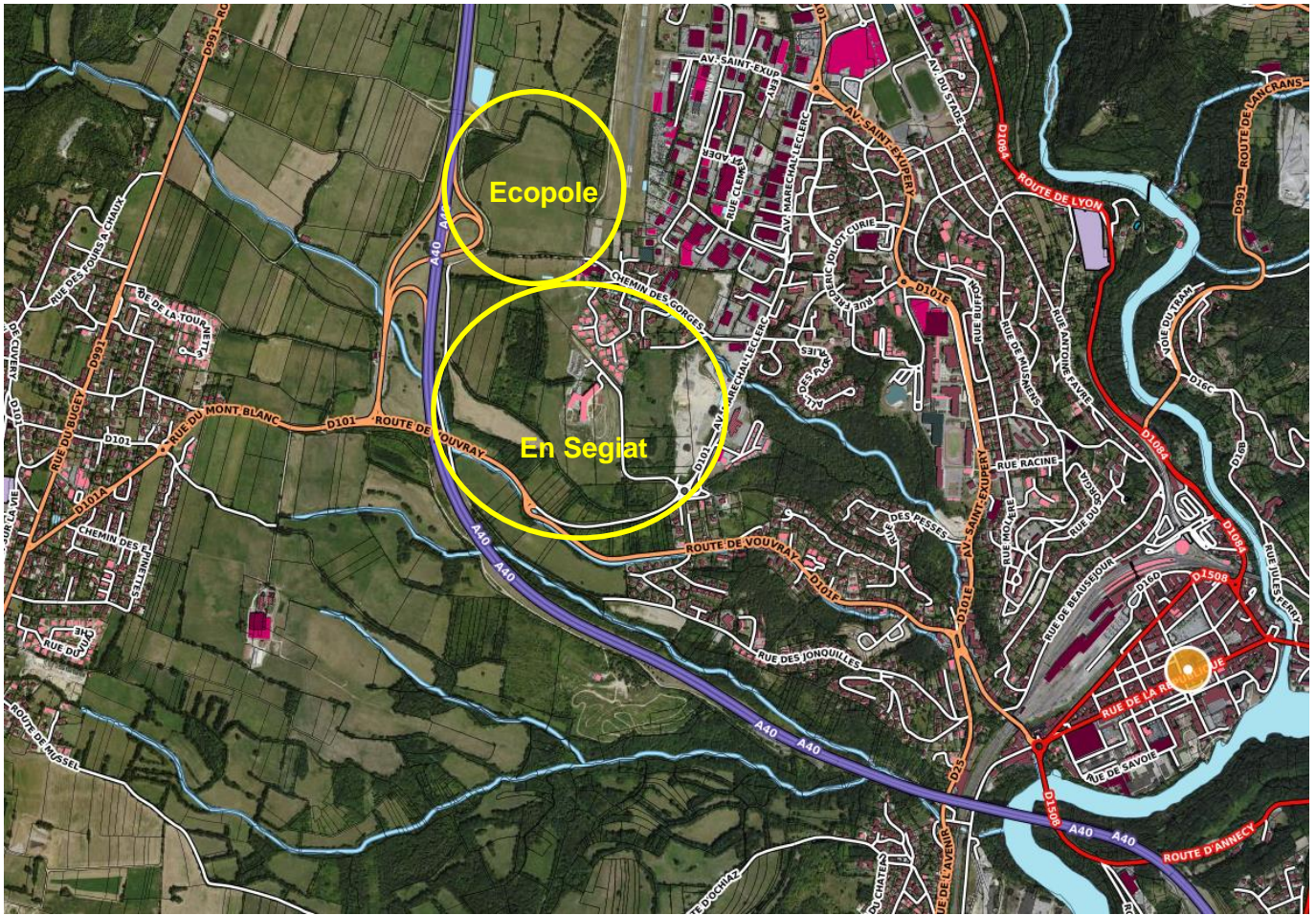
La situation de Valserhône dans le Pays Bellegardien



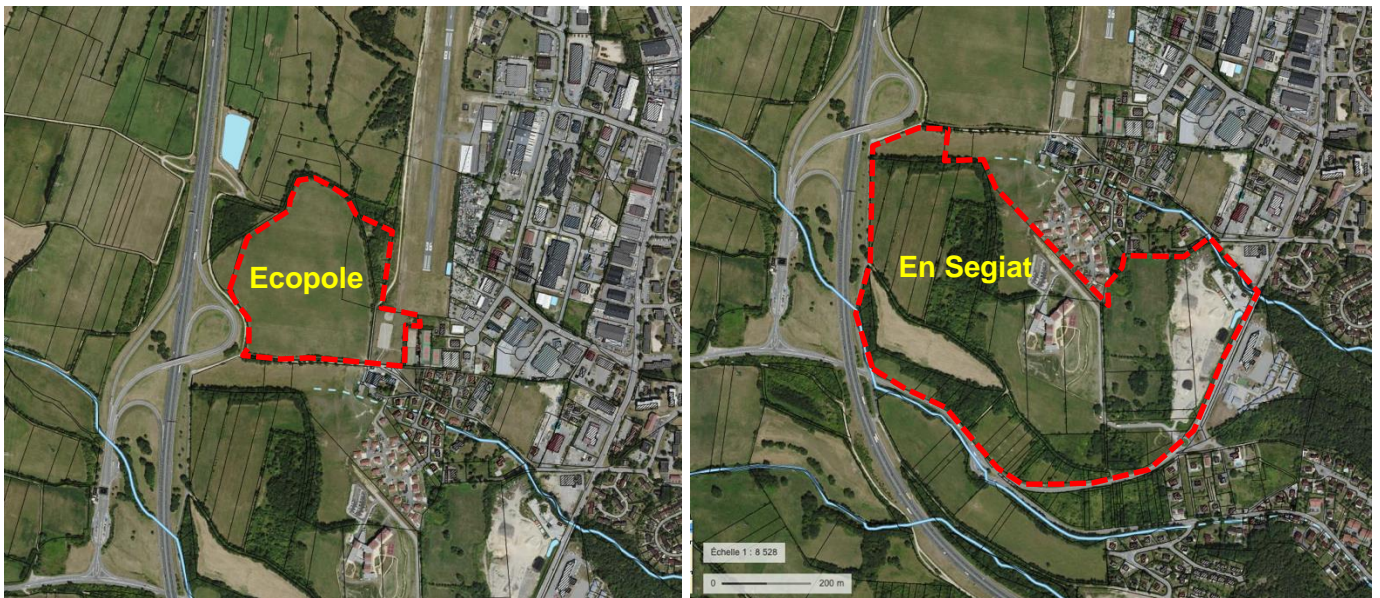
Les polarités urbaines du Pays Bellegardien



La situation géographique du secteur d'étude et ses 2 sites

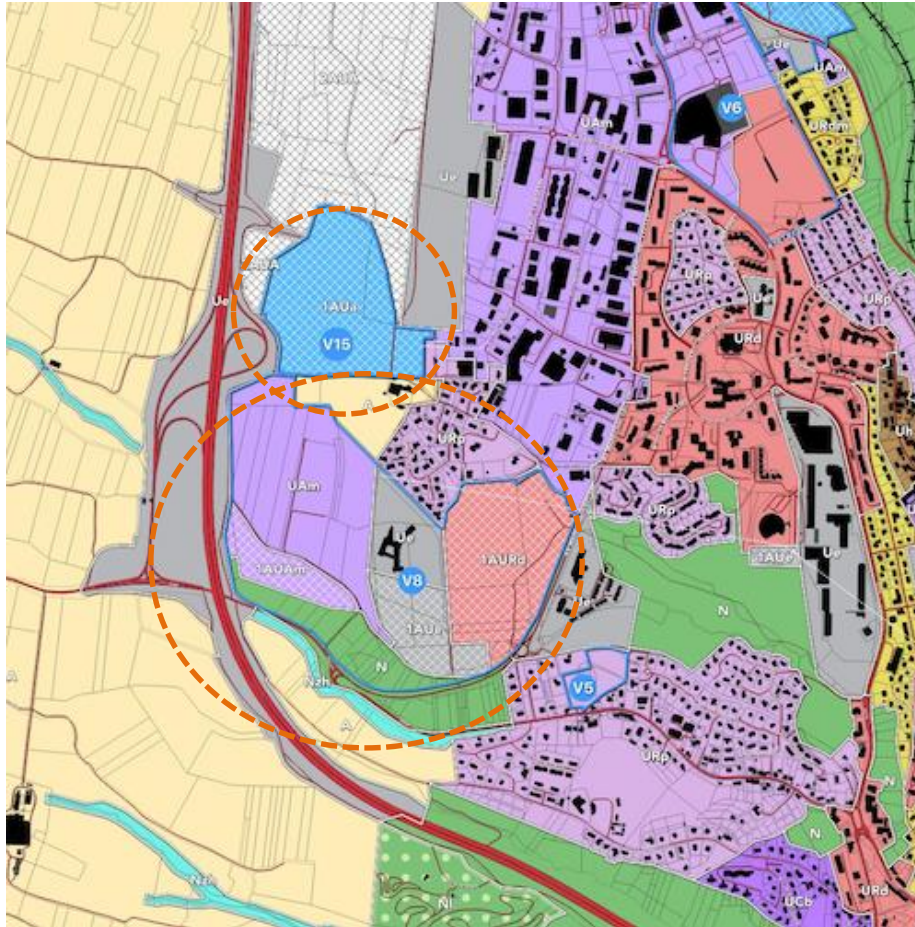


La localisation des deux sites de l'étude : « Ecopole » au Nord et « En Segiat » au Sud en contact avec l'A40 à l'Ouest et la RD 101 au Sud et à l'Est.



Les périmètres d'intervention des deux sites de l'étude qui se touchent

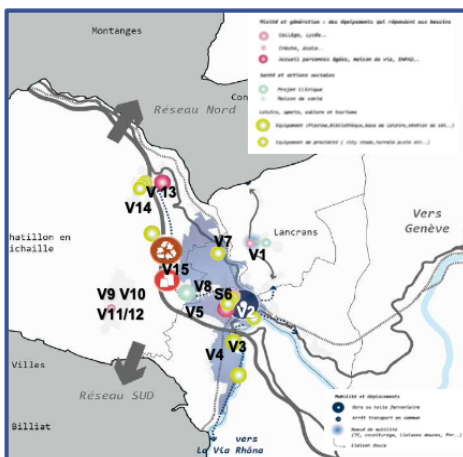




Le zonage selon le PLUIH avec deux OAP V8 et V15 qui sont projetées

L'OAP V15 se situe dans une zone unique 1AUa au PLUIH et l'OAP V8 se situe dans un périmètre constitué de plusieurs zones : 1AURd, 1AUe, 11AUAm, UAm, Ue, N, avec des secteurs de projet réalisés comme la clinique ou en cours comme le village de marques.

#### Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du pôle de centralité VALSERHONE

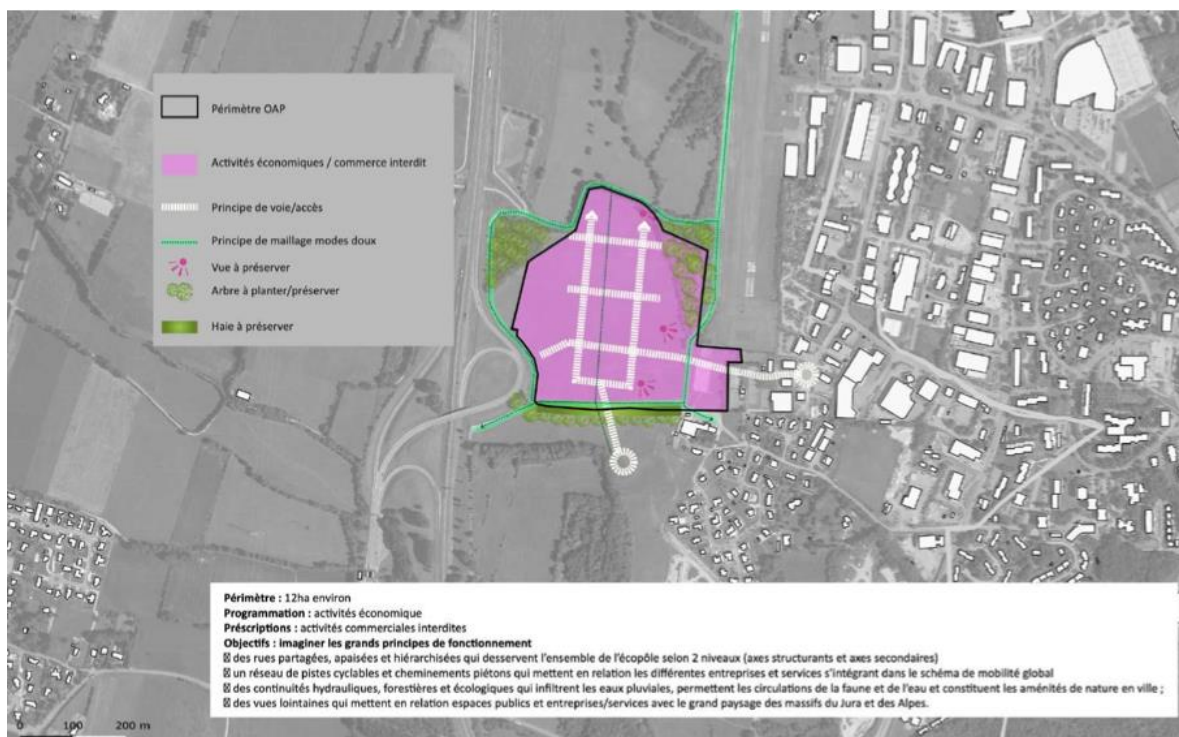


Les OAP concernent les secteurs suivant :

- 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 Valsershône autour du pôle d'échange multimodal régional
  - V3. Le secteur « ARLOD » qui permettra d'organiser le renouvellement urbain dans ce secteur sud 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 9, 10, 11/12 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 » associé à
  - V12. « LE VILLAGE »
- V13. Le secteur « MALCOMBE » permettra quant à lui de renforcer le centre de Chatillon
  - V14. Le secteur « ROUTE d'ARDON » qui permettra
  - V15. Le secteur « ECOPOLE » qui permettra de développer une première phase de ce secteur d'avenir stratégique pour l'économie du territoire

I UTN pour développer des activités autour du cheval est prévu au nord est de Vouvray

Les deux sites de l'étude font partie de plusieurs OAP selon le PLUIH dans le pôle de centralité de Valsershône. L'OAP V8 pour « En Segiat » et l'OAP V15 pour « Ecopole ».



L'OAP « Ecopole »

## OAP V15 « ECOPOLE » (Châtillon)

### Contexte:

Cette opération est à destination économique et non-commerciale.

### Objectifs de programmation

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.

### Objectifs d'aménagement

Le site est accessible depuis le sud et l'est, un réseau interne de voies hiérarchisées selon deux niveaux (structurant et secondaire) permettant de desservir l'ensemble de l'écopôle.

Un maillage de modes doux ceinture le site et le raccorde aux cheminements doux existants.

### Objectifs de Gestion environnementale

La capacité d'accueil est encore compatible avec la STEP d'autant plus qu'elle correspond à des activités économiques.

Des haies et des arbres à préserver et/ou à planter sont identifiés sur le pourtour de l'opération. Elle participe de continuités hydrauliques, forestières et écologiques qui limitent l'impact de l'urbanisation sur un secteur élargi.

Concernant la biodiversité, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

### Objectifs paysagers et architecturaux

La préservation et la plantation des haies et des arbres sur le pourtour de l'opération doivent créer un écran végétal permettant l'insertion paysagère mais aussi une qualité de vie pour les personnes travaillant sur le site.

Pour les constructions, et au-delà du règlement, les façades des bâtiments devront être particulièrement soignées avec des ouvertures sur façade donnant sur les voies

### Mise en œuvre opérationnelle

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



## L'OAP « En Segiat »

### OAP V8 « EN SEGIAT » (nouvelle centralité Valselhône)

#### Contexte:

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 nouvelle clinique psychiatrique et le Villages 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.

#### Objectifs de programmation

Cet OPA a également vocation à accueillir :

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

Secteur 2 : Il est dévolu à une opération commerciale complémentaire au Village de Marques et comprendra un espace d'animation et de promotion touristique.

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.

Une salle de spectacle de 500 places dont la localisation au sein du site reste à définir pourra être envisagée

#### Objectifs d'aménagement

La desserte du site se fait depuis plus plusieurs points :

- Un accès sud par la création d'un giratoire pour la desserte du Village de Marques ;
- Un accès sud-est par giratoire existant pour la desserte de la clinique ;
- Des accès au nord, notamment depuis le chemin des Gorges, pour desservir le secteur résidentiel.

Le site sera desservi par le réseau de transport urbain. La mutualisation des stationnements pourra être envisagée compte tenu des usages diurnes et nocturnes des équipements et services projetés sur le site. Un espace dédié au covoiturage sera aménagé.

Un maillage doux interne devra permettre les déplacements piétons et vélos et favoriser la déambulation des visiteurs et usagers.

A l'est du site, un linéaire commercial en RDC est prévu le long de la voie, pour assurer une transition avec les espaces commerciaux extérieurs.

#### Objectifs de Gestion environnementale

La capacité de traitement des eaux usées est conditionnée à la réalisation des travaux programmés pour la STEP de Bellegarde prévue pour 2025

Concernant la biodiversité, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

#### Objectifs paysagers et architecturaux

Les aménagements et constructions devront s'adapter à la déclivité du site et veiller à une bonne intégration paysagère.

Une attention particulière sera donnée à la qualité et l'homogénéité architecturale du secteur.

Afin de conserver une ambiance paysagère de bocage sur le site et veiller à son intégration paysagère, les haies devront être préservées, le cas échéant recréées.

Cette inscription paysagère sera confortée par la création d'une zone tampon le long des axes autoroutiers et routiers. L'interface entre le tissu pavillonnaire et le site devra être traité au moyen d'une frange paysagère.

#### Mise en œuvre opérationnelle

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

## 2. Le rappel du cadre réglementaire

Les articles L 111.6, L 111.7, L 111.8 du Code de l'Urbanisme relatifs à l'Amendement Dupont :

### L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

### L11-7

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

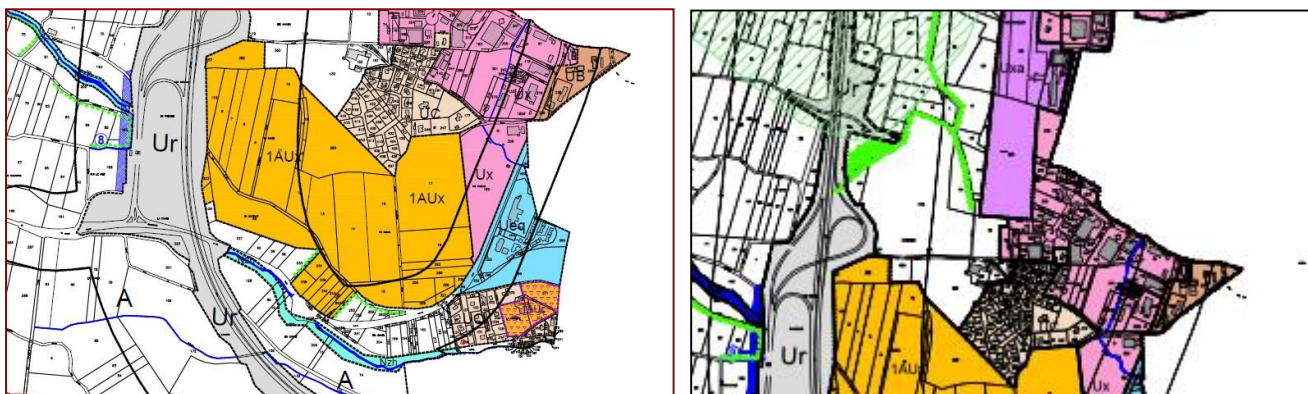
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## 3. Le classement des zones au PLU en vigueur

Il s'agit de l'ensemble de la zone à urbaniser "1AUx", et du secteur "Ux" contigüe pour « En Segiat ». L'ensemble correspondait à un futur pôle d'activité économique reconnu d'intérêt communautaire : le PAE de Vouvray (environ 38.8 ha) pour le secteur « En Segiat ». Et la zone agricole « A » pour le secteur « Ecopole ».



*Extrait du PLU en vigueur (approuvé le 10 mars 2014).*

Un cadre réglementaire qui ne répond pas aux exigences de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (amendement "Dupont") en lien avec l'autoroute A40 et la RD 101. Ce pôle central de référence a vocation à un développement économique prioritaire (par rapport aux autres bourgs et pôles de proximité du territoire), car reconnu comme le plus favorable (du point de vue de l'accessibilité et des possibilités d'optimisation de l'espace) à l'accueil des logements, ainsi que des équipements et zones d'activités à caractère structurant.

## B. L'ETAT INITIAL DU SECTEUR D'ETUDE

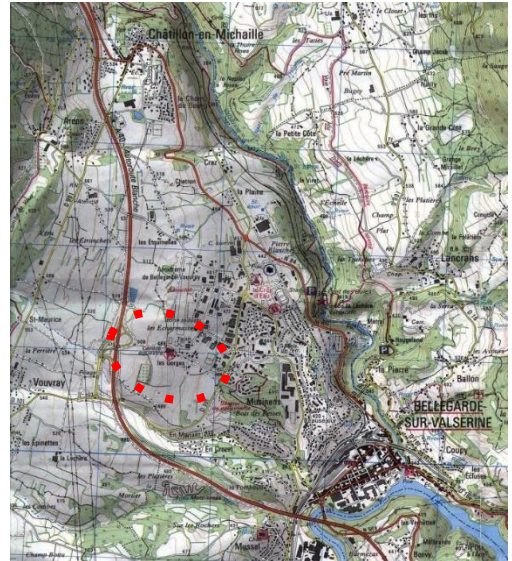
### 1. La desserte de qualité du secteur

Les deux sites du secteur, sont situés au Sud du territoire communal ancien de Châtillon-en-Michaille, et en limite de Bellegarde-sur-Valserine.

Ils bénéficient d'une desserte particulièrement favorable par de grands axes de communication :

- L'autoroute A 40 et sa barrière de péage située à moins de 500 m en partie Ouest.
- La Route Départementale RD 101, qui ceinture une grande partie (au Sud et à l'Est).

Ils sont situés en bordure Est d'un vaste plateau pentu, dominant le site de la ville de Bellegarde.



### 2. Les perceptions du site des deux secteurs d'étude

Les deux sites du secteur sont perçus dans le "grand paysage" :

En perception lointaine depuis l'A 40 en provenance de Genève et en direction de Lyon-Paris.



En perception dominante depuis les pentes du Retord et du Grand Crêt d'Eau.



En continuité visuelle depuis les villages de Vouvray et d'Ochiaz.



Les deux sites du secteur d'étude offrent une vue panoramique sur le bassin Bellegardien, et par beau temps, sur les Alpes du Nord et le Mont-Blanc : ce qui constitue, avec leur accessibilité, un autre atout majeur d'attractivité.



*Vues des sorties d'autoroute dans les 2 sens :  
Les deux sites d'étude sont masqués par les talus de l'autoroute.*



*Vue de l'échangeur autoroutier sur le secteur de l'étude. L'échangeur offre une paysage ouvert sur les montagnes.*



*Vue de l'autoroute sur le secteur de l'étude. La végétation offre une paysage fermé sur le site.*



*Le péage autoroutier ne permet pas de voir le secteur caché derrière la végétation.*

**Les sites restent peu visible "de près", compte-tenu :**

- de l'orientation topographique générale de ce dernier, opposée à l'autoroute,
- de l'encaissement de l'axe autoroutier à hauteur du site (entre 9 et 15 mètres),
- de la végétation existante, notamment dans ses abords Sud et Nord ou Ouest.



- Vue générale du site à hauteur des bretelles d'accès à l'A40 -



- Séquences visuelles autoroutières -



### 3. L'environnement du site

**L'environnement immédiat du secteur est urbanisé, ce qui l'a déconnecté des milieux naturels à enjeux du secteur (Valserine, plateau de Retord, massifs boisés au Sud) :**

En limite Nord ou Est du site et en continuité, se trouvent :

1/ Un centre équestre, aux abords du chemin communal des Gorges (ce dernier ayant, par ailleurs, une fonction reconnue d'itinéraire de promenade).



- Les abords du chemin communal des Gorges -

2/ Un quartier d'habitat.

3/ Le parc d'activité économique des Echarmasses.

A l'Est et à l'aval de la RD 101 (avenue du Maréchal Leclerc) :

4/ Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) et la Gendarmerie : équipements participant à la requalification engagée de cette entrée d'agglomération, avec le carrefour giratoire aménagé récemment.

Sans oublier la place récente de la clinique et du projet en cours du village de marques.



#### 4. Le caractère et occupation du site

La zone 1AUx du document d'urbanisme en vigueur :

Le site est aujourd'hui utilisé **essentiellement en prés de fauche, ponctué de haies bocagères, de bosquets, et d'une ancienne pépinière à l'abandon.**



- Une ambiance générale de paysage agricole et bocager -

Une étude pédologique menée sur la zone a révélé la présence d'eau stagnante qualifiant le site de zone humide. *On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saunâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* (extrait article L221-1 du Code de l'environnement).

La zone Ux :

La partie Est du site, bordant la RD 101 (avenue du Maréchal Leclerc) est occupée par une entreprise de BTP comme plate-forme de stockage et traitement de matériaux inertes.



- Les abords de la RD 101 en limite Est du site (avenue du Maréchal Leclerc) -

Cette activité, peu valorisante pour une entrée d'agglomération, devrait-être appelée à se délocaliser à moyen terme.

La zone le long de l'autoroute est en zone agricole à faible valeur agronomique.

#### 5. Les milieux naturels en présence

Les autres éléments naturels en présence ne présentent guères d'enjeux significatifs, qu'il s'agisse des prairies, de la pépinière en friche ou des bosquets boisés.

## 6. La topographie du site et nature du sol

**Le site présente un plan incliné**, variant globalement entre 510 mètres côté Ouest (aux abords de l'autoroute), et 450 mètres côté Est, aux abords de la RD 101 et sur 900 mètres (au plus large) d'Ouest en Est, par 400 à 600 mètres environ, du Nord au Sud.

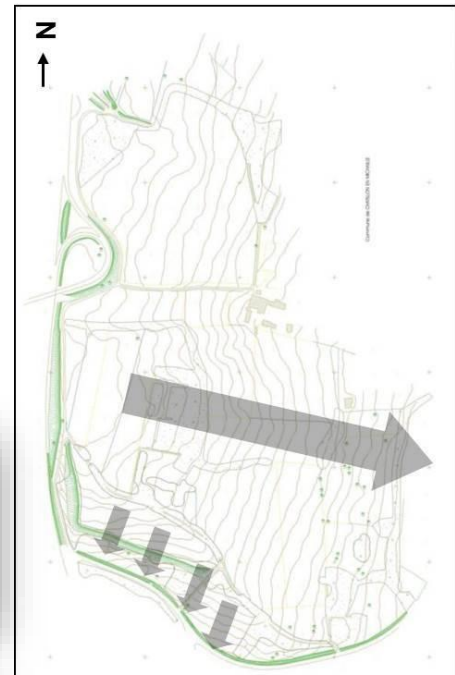
Il offre un modelé régulier, traduisant en périphérie du site, une assez bonne stabilité naturelle.



- Une pente globalement régulière -



- Une rupture de pente au Sud -



- Topographie du site -

Les caractéristiques géotechniques du sol seront reconnues à l'occasion de chaque projet le justifiant.



Le nouveau rond-point aménagé pour la desserte de la clinique.



*Plusieurs vues le long de la RD 101 qui laissent une image peu valorisante d'entrée de ville actuellement avec la présence de l'entreprise de stockage de matériaux.*

## C. LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'URBANISATION DES DEUX ZONES

### 1. Les Enjeux

L'aménagement des deux zones de l'étude s'exprime en termes d'enjeux d'emploi, de développement économique ou de logement et d'image - d'échelle communale et communautaire :

**1/ Eviter la dégradation du différentiel emplois (offerts sur le territoire) / actifs (résidents sur le territoire) en proposant une nouvelle offre d'emploi local, accompagnant l'évolution démographique attendue.**

La stabilité, voire le développement de l'emploi constitue non seulement une source de vitalité, de richesse pour les populations locales et les collectivités (de par la fiscalité locale), mais aussi un moyen de contenir les flux quotidiens "domicile/travail".

**2/ Offrir au Pays Bellegardien une attractivité plus affirmée et plus rayonnante, notamment par la structuration de l'offre économique et touristique future et la programmation de logements.**

En effet, dans le contexte propre du Pays Bellegardien, le secteur a été reconnu comme l'un des secteurs structurant son tissu économique futur et devant contribuer fortement à la redynamisation économique du territoire, mais aussi à sa structuration.

Considérant le contexte particulier de ce territoire, qui a connu de fortes mutations durant la dernière décennie (marquées principalement par sa "désindustrialisation", avec en corollaire, une perte importante d'emplois), le devenir économique du Pays Bellegardien est apparu très tôt comme un thème mobilisateur, motivé par le refus des élus locaux, de voir s'aggraver sa "dépendance" et de se laisser enfermer dans l'image d'un "pays-dortoir", et par la ferme intention d'offrir une nouvelle attractivité économique au territoire.

**3/ Développer les deux zones du secteur de l'étude par l'accueil d'équipements et d'activités pouvant saisir l'opportunité de la situation, de l'accessibilité et de la valorisation envisagée.**

### 2. Les objectifs

Ces objectifs ont été notamment exprimés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Bellegardien.

Il s'agit d'accompagner et conforter la redynamisation économique du territoire, dans la diversité de ses activités et dans leurs potentiels d'innovation ainsi que dans ses besoins en logement.

L'objectif étant de renforcer l'attractivité du Pays Bellegardien, en favorisant l'implantation de certaines activités économiques, dans un respect d'équilibre avec le commerce de proximité, en particulier celui du centre-ville de Bellegarde et le développement du logement en réponse au besoin de l'emploi.

Il s'agit plus particulièrement, de se donner une image forte dans ce secteur économique, en favorisant la création d'un projet emblématique innovant, intégrant les nouvelles tendances de consommation et redynamisant l'offre économique existante.

Par ailleurs, cet objectif économique s'inscrit bien dans le cadre des Orientations Régionales visant à "*accompagner le développement économique du territoire*", notamment sur la question des zones d'activités économiques.

Cette stratégie économique est également traduite plus globalement, à l'échelle du Projet d'agglomération du "Grand Genève" (PA2), le site étant reconnu comme pôle d'attractivité métropolitain au sein d'une aire de développement urbain.

Les enjeux propres à l'aménagement des deux zones du secteur d'étude sont exposés dans les OAP ainsi que leur programme et opérationnalité.

## D. LE PARTI D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Il est rappelé que ce secteur est appelé à devenir le pôle d'activité économique reconnu d'intérêt communautaire : le PAE de Vouvray, concentrant les principaux projets d'activités et de services structurants du Pays Bellegardien, situé en continuité de l'urbanisation du secteur Nord - Ouest de l'agglomération Bellegarde – Châtillon-en-Michaille.

**Cette zone couvre environ 38,8 ha et distingue trois secteurs opérationnels, dont la destination est définie comme suit :**

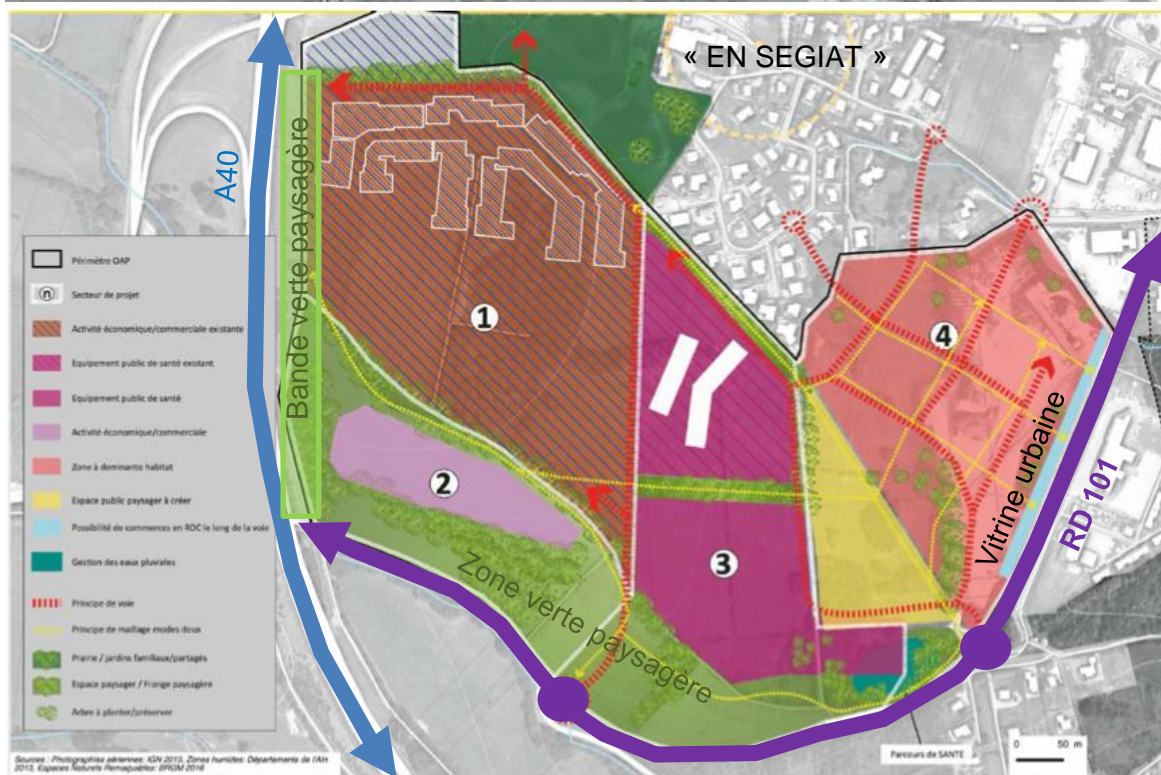
- Un secteur à vocation commerciale et touristique.
- Un secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif (notamment, d'équipements de santé), de restauration et d'hôtellerie.
- Un secteur d'activités et d'équipements.
- Un secteur de logement.

L'aménagement de ce périmètre peut être assuré pour chaque secteur opérationnel, par tranche(s) fonctionnelle(s).

S'articulant avec les dispositions réglementaires, et à l'appui d'un schéma d'aménagement, l'OAP précise, de façon commune ou spécifique à chaque sous-secteur :

- Les modalités d'accessibilité et de desserte "tous modes" : par les véhicules motorisés individuels, par les transports collectifs, et par les modes "doux" (piétons, cycles).
- Les conditions relatives à l'aménagement des aires de stationnement.
- Les principes de composition urbaine.
- Les préconisations architecturales et de qualité environnementale des constructions.
- Les principes d'aménagement paysager des aires de stationnement et des espaces extérieurs.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée comme cadre d'urbanisation de la zone, ainsi que le règlement écrit applicable à la zone, ont été conçus dans une préoccupation renforcée quant à la **prise en compte des nuisances (nuisances sonores pour l'essentiel), de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**



## 1. La prise en compte des nuisances sonores

- Dans le secteur à vocation commerciale, l'implantation et le positionnement des bâtiments commerciaux ("à contre-courant" de l'autoroute) seront conçus de façon à protéger au mieux les personnes travaillant ou visitant cette zone contre les nuisances sonores produites par l'autoroute A 40. La compacité recherchée des volumétries et les principes de circulations piétonnes internes au centre commercial, contribuent à cette protection phonique.

Par ailleurs :

- Côté Ouest (A 40) : d'une part le dénivelé important entre l'A 40 et le plateau qui accueillera le projet représente en soi une protection, vis-à-vis des nuisances sonores. Cette protection est garantie en outre par la règle de recul minimum des 50 mètres imposée par rapport à l'axe de l'autoroute A 40, et perpendiculairement à celle-ci.  
L'essentiel de l'aménagement de ce secteur (côté Ouest) résidera dans la réalisation de "nappes" de stationnement paysagères.
- Côté Sud (RD 101) : le principe de prise en compte de la haie bocagère existante (le long du chemin rural), favorise une protection phonique "naturelle" contre les nuisances sonores. Plus au Sud et au-delà de cette haie, la préservation d'un espace naturel (en grande partie boisée), maintenu classé en zone "A" du PLU, garantit un éloignement significatif entre le site du projet et les nuisances sonores induites par un accroissement prévisibles de la circulation sur la RD 101 qui est classée au niveau 3 des nuisances sonores.

Le projet de construction suivra un plan de composition compact dans ses volumétries, les modules seront implantés le plus souvent de façon contiguë.

- Dans le secteur à vocation d'activités et de services, l'implantation des bâtiments se fera dans le respect de la marge de 18 mètres de reculement minimum définie par rapport à l'axe de la RD 101.

Un talus planté protégera les personnes fréquentant ce secteur.

## 2. La prise en compte de la sécurité routière

- Dans le secteur à vocation commerciale, une accessibilité adaptée et sécurisée sera assurée, grâce :
  - Au réseau de transports en commun existant qui sera renforcé en conséquence,
  - A l'aménagement de deux giratoires (en sortie de l'A 40 et pour l'accès direct au secteur S1 au niveau de l'embranchement actuel entre la RD 101 et la RD 101f).
- Dans les secteurs à vocation d'activités et de services, l'accès routier sera assuré à partir du carrefour giratoire existant sur la RD 101 ; *un accès et une desserte sécurisés par modes « doux » sont à prévoir en accompagnement des voies de dessertes mais également en jalonnement dissocié.*

Ainsi, les principes d'accès définis pour la zone, à partir de carrefours giratoires existant et à créer permettent-ils, non seulement de limiter le nombre des accès sur le réseau routier départemental, mais aussi de garantir une certaine fluidité du trafic en périodes de pointe estimées concernant la fréquentation de la zone.

### 3. La prise en compte de la qualité architecturale

- Dans le secteur à vocation commerciale, une attention particulière sera portée aux bâtiments commerciaux et touristiques qui devront conserver une ambiance de village afin d'être le plus cohérent possible avec le paysage communal. Afin de respecter la topographie du site, les constructions devront s'adapter à la pente selon les courbes de niveau. Les bâtiments seront principalement de plain-pied et les toitures seront majoritairement à deux pans et de teinte brun rouge. Des toitures terrasses pourront être autorisées sur les éléments restreints de liaison entre deux constructions.
- Dans les secteurs à vocation d'activités et de services, l'aménagement devra générer une ambiance générale de « parc », où le caractère végétal dominera sur le caractère minéral.

Les constructions et installations projetées dans ces secteurs devront, par leur nombre, leur positionnement, leur volumétrie et les matériaux employés en toitures comme en façades, contribuer à cette ambiance recherchée.

### 4. La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

- Dans le secteur à vocation commerciale, les aménagements respecteront les qualités paysagères du site et feront l'objet d'une intégration paysagère. Afin de préserver le paysage existant sur le site, le projet conservera en grande partie les haies présentes en limite de propriété. Les zones logistiques seront isolées des flux visiteurs par une barrière visuelle végétale conséquente. L'espace de stationnement sera aménagé comme un parking paysager.
- Dans les secteurs à vocation d'activités et de services, le traitement des espaces verts et des plantations fait partie intégrante du plan de composition paysagère de chaque secteur. Les voies de desserte et de circulation internes seront jalonnées de plantations générant différentes ambiances paysagères, et appropriées à la nature des flux. L'aménagement devra générer une ambiance générale de « parc », où le caractère végétal dominera.

On rappellera par ailleurs que la zone de par sa situation et sa topographie, reste peu visible « de près » ; et qu'elle se confondra dans le « grand paysage » par sa logique d'intégration paysagère, aux sites environnants.





## E. LA CONCLUSION

L'étude réalisée sur l'urbanisation des zones du secteur d'étude, a permis de construire une vision du devenir de cet espace, en déterminant principalement (à l'appui de principes écrits et graphiques):

- Différents secteurs opérationnels.
- Des principes d'accès et de desserte routière (VP/TC/PL).
- Des principes de maillage par les modes "doux" (piétonniers, principalement).
- Des principes de stationnement.
- Des principes de composition urbaine (implantation et aspect des constructions).
- Des principes d'aménagements paysagers.
- Des principes de qualité environnementale des constructions.

Cette étude s'est traduite par une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (concernant l'ensemble des deux zones du secteur d'étude) et par une adaptation du règlement écrit: la première (s'imposant en termes de compatibilité), associée au second (s'imposant en termes de conformité), permettant, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme :

- D'assurer la compatibilité de ces nouvelles dispositions avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
  - **La problématique des nuisances** a été intégrée au sein des réflexions d'aménagement de la zone : les bâtiments seront implantés de façon à minimiser les nuisances, déjà atténuées par le talus séparant l'A 40 du plateau.
  - **La sécurité de la zone** est assurée par la création d'un giratoire à l'embranchement du secteur et par l'aménagement du giratoire existant, devant desservir les secteurs.
  - **Les réflexions architecturales** ont intégré ces enjeux en voulant garantir une intégration à travers les volumes et les limites d'implantations des constructions (ambiance village), en recréant une trame bocagère proche de celle préexistante et en respectant la topographie de la zone.
  - **Le parti d'aménagement paysager** choisi est, quant à lui, de s'appuyer sur la palette végétale existante afin de favoriser au mieux l'insertion de cette future zone dans son environnement.

Et ainsi :

- De justifier une dérogation aux dispositions dudit article, interdisant les constructions et installations, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 40, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (en l'occurrence, la route départementale RD 101).

Par conséquent, l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies porte les reculs minimum applicables :

- de 100 mètres à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 40,
- de 75 mètres à 18 mètres par rapport à l'axe de la RD 101.

## **JUSTIFICATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME**

Les objectifs de lutte contre les nuisances, de sécurité et de qualité architecturale, urbaine et paysagère prévus par l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme font partie intégrante des objectifs/enjeux des projets sur les zones de « En Segiat » et « Ecopole ».

- **Au regard des nuisances**

Afin de diminuer les nuisances de visuelles et sonores de la RD 101 et l'A40, un double travail sera engagé à la fois sur le traitement paysager, notamment par la plantation d'arbres capables d'absorber une partie des nuisances et sur la qualité des bâtiments à construire : recul paysager, caractéristiques techniques des bâtiments, ... etc.

- **Au regard de la sécurité**

La problématique de sécurité est au cœur des objectifs des deux projets complémentaires. En effet, l'enjeu majeur d'aménagement du secteur « En Segiat » et « Ecopole » réside dans sa capacité à offrir des espaces fluides, ouverts, accessibles à tous les usagers et sécurisés. A ce titre, une étude de faisabilité technique devra être menée afin de revoir le plan de déplacement global du secteur. Elle devra notamment mettre en exergue les solutions techniques permettant de sécuriser les accès/sorties et de fluidifier le trafic routier mais aussi de réduire la vitesse des automobilistes permettant de sécuriser les usagers modes doux.

De plus, les usagers modes doux vont bénéficier d'aménagements dédiés permettant de les relier aux différents espaces de la ville : pôle d'échanges multimodal, équipements publics/ espaces publics structurants (cité scolaire Saint-Exupéry, Plaine de jeux d'Arlod, pertes de la Valserine, ...).

- **Au regard de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages**

Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural des zones d'activités du secteur d'étude, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être entrepris pour chaque construction.

Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours dans le respect du coefficient de biotope par surface corrélé au coefficient d'emprise au sol prévu par le règlement du PLUiH.

# **Valsershône**

Secteur « Malcombe »

**AMENDEMENT DUPONT**  
**ETUDE L.111-8**

# SOMMAIRE

## A. L'OBJET DE LA PRESENTE ETUDE

1. La situation géographique du site de l'étude
2. Le rappel du cadre réglementaire
3. Le classement de la zone au PLU en vigueur

## B. L'ETAT INITIAL DU SECTEUR D'ETUDE

1. Le desserte de qualité du secteur
2. Les perceptions du site d'étude
3. L'environnement du site
4. Le caractère et occupation du site
5. Les milieux naturels en présence
6. La topographie du site et nature du sol

## C. LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'URBANISATION DE LA ZONE

1. Les enjeux
2. Les objectifs

## D. LE PARTI D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

1. La prise en compte des nuisances sonores
2. La prise en compte de la sécurité routière
3. La prise en compte de la qualité architecturale
4. La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

## E. LA CONCLUSION

## A. L'OBJET DE LA PRESENTE ETUDE

### 1. La situation géographique du site de l'étude

Le site de l'étude Amendement Dupont selon l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme se situe sur le territoire de Valserhône qui est une commune nouvelle née de la fusion des communes de Bellegarde-sur-Valserine, Châtillon-en-Michaille et Lancrans.

Elle regroupe environ 17000 habitants et devient la troisième ville la plus importante du département de l'Ain et constitue le pôle urbain majeur du Pays Bellegardien qui regroupe actuellement 12 communes totalisant une population de 22000 habitants.

Elle occupe une situation stratégique au carrefour de Genève, Lyon, Bourg-en-Bresse et Paris, notamment grâce à sa gare TGV internationale ainsi qu'aux axes autoroutiers/routiers à proximité immédiate.

Elle bénéficie en outre d'une offre importante en équipements publics, activités de commerce et de services et d'un bassin d'emploi diversifié lui permettant d'exercer une influence territoriale élargie, allant jusque dans le Pays de Gex, Oyonnax, Seyssel/Belley, ...

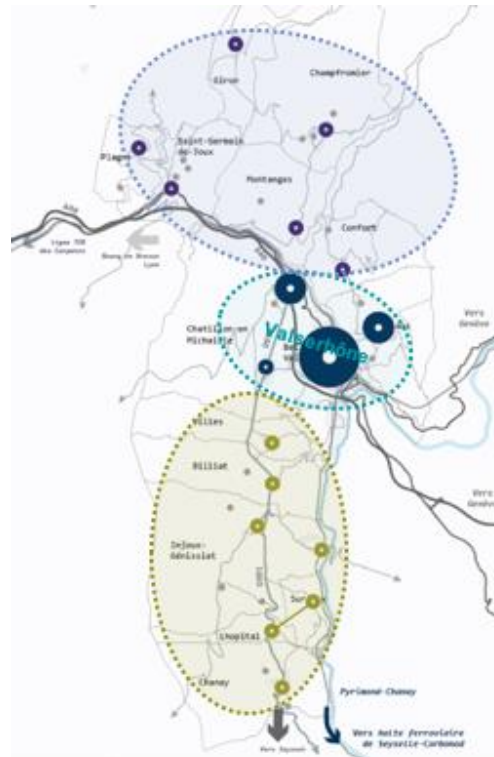
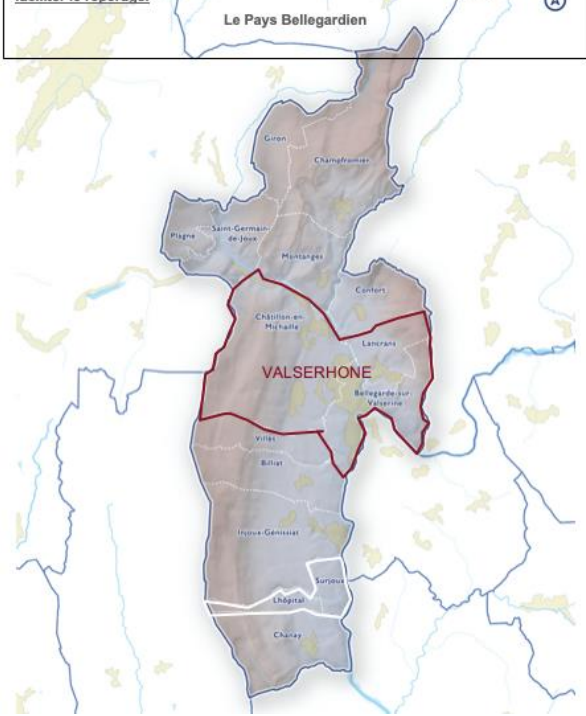
Le développement urbain de Valserhône notamment tient du développement des activités industrielles qui ont marqué le territoire pendant des décennies. D'ailleurs, le plan de la ville de Bellegarde-sur-Valserine renvoie à une typo-morphologie urbaine de type anglo-saxonne en lien avec les entreprises anglaises qui se sont développées le long du Rhône.

Son attractivité économique repose aujourd'hui sur sa capacité à offrir des espaces de développement urbain et de logement puisque les espaces existants sont saturés.



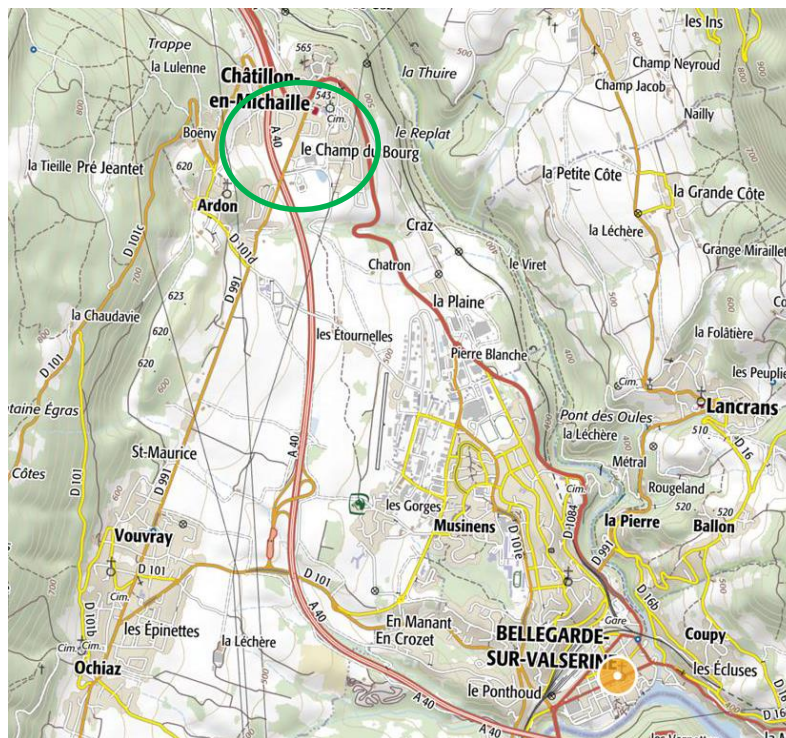
*La situation géographique de Valserhône entre Genève et Lyon*

Sur les cartes figurent les périmètres et noms des anciennes communes afin de faciliter le repérage. (A)

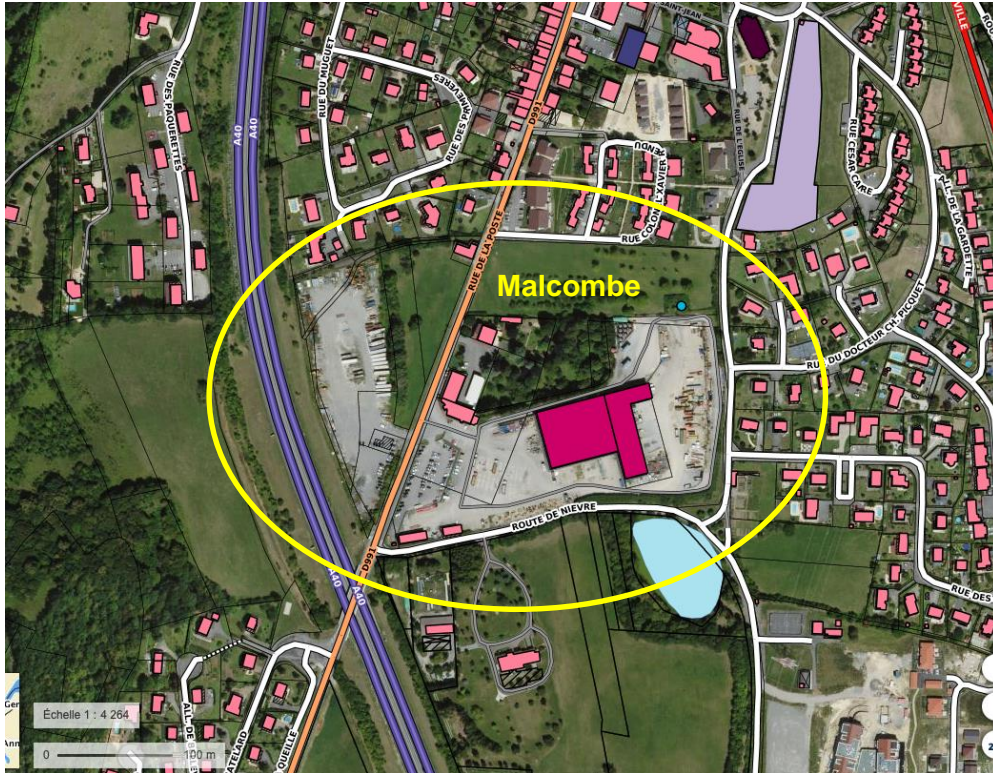


La situation de Valserhône dans le Pays Bellegardien

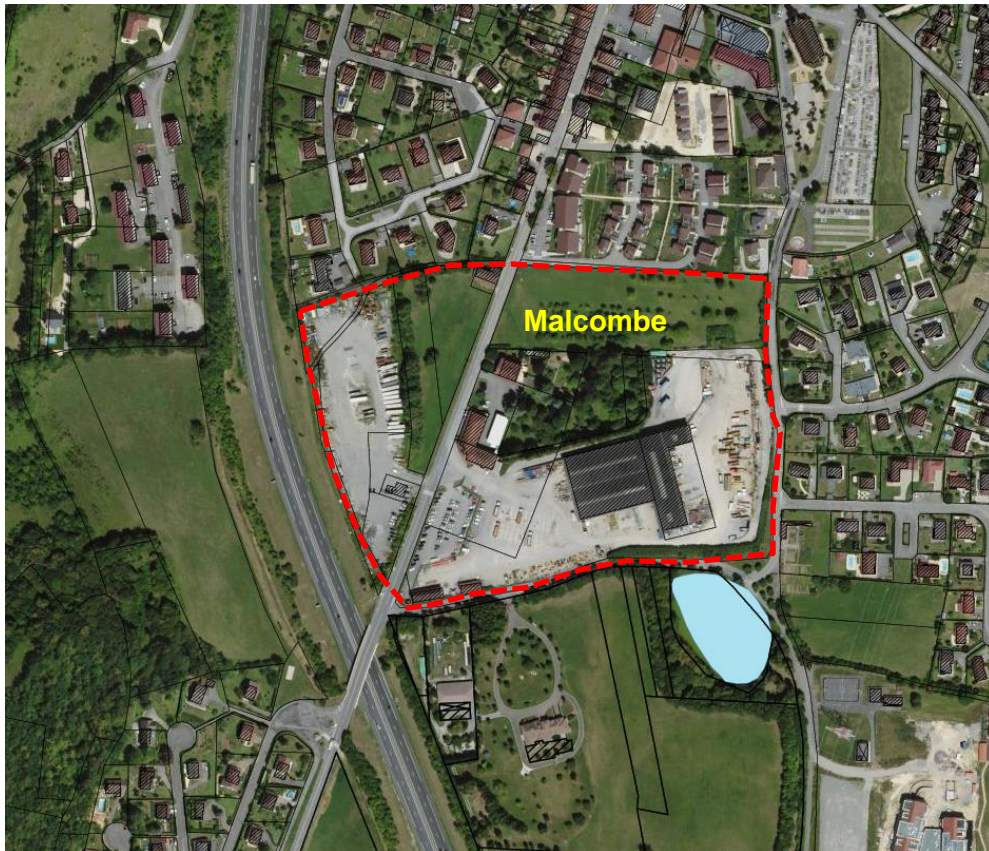
Les polarités urbaines du Pays Bellegardien



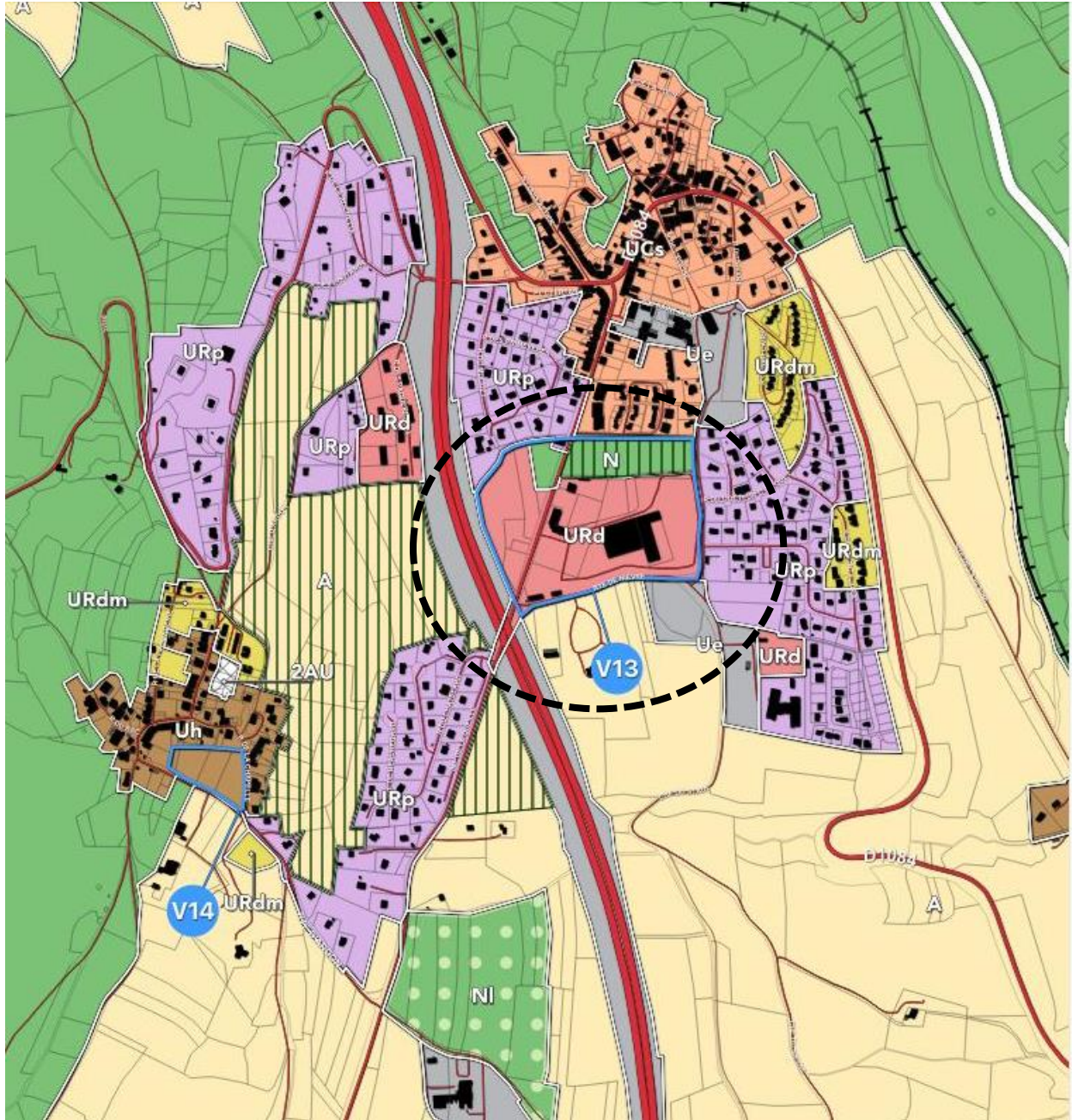
La situation géographique du secteur d'étude



*La localisation du site de l'étude : « Malcombe »  
en contact avec l'A40 à l'Ouest et la RD 991 au centre du site.*



*Le périmètre d'intervention du site de l'étude*

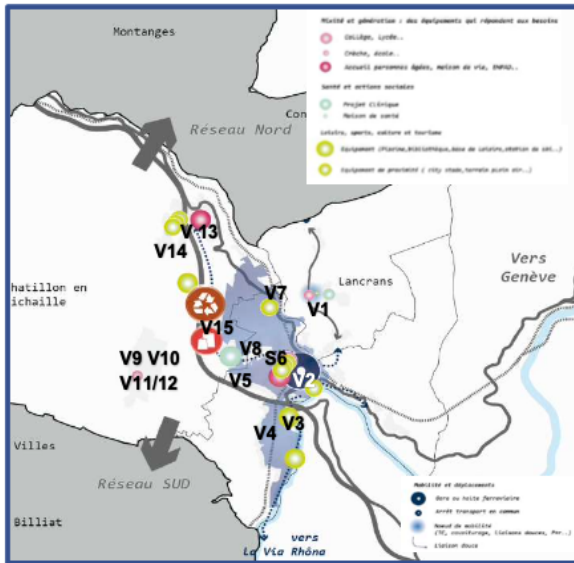


*Le zonage selon le PLUIH avec  
L'OAP V13 qui est projetée*

L'OAP V13 se situe sur deux zones au PLUIH : URd au Sud et N au Nord.



## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation à 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 Valsershône autour du pôle d'échange multimodal régional
- V3. Le secteur « ARLOD » qui permettra d'organiser le renouvellement urbain dans ce secteur sud 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 9, 10, 11/12 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 » associé à
- V12. « LE VILLAGE »

- V13. Le secteur « MALCOMBE » permettra quant à lui de renforcer le centre de Chatillon
- V14. Le secteur « ROUTE d'ARDON » qui permettra
- V15. Le secteur « ECOPOLE » qui permettra de développer une première phase de ce secteur d'avenir stratégique pour l'économie du territoire

1 UTN pour développer des activités autour du cheval est prévu au nord est de Vouvray

Le site de l'étude fait partie de plusieurs OAP selon le PLUIH dans le pôle de centralité de Valsershône. L'OAP V13 pour « Malcombe ».



L'OAP « Malcombe »

## OAP V13 « MALCOMBE » (centralité Châtillon)

### Contexte:

#### Objectifs de programmation

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

#### Objectifs d'aménagement

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.

#### Objectifs de Gestion environnementale

La capacité d'accueil de l'opération est encore compatible avec la STEP, particulièrement pour la phase I.

Concernant la biodiversité, le règlement prévoit un « Coefficient de Biotope » applicable à cette opération afin d'optimiser la perméabilité écologique et faciliter l'infiltration.

#### Objectifs paysagers et architecturaux

Une grande verte boisée et paysagère est prévue en limite sud et ouest du site, un espace vert structurant étant aménagé au nord et en partie centrale.

Des arbres à préserver et des emplacements d'arbres à planter sont identifiés dans la majeure partie du site.

### Mise en œuvre opérationnelle

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 « Malcombe » et ses objectifs

## 2. Le rappel du cadre réglementaire

Les articles L 111.6, L 111.7, L 111.8 du Code de l'Urbanisme relatifs à l'Amendement Dupont :

### L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

### L11-7

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

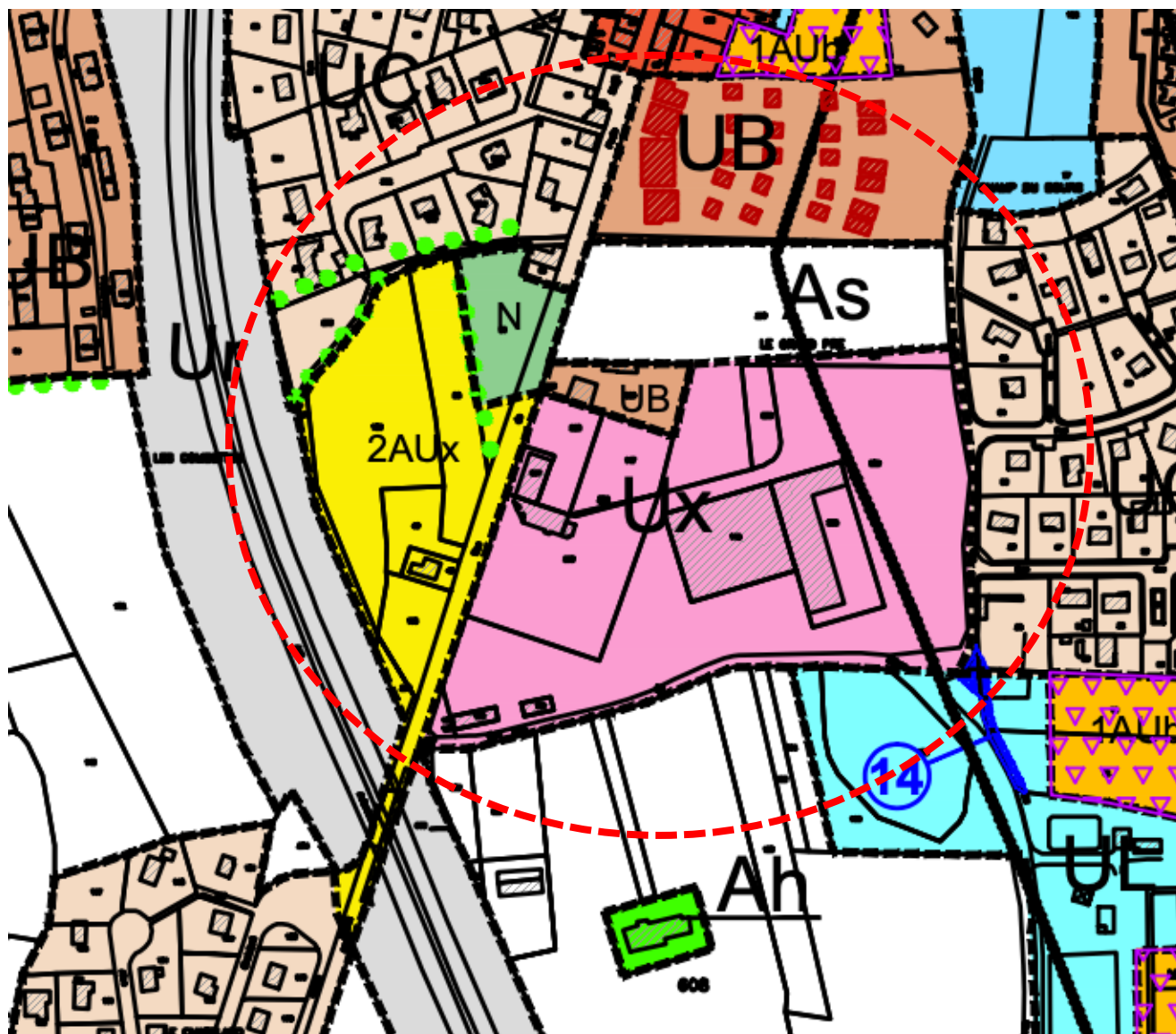
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### 3. Le classement de la zone au PLU en vigueur

Il s'agit de l'ensemble de la zone à urbaniser "2AUx" à l'Ouest, et du secteur "Ux" à l'Est.  
Ainsi qu'une zone N et As au Nord, avec une petite zone UB au centre.



*Extrait du PLU en vigueur (approuvé le 10 mars 2014).*

Le cadre réglementaire ne répond pas aux exigences de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (amendement "Dupont") en lien avec l'autoroute A40 et la RD 991. Ce pôle central de référence a vocation à un développement urbain pour l'accueil de logements.

## B. L'ETAT INITIAL DU SECTEUR D'ETUDE

### 1. La desserte de qualité du secteur

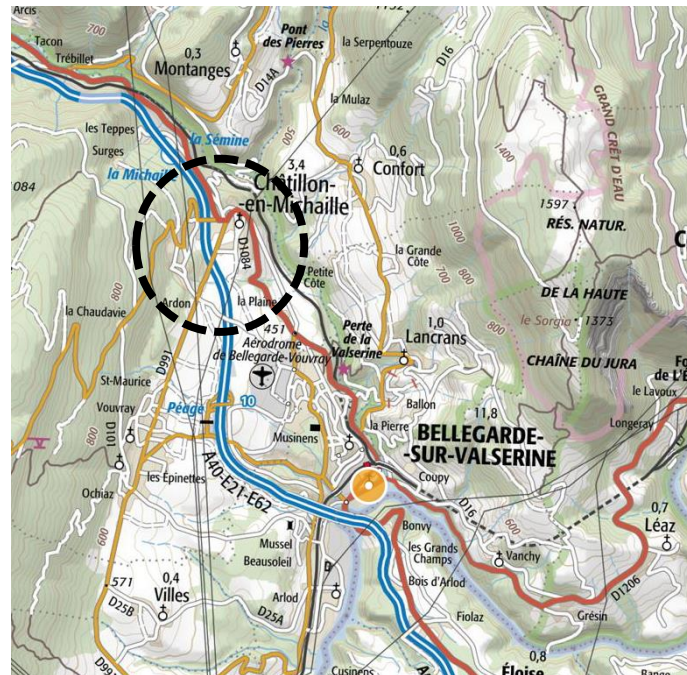
Le site du secteur, est situé au Sud du territoire communal ancien de Châtillon-en-Michaille.

Il bénéficie d'une desserte particulièrement favorable par de grands axes de communication :

→ L'autoroute A 40 et sa barrière de péage située au Sud.

→ La Route Départementale RD 991, qui traverse le site en sa partie centrale.

Le site est situé en surplomb de l'A40 sur un vaste plateau, en entrée de ville de l'ancienne commune de Châtillon-en-Michaille.



### 2. Les perceptions du site d'étude

Le site du secteur est perçu en perception lointaine depuis l'A 40 en provenance de Genève ou en provenance de Lyon.

Le site reste peu visible "de près" de l'A40, compte-tenu :

- de l'orientation topographique générale de ce dernier, en surplomb à l'autoroute,
- de la présence d'un grand talus entre l'autoroute et le site.
- de la végétation existante, notamment dans ses abords Sud et Nord.

Le site est aussi traversé par la RD 991 qui passe au-dessus de l'A40 et offre une entrée de ville vers le centre de Châtillon-en Michaille.

L'entrée de ville est dévalorisée actuellement par l'implantation d'une activité économique qui n'offre pas une image de qualité, entre du stockage de véhicules et d'entrepôts. La délocalisation de cette activité permettra à retrouver une entrée de ville de qualité différente de l'image actuelle.



*Vues de l'A40 vers le site, on observe un grand talus qui ne permet pas la visibilité sur le site*





*Vues du pont autoroutier au croisement de l'A40 et la D991 comme entrée de ville.  
Avec du végétal qui domine le paysage, seule l'activité économique contraste avec le paysage.*



### 3. L'environnement du site

L'environnement immédiat du secteur est urbanisé.

En limite Nord ou Est du site et en continuité, se trouvent un ensemble de lotissements de maisons individuelles et donc un quartier d'habitat.

L'occupation actuelle du site est marquée par une activité économique qui sera déplacée de ce secteur.

Des équipements sportifs et un plan d'eau est disposé à proximité en partie Est du site.

Il est à noter le maintien d'une zone verte au Nord du site offrant ainsi une coupure verte entre la zone urbaine existante et la zone urbaine future.



*Vue de la sortie de ville en direction d'Ardon et Vouvray.*



*Vue de l'entrée de ville à partir de la RD991, au Nord vers le centre-bourg et à l'Est vers les équipements sportifs et le cimetière.*

#### 4. Le caractère et occupation du site

La zone 2AUx à l'Ouest du document d'urbanisme en vigueur est un site qui est aujourd'hui utilisé essentiellement en prés de fauche, ponctué de haies bocagères, de bosquets, et d'une aire de stationnement pour l'activité économique. L'ambiance générale offre un paysage agraire et bocager avec une imbrication d'une poche de stationnement.

La zone Ux à l'Est bordant la RD 991 est occupée par une entreprise de BTP comme plateforme de stockage et traitement de matériaux inertes.

Cette activité, peu valorisante pour une entrée de ville, devrait-être appelée à se délocaliser. La zone le long de l'autoroute est en zone naturelle à faible valeur agronomique.



*Vue de la RD 991 en direction du centre-bourg avec un espace vert à l'Ouest et un espace d'activité à l'Est.*



*Vue au centre du site le long de la RD 991, où la voiture domine l'image.*



## 5. Les milieux naturels en présence

Les autres éléments naturels en présence ne présentent guères d'enjeux significatifs, qu'il s'agisse des prairies, de la pépinière en friche ou des bosquets boisés.

*Le site se distingue avec une zone naturelle préservée en sa partie Nord le long de la RD 991 et un talus végétalisé préservé le long de l'A40.*



## 6. La topographie du site et nature du sol

Le site présente un plan incliné, variant globalement du côté Ouest (aux abords de l'autoroute), au côté Est.

Le site peut être considéré grossièrement plat.

Il offre un modelé régulier, traduisant en périphérie du site, une assez bonne stabilité naturelle.

## C. LES ENJEUX ET OBJECTIFS D'URBANISATION DE LA ZONE

### 1. Les Enjeux

L'aménagement de la zone de l'étude s'exprime en termes d'enjeux de développement urbain et de logement ou d'image urbaine- d'échelle communale et communautaire :

**1/ Eviter la dégradation du différentiel emplois (offerts sur le territoire) / actifs (résidents sur le territoire) en proposant une nouvelle offre d'emploi local, accompagnant l'évolution démographique attendue en offrant le logement adéquat.**

La stabilité, voire le développement de l'emploi constitue non seulement une source de vitalité, de richesse pour les populations locales et les collectivités (de par la fiscalité locale), mais aussi un moyen de contenir les flux quotidiens "domicile/travail".

**2/ Offrir au Pays Bellegardien une attractivité plus affirmée et plus rayonnante, notamment par la structuration de l'offre économique et touristique future et la programmation de logements.**

En effet, dans le contexte propre du Pays Bellegardien, le secteur a été reconnu comme l'un des secteurs structurant son tissu urbain futur et devant contribuer fortement à la valorisation du territoire, mais aussi à sa structuration et son image.

Considérant le contexte particulier de ce territoire, qui a connu de fortes mutations durant la dernière décennie (marquées principalement par sa "désindustrialisation", avec en corollaire, une perte importante d'emplois), le devenir économique du Pays Bellegardien est apparu très tôt comme un thème mobilisateur, motivé par le refus des élus locaux, de voir s'aggraver sa "dépendance" et de se laisser enfermer dans l'image d'un "pays-dortoir", et par la ferme intention d'offrir une nouvelle attractivité économique au territoire.

**3/ Développer la zone de l'étude par l'accueil de logements en complémentarité avec les activités économiques pouvant saisir l'opportunité de la situation, de l'accessibilité et de la valorisation envisagée en centre-bourg à proximité des zones d'activités et des axes majeurs de communication.**

### 2. Les objectifs

Ces objectifs de développement urbains ont été notamment exprimés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Bellegardien.

Il s'agit d'accompagner et conforter la redynamisation économique du territoire, dans la diversité de ses activités et dans leurs potentiels d'innovation ainsi que dans ses besoins en logement.

L'objectif étant de renforcer l'attractivité du Pays Bellegardien, en favorisant l'implantation de certaines activités économiques, dans un respect d'équilibre avec le commerce de proximité, en particulier à proximité du centre-ville de Châtillon-en-Michaille et le développement du logement en réponse au besoin de l'emploi.

Le développement économique est étroitement lié au développement du logement.

Il s'agit aussi plus particulièrement, de se donner une image forte dans ce secteur historiquement économique, en favorisant la création d'un projet emblématique innovant, intégrant les nouvelles tendances de résider et de travailler ainsi que se divertir, et habitant à proximité de la nature.

Les enjeux et les objectifs propres à l'aménagement de cette zone d'étude sont exposés dans les OAP ainsi que son programme et opérationnalité.

## D. LE PARTI D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Il est rappelé que ce secteur est appelé à répondre au besoin en logement du pôle de centralité communautaire du Pays Bellegardien, situé en continuité de l'urbanisation existante au Nord de Châtillon-en-Michaille en continuité de son centre.

**Cette zone distingue deux secteurs opérationnels, dont la destination est définie comme suit :**

- Un secteur de logement en première phase.
- Un secteur de logement en deuxième phase après le départ de l'activité économique sur la Plaine.

L'aménagement de ce périmètre peut être assuré pour chaque secteur opérationnel, par tranche(s) fonctionnelle(s).

S'articulant avec les dispositions réglementaires, et à l'appui d'un schéma d'aménagement, l'OAP précise, de façon commune ou spécifique à chaque sous-secteur :

- Les conditions relatives à l'aménagement.
- Les principes de composition urbaine.
- Les préconisations architecturales et de qualité environnementale des constructions.
- Les principes d'aménagement paysager des espaces extérieurs.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) proposée comme cadre d'urbanisation de la zone, ainsi que le règlement écrit applicable à la zone, ont été conçus dans une préoccupation renforcée quant à la **prise en compte des nuisances (nuisances sonores pour l'essentiel), de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**



## 1. La prise en compte des nuisances sonores

- Côté Ouest (A40):

D'une part le dénivelé important entre l'A 40 et le plateau qui accueillera le projet représente en soi une protection, vis-à-vis des nuisances sonores. Cette protection est garantie en outre par la règle de recul minimum des 50 mètres imposée par rapport à l'axe de l'autoroute A 40, et perpendiculairement à celle-ci.

- Côté Est (RD991):

Le projet de construction suivra un plan de composition compact dans ses volumétries, les modules seront implantés le plus souvent de façon contiguë. Le projet souhaite offrir une façade urbaine de part et d'autre de la RD. Un traitement spécifique des ouvertures sera à envisager avec une protection acoustique adéquate avec la protection sonore.

## 2. La prise en compte de la sécurité routière

Une accessibilité adaptée et sécurisée sera assurée, grâce au réseau de transports en commun existant qui sera renforcé en conséquence.

Un accès et une desserte sécurisés par modes « doux » sont à prévoir en accompagnement des voies de dessertes mais également en jalonnement dissocié.

Ainsi, les principes d'accès définis pour la zone, à partir d'un carrefour giratoire à créer en sa partie centrale permettent-ils, non seulement de limiter le nombre des accès sur le réseau routier départemental, mais aussi de garantir une certaine fluidité du trafic en périodes de pointe estimées concernant la fréquentation de la zone.

### **3. La prise en compte de la qualité architecturale**

Une attention particulière sera portée aux bâtiments qui devront conserver une ambiance de village afin d'être le plus cohérent possible avec le paysage communal. Afin de respecter la topographie du site, les constructions devront s'adapter à la pente selon les courbes de niveau. Les bâtiments seront de hauteur homogène avec le gabarit du Bourg et les toitures seront majoritairement à deux pans et de teinte brun rouge. Des toitures terrasses pourront être autorisées sur les éléments restreints de liaison entre deux constructions.

L'aménagement devra générer une ambiance générale de « parc », où le caractère végétal dominera sur le caractère minéral en lien avec la zone naturelle en partie Nord.

Les constructions et installations projetées dans ce secteur devront, par leur nombre, leur positionnement, leur volumétrie et les matériaux employés en toitures comme en façades, contribuer à cette ambiance recherchée.

### **4. La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages**

Les aménagements respecteront les qualités paysagères du site et feront l'objet d'une intégration paysagère. Afin de préserver le paysage existant sur le site, le projet conservera en grande partie les haies présentes en limite de propriété. L'espace de stationnement sera aménagé comme un parking paysager.

Le traitement des espaces verts et des plantations fait partie intégrante du plan de composition paysagère du secteur. Les voies de desserte et de circulation internes seront jalonnées de plantations générant différentes ambiances paysagères, et appropriées à la nature des flux. L'aménagement devra générer une ambiance générale de « parc », où le caractère végétal dominera.

On rappellera par ailleurs que la zone de par sa situation et sa topographie, reste peu visible « de près » ; et qu'elle se confondra dans le « grand paysage » par sa logique d'intégration paysagère, aux sites environnants.

## E. LA CONCLUSION

L'étude réalisée sur l'urbanisation de la zone d'étude, a permis de construire une vision du devenir de cet espace, en déterminant principalement (à l'appui de principes écrits et graphiques) :

- Différents secteurs opérationnels.
- Des principes d'accès et de desserte routière (VP/TC/PL).
- Des principes de maillage par les modes "doux" (piétonniers, principalement).
- Des principes de stationnement.
- Des principes de composition urbaine (implantation et aspect des constructions).
- Des principes d'aménagements paysagers.
- Des principes de qualité environnementale des constructions.

Cette étude s'est traduite par une évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (concernant la zone d'étude) et par une adaptation du règlement écrit: la première (s'imposant en termes de compatibilité), associée au second (s'imposant en termes de conformité), permettant, conformément à l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme :

- D'assurer la compatibilité de ces nouvelles dispositions avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
  - **La problématique des nuisances** a été intégrée au sein des réflexions d'aménagement de la zone : les bâtiments seront implantés de façon à minimiser les nuisances, déjà atténuées par le talus séparant l'A 40 du site.
  - **La sécurité de la zone** est assurée par la création d'un espace urbain qui permet d'atténuer la vitesse en traversant la zone le long de la RD 991.
  - **Les réflexions architecturales** ont intégré ces enjeux en voulant garantir une intégration à travers les volumes et les limites d'implantations des constructions (ambiance village), en recréant une trame bocagère proche de celle préexistante et en respectant la topographie de la zone.
  - **Le parti d'aménagement paysager** choisi est, quant à lui, de s'appuyer sur la palette végétale existante afin de favoriser au mieux l'insertion de cette future zone dans son environnement et notamment la préservation d'une grande zone verte en partie Nord créant ainsi une coupure urbaine entre les zones existantes et la zone future.

Et ainsi :

- De justifier une dérogation aux dispositions dudit article, interdisant les constructions et installations, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 40, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (en l'occurrence, la route départementale RD 991).

Par conséquent, l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies porte les reculs minimums applicables :

- de 100 mètres à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 40,
- de 75 mètres à quelques mètres par rapport à l'axe de la RD 991 afin de constituer un front urbain d'entrée de ville.

## **JUSTIFICATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME**

Les objectifs de lutte contre les nuisances, de sécurité et de qualité architecturale, urbaine et paysagère prévus par l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme font partie intégrante des objectifs/enjeux du projet sur la zone de « Malcombe ».

- **Au regard des nuisances**

Afin de diminuer les nuisances de visuelles et sonores de la RD 991 et l'A40, un double travail sera engagé à la fois sur le traitement paysager, notamment par la plantation d'arbres capables d'absorber une partie des nuisances et sur la qualité des bâtiments à construire : recul paysager, caractéristiques techniques des bâtiments, ... etc.

- **Au regard de la sécurité**

La problématique de sécurité est au cœur des objectifs des deux projets complémentaires. En effet, l'enjeu majeur d'aménagement du secteur « Malcombe » réside dans sa capacité à offrir des espaces fluides, ouverts, accessibles à tous les usagers et sécurisés. Une étude devra mettre en exergue les solutions techniques permettant de sécuriser les accès/sorties et de fluidifier le trafic routier sur la RD 991, mais aussi de réduire la vitesse des automobilistes permettant de sécuriser les usagers modes doux.

De plus, les usagers modes doux vont bénéficier d'aménagements dédiés permettant de les relier aux différents espaces de la ville : pôle d'échanges multimodal, équipements publics/ espaces publics structurants (cité scolaire Saint-Exupéry, Plaine de jeux d'Arlod, pertes de la Valserine, ...).

- **Au regard de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages**

Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural du secteur d'étude, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être entrepris pour chaque construction.

Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours dans le respect du coefficient de biotope par surface prévu par le règlement du PLUiH.

## **Valsenhône**

Secteur « Pierre-Blanche » et « La Plaine »

**AMENDEMENT DUPONT**

**ETUDE L.111-8**



## Secteurs : PIERRE BLANCHE et la PLAINE

### I- LOCALISATION ET ENJEUX

Valserhône est une commune nouvelle née de la fusion des communes de Bellegarde-sur-Valserine, Chatillon-en-Michaille et Lancrans. Elle regroupe environ 17000 habitants et devient la troisième ville la plus importante du département de l'Ain et constitue le pôle urbain majeur du Pays Bellegardien qui regroupe actuellement 12 communes totalisant une population de 22000 habitants.

Elle occupe une situation stratégique au carrefour de Genève, Lyon, Bourg-en-Bresse et Paris, notamment grâce à sa gare TGV internationale ainsi qu'aux axes autoroutiers/routiers à proximité immédiate.

Elle bénéficie en outre d'une offre importante en équipements publics, activités de commerce et de services et d'un bassin d'emploi diversifié lui permettant d'exercer une influence territoriale élargie, allant jusque dans le Pays de Gex, Oyonnax, Seyssel/Belley, ...

Le développement urbain de Valserhône notamment tient du développement des activités industrielles qui ont marqué le territoire pendant des décennies. D'ailleurs, le plan de la ville de Bellegarde-sur-Valserine renvoie à une typo-morphologie urbaine de type anglo-saxonne en lien avec les entreprises anglaises qui se sont développées le long du Rhône.

Son attractivité économique repose aujourd'hui sur sa capacité à offrir des espaces de développement puisque les espaces existants sont saturés.



C'est dans ce sens que le secteur « Pierre Blanche - La Plaine », situé entre la RD101E l'ouest, la RD1084 et la vallée de la Valserine à l'est, le quartier de Musinens au sud et la coupure d'urbanisation avec le

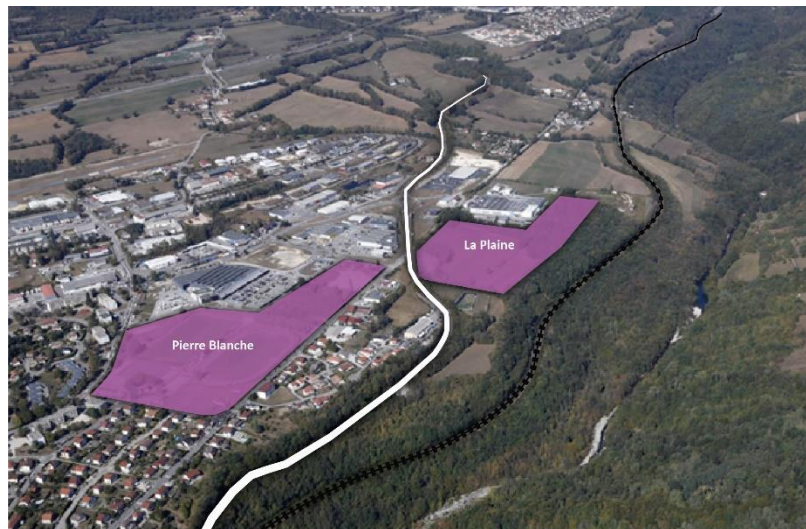
bourg de Châtillon au nord, vise à développer **quelques projets majeurs**, de nature différente, notamment :

- **un projet d'activité économique** à réaliser en extension urbaine sur environ 14 hectares de foncier pour regrouper notamment les activités existantes et offrir des espaces pour développer des activités économiques nouvelles, en contiguïté avec l'entreprise AEROCAN France déjà installée sur place ;
- **un projet d'habitat** à réaliser d'une part en articulation urbaine entre la fin du quartier résidentiel de Musinens et la zone commerciale « Valserine », d'autre part en densification urbaine sur les emprises des anciens équipements et terrains de sport prévus d'être relocalisés sur le pôle sportif d'agglomération de la plaine d'Arlod ;
- **un projet d'achèvement de la zone commerciale « Valserine »** par l'implantation de nouvelles enseignes notamment de loisirs et services autour des voies et espaces publics en cœur de zone ;
- **un projet de mobilité** venant compléter et restructurer au nord de l'agglomération principale de Valserhône le réseau des infrastructures de mobilité routière, partagée et active pour assurer en entrée de ville un meilleur report modal de la voiture individuelle vers les autres modes de transport tout en assurant une desserte fluide des activités économiques et commerciales. Ce projet de mobilité vise également à restructurer les espaces de circulation afin de sécuriser leur pratique à tous les usagers (RD1084).

### I-1- Objet de la présente étude

La présence de la RD1084, axe classé à grande circulation, à l'interface de la zone mixte Pierre Blanche et de la zone d'activités économiques la Plaine (secteur en extension) requiert la réalisation d'une étude spécifique permettant de déroger au principe d'inconstructibilité prévu par l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme. Cette étude doit mettre en exergue la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L111-8 du Code de l'Urbanisme).

Le projet urbain du secteur Pierre Blanche – La Plaine s'inscrit donc dans une vision globale et stratégique du territoire. Il a pour ambition d'assurer un développement urbain multifonctionnel : activités économiques, habitat, commerces/services, ... tout en garantissant l'accessibilité et la sécurité des espaces à tous les usagers, en améliorant la qualité de l'entrée de ville et en préservant les espaces naturels et perspectives sur le grand paysage.



## **I-2- Rappel du cadre réglementaire**

Les articles L 111.6, L 111.7, L 111.8 du Code de l'Urbanisme relatifs à l'Amendement Dupont :

### **L111-6**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

### **L11-7**

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **L111-8**

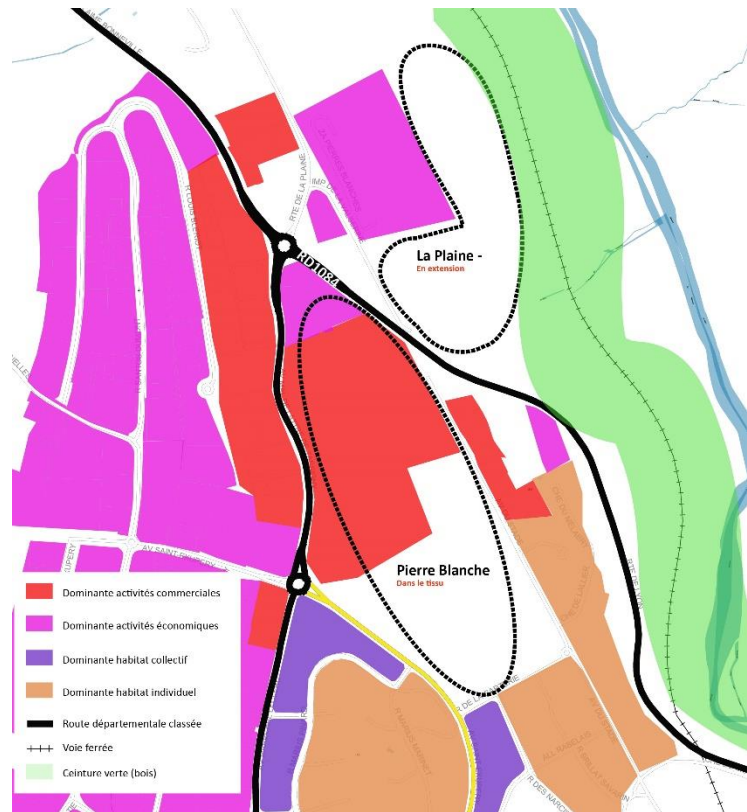
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## II- ETAT DES LIEUX GENERAL DU SECTEUR D'ETUDE

### II-1- Situation urbaine

L'étude porte sur deux secteurs de la commune situés en bordure de la RD 1084, en entrée de ville. Seul le secteur de la Plaine est concerné par l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme mais nous avons fait le choix d'intégrer le secteur Pierre Blanche en raison de leur interconnexion et leur complémentarité.

- Le site de Pierre Blanche correspond à des espaces bâtis (activités commerciales existantes) et non bâtis (espaces anciennement dédié aux activités sportives et de loisirs qui sont relocalisées dans la plaine de jeux d'Arlod). Il se situe à l'interface de la zone commerciale « Valserine » et des quartiers d'habitat aux formes hétérogènes. L'objectif est de permettre l'aménagement d'une dent creuse en lien avec les espaces environnants et de requalifier l'ensemble de la zone commerciale, à la fois au niveau des espaces publics et de la nature des activités commerciales.
- Le site de « La Plaine » est situé dans le prolongement nord-est du site d'activités économiques et commerciale de la Valserine reconnu comme un pôle de rayonnement commercial intercommunal. Il a vocation à offrir des espaces d'activités économiques en réponse à la forte demande sur le territoire.



Par ailleurs, la RD vient « séparer » les deux sites et constitue une rupture physique et ressentie de l'espace, notamment du fait de son caractère « mécanique » qui ne laisse que peu de place pour les usagers modes doux. La réorganisation des espaces de mobilités constitue donc l'un des enjeux majeurs de ce projet urbain afin d'offrir une accessibilité sécurisée pour tous.

## II-2- Situation règlementaire

### Site « La Plaine »

Les terrains concernés par l'étude sont partiellement inclus dans la marge de recul inconstructible de 75 m par rapport à l'axe de la RD1084.

Il est à noter que ces terrains se situent en fait en limite d'une zone urbanisée continue qui se développe de part et d'autre de la RD1084 et que plusieurs parcelles bâties existent dans la bande de 75 m par rapport à la route départementale en vis-à-vis.

Le secteur est actuellement (PLU en vigueur) classé en plusieurs zones : UX, AU et N.

Les zones UX et AU sont destinées aux activités économiques et commerciales mais la zone N ne permet pas le développement de ces activités.

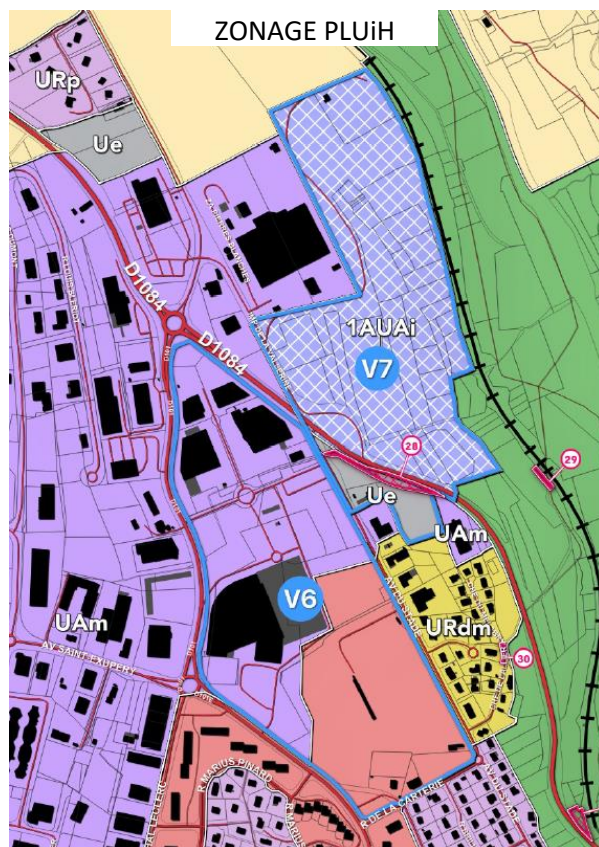
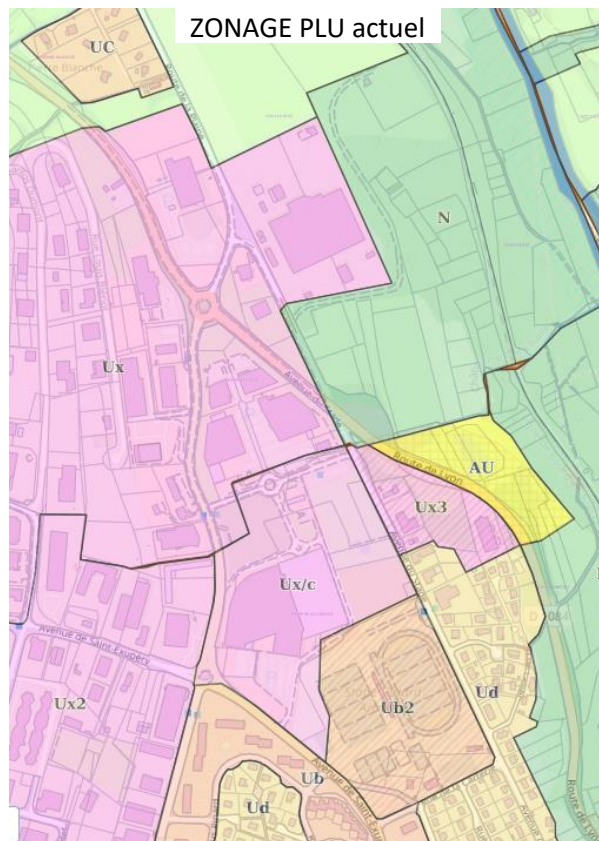
La volonté de la communauté de communes est de revoir le plan de zonage afin de permettre le développement des activités économiques nécessaires à l'attractivité du territoire tout en préservant le milieu naturel et en garantissant une meilleure qualité paysagère de l'entrée de ville.

Avant toute opération de construction, il s'agira de réaliser une opération ou plusieurs opérations de permis d'aménager afin de réorganiser le réseau viaire et sécuriser les espaces.

Cette orientation est conforme au PADD qui vise à structurer et diversifier l'offre économique pour renforcer la lisibilité du Pays Bellegardien dans le Grand Genève.

### « Site Pierre Blanche »

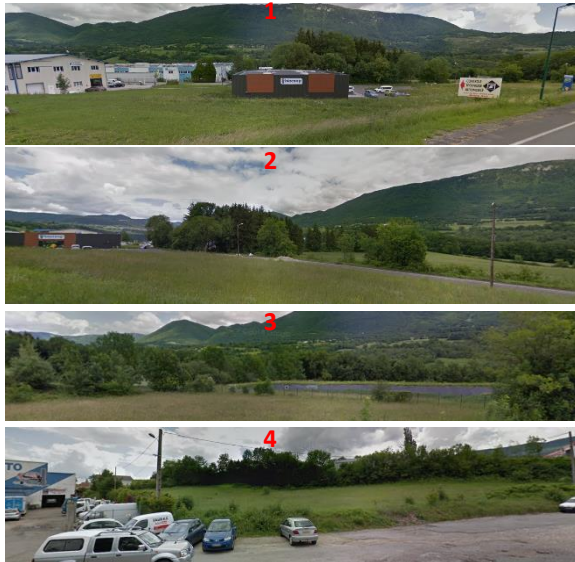
Le site Pierre Blanche est par ailleurs situé à l'intérieur de zones U. son urbanisation concernant à la fois un projet de renouvellement urbain et de nouvelles constructions afin d'améliorer la qualité et le cadre de vie des usagers.



## II-3- Contexte paysager et environnemental

### La Trame Verte et Bleue

Les terrains à proximité du secteur de la Plaine sont actuellement occupés par des bâtiments à usage économique et commercial à l'ouest avec une voie d'accès sud/nord depuis la RD1084, un bassin de rétention des eaux pluviales de la zone d'activité « Valserine » et un espace agricole au sud ainsi qu'un espace boisé sur la partie nord. Nous notons également la présence d'un talus boisé entre la voie ferrée à l'est et la limite de l'opération.



Vue aérienne sur le site de la Plaine

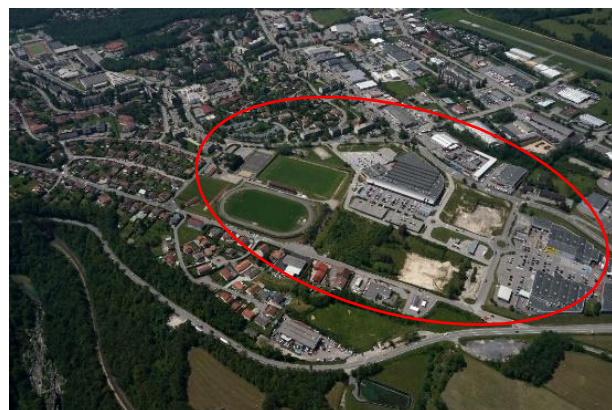
Le secteur de Pierre Blanche est concerné par une opération importante de 19 Ha environ, dont 12 Ha de périmètre opérationnel qui devrait accueillir de nouvelles constructions et/ou espace public/espace collectif. Ce projet vise notamment à assurer une jonction entre des quartiers résidentiels et la ZA de la Pierre Blanche au nord. Sa partie nord et centrale est d'ailleurs occupée par des activités économiques.

Les terrains devant accueillir les nouveaux projets de construction sont actuellement occupés en partie par des activités sportives et de loisirs avec la présence quelques bâtiments notamment les vestiaires et le logement de gardien. Ces activités vont être relocalisées sur la plaine de jeux d'Arlod. La deuxième partie est occupée notamment par la plateforme de l'ancienne piscine communale ainsi par des terrains libres avec la présence de quelques arbres sur la partie centrale.

L'ensemble des terrains renvoie à un espace urbain qui ne présente que peu d'enjeu de biodiversité sauf à l'échelle locale.



Vue depuis l'avenue de Lattre de Tassigny



Vue aérienne secteur OAP Pierre Blanche

L'extrait d'OAP thématique TVB ci-après met en exergue les différents éléments paysagers présent sur les deux secteurs. En effet sur le site de la Plaine, nous constatons la présence d'espaces agricoles,



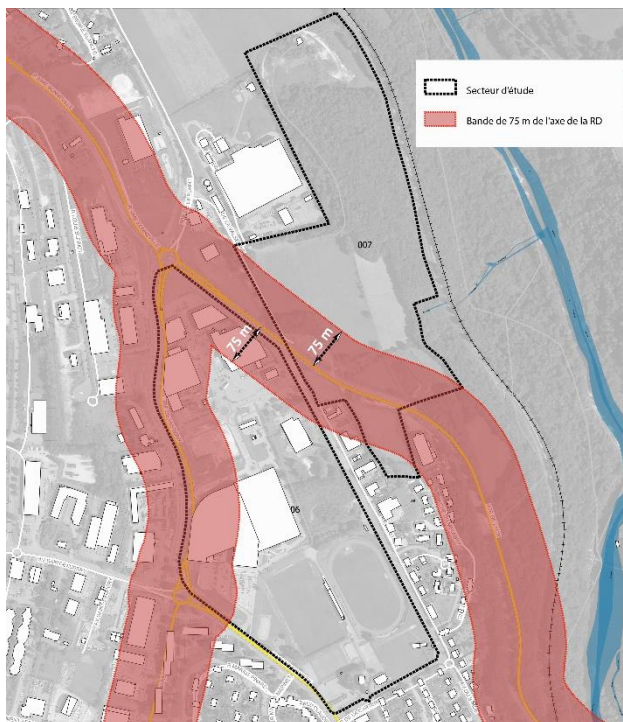
forestiers et naturels à préserver. Il s'agit notamment du boisement situé à la limite est et nord du secteur d'étude ainsi que des haies sur la partie centrale. Les projets de constructions devront donc tenir compte de ces éléments afin de mieux les intégrer. Nous notons également la présence d'un boisement dense en limite nord-est du secteur d'étude. Si certains projets de construction/installation/aménagement recourent à une suppression de certains arbres, ces derniers devront être compensés, notamment le long de la limite est jusqu'au sud-est afin de marquer la limite de l'espace naturel et de l'espace économique.

D'autre part, les deux sites bénéficient de vues panoramiques sur le Sorgia. En effet, la lecture du paysage global fait apparaître trois grandes strates d'analyse : un paysage urbain marqué par la présence de bâtiments à dominante d'activité économique et commerciale témoignant du caractère urbain de la zone, un boisement dense situé principalement le long de la voie ferrée jusqu'aux limite du secteur de la Plaine et un paysage lointain marqué par le Sorgia.

## Risques et nuisances

Le site est très peu concerné par les risques naturels. Il présente néanmoins une sensibilité faible au regard de l'aléa retrait-gonflement des argiles (carte ci-contre), un risque sismique modéré, à l'instar de toutes les communes de l'Ain.

On notera également un risque d'éboulement de chute de blocs au niveau de la partie est du secteur de la Plaine mais ne concerne pas le projet (carte ci-contre).



D'autre part, le trafic supporté par les RD1084 (qui coupe les deux secteurs de Pierre Blanche et de la Plaine en 2), RD101 et RD101E (qui « ceinture » le secteur de Pierre Blanche) génère des nuisances sonores classé au niveau 3.

Une bande de 100m de part et d'autre des axes des routes départementales est par conséquent affectée par les nuisances sonores.

Le site n'est pas concerné par le plan d'exposition au bruit lié à la présence de l'aérodrome localisé à proximité de la zone d'activités des Etournelles mais se situe dans le périmètre de la servitude de dégagement des aérodromes (T5). Toutefois, les terrains sont à l'extrême limite de l'emprise de la servitude T5. Cela, n'aura que très peu d'impacts sur le projet.

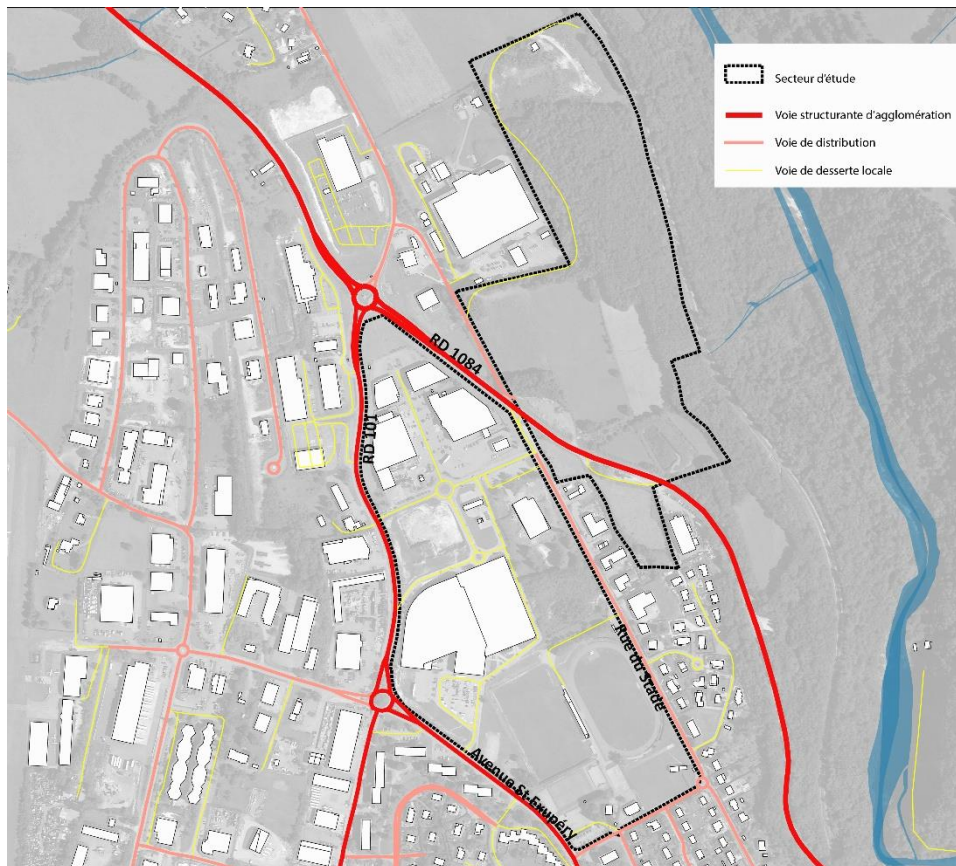


## Accessibilité et desserte

### La trame viaire

La trame viaire principale des secteurs d'étude est hiérarchisée suivant trois types de voies :

- Voie structurante d'agglomération correspondant principalement aux routes départementales ;
- Voie de distribution permettant de relier plusieurs secteurs et quartier avoisinants ;
- Voie de desserte locale permettant une desserte aux pieds des constructions.



Toutefois, le réseau viaire tel qu'il est structuré aujourd'hui ne permet pas d'assurer une fluidité optimale du trafic routier. En effet, les accès aux zones d'activité de Pierre Blanche – La Plaine reste difficile et rend l'accès aux différents secteurs dangereux et peu sécurisé surtout aux heures de pointes.

La rue du Stade qui est considérée aujourd'hui comme une voie de distribution devrait jouer un rôle important à la fois pour la fluidité du trafic routier et la prise en compte des différents usagers notamment les modes doux.

### Le réseau de transport collectif.

La commune de Valsérhône est desservie par un réseau de transport public composé de deux lignes urbaines régulières, 6 lignes scolaires et 5 lignes TAD (transport à la demande). Le secteur d'étude est desservi par plusieurs lignes, notamment la ligne urbaine régulière « A » qui est la plus importante de la commune. Il bénéficie par ailleurs d'une desserte TAD et d'une ligne scolaire. Toutefois, le secteur

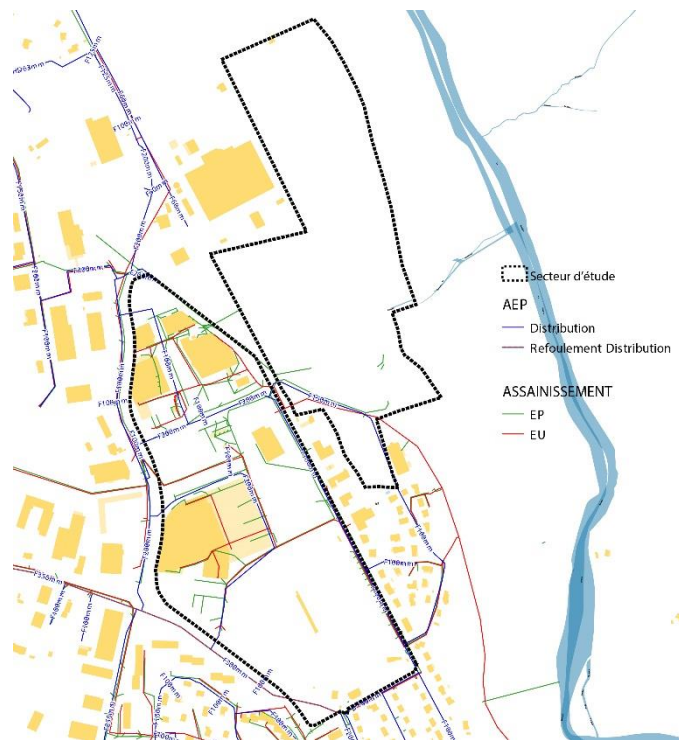


### La desserte par les réseaux

L'ensemble des réseaux se situe à proximité du site permettant d'assurer un bon raccordement sur les canalisations existantes.

Pour les eaux pluviales, la gestion et la récupération se fera à la parcelle pour l'ensemble des opérations. Toute surface nouvellement imperméabilisée devra intégrer la problématique en prévoyant soit un système d'infiltration (si la nature du sol le permet et dans ce cas-là une étude devra être produite) ou un système de rétention avec un volume de stockage et un débit fuite adapté.

Les stationnements aériens seront perméables afin de favoriser une infiltration naturelle des eaux pluviales.



### III- LES ENJEUX MAJEURS

L'aménagement global des deux secteurs vise l'articulation des fonctions urbaines (habitat et mobilité), environnementales et commerciales/économiques. A ce titre, quatre grands enjeux se dégagent :

- **Enjeu de mobilité** : restructurer au nord de l'agglomération principale de Valserhône le réseau des infrastructures de mobilité routière, partagée et active pour assurer en entrée de ville un meilleur report modal de la voiture individuelle vers les autres modes de transport tout en assurant une desserte fluide des activités économiques et commerciales.
- **Enjeu de préservation du paysage naturel en entrée de ville** : le territoire bénéficie d'un environnement riche aux espaces diversifiés : pertes de la Valserine, le Sorgia, des espaces boisés, ... Il convient donc de préserver ce patrimoine surtout en entrée de ville où des perspectives monumentales caractérisent le paysage.
- **Enjeu de développement économique** : réaliser en extension urbaine sur environ 14 hectares de foncier, en contiguïté avec l'entreprise AEROCAN France déjà installée sur place, des projets d'activités économiques afin de répondre à une forte demande des acteurs économiques. Il s'agira également de requalifier la zone d'activité de la Valserine ;
- **Enjeu d'habitat** : réaliser sur environ 6 hectares de foncier, d'une part en articulation urbaine entre la fin du quartier résidentiel de Musinens et la zone commerciale « Valserine », d'autre part en densification urbaine sur les emprises des anciens équipements et terrains de sport prévus d'être relocalisés sur le pôle sportif d'agglomération de la plaine d'Arlod ;

# Schéma des enjeux

## ENJEU 1 - Mobilité



Offrir une mobilité sécurisée et accessible à tous



Mailler le territoire par des mobilités douces

## ENJEU 2 - Préservation du paysage naturel en entrée de ville



Améliorer l'entrée de ville par des éléments paysagers qualitatifs



Préserver les vues panoramiques sur le grand paysage

## ENJEU 3 - Développement économique



Permettre la construction de bâtiments économiques qualitatifs

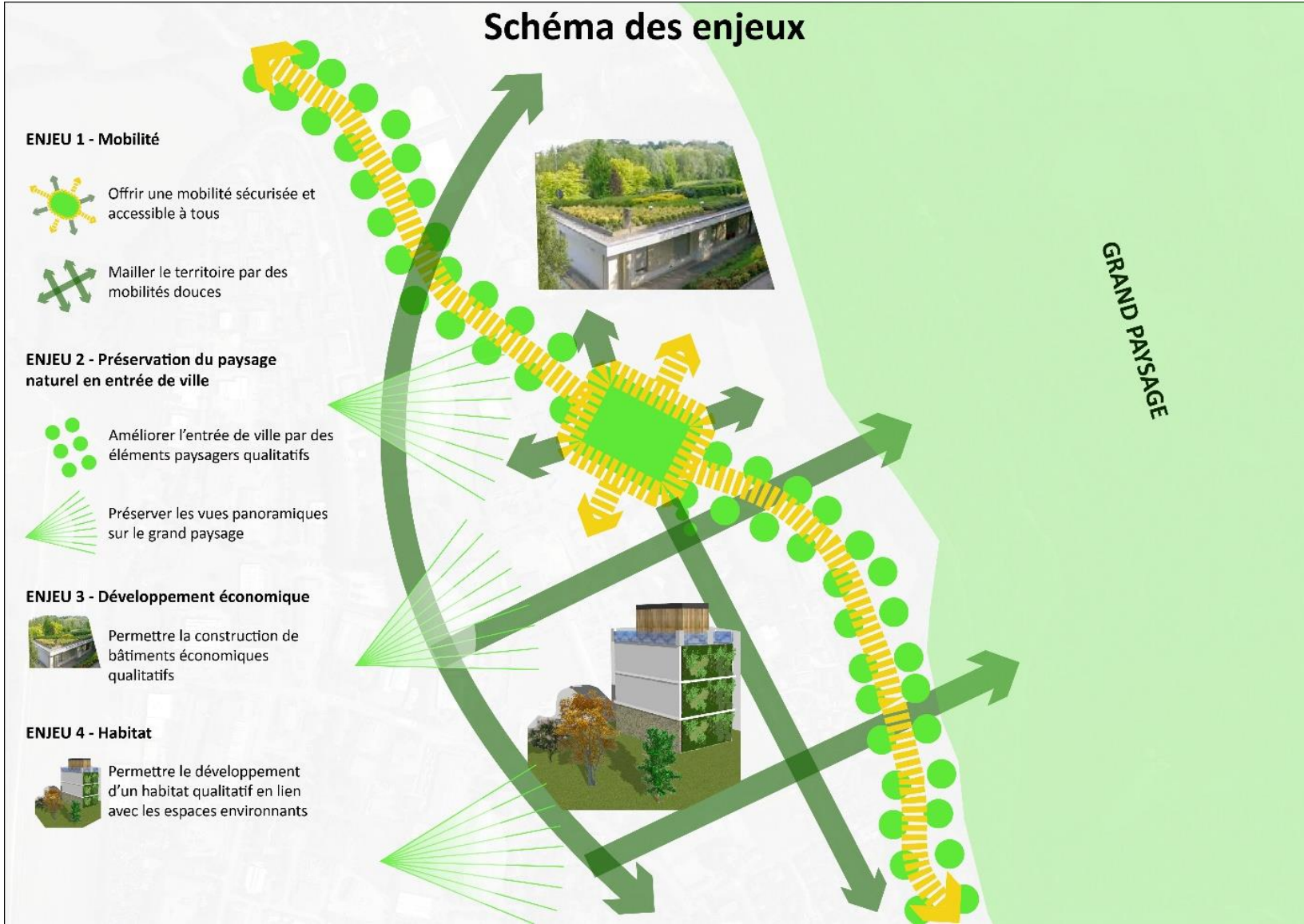
## ENJEU 4 - Habitat



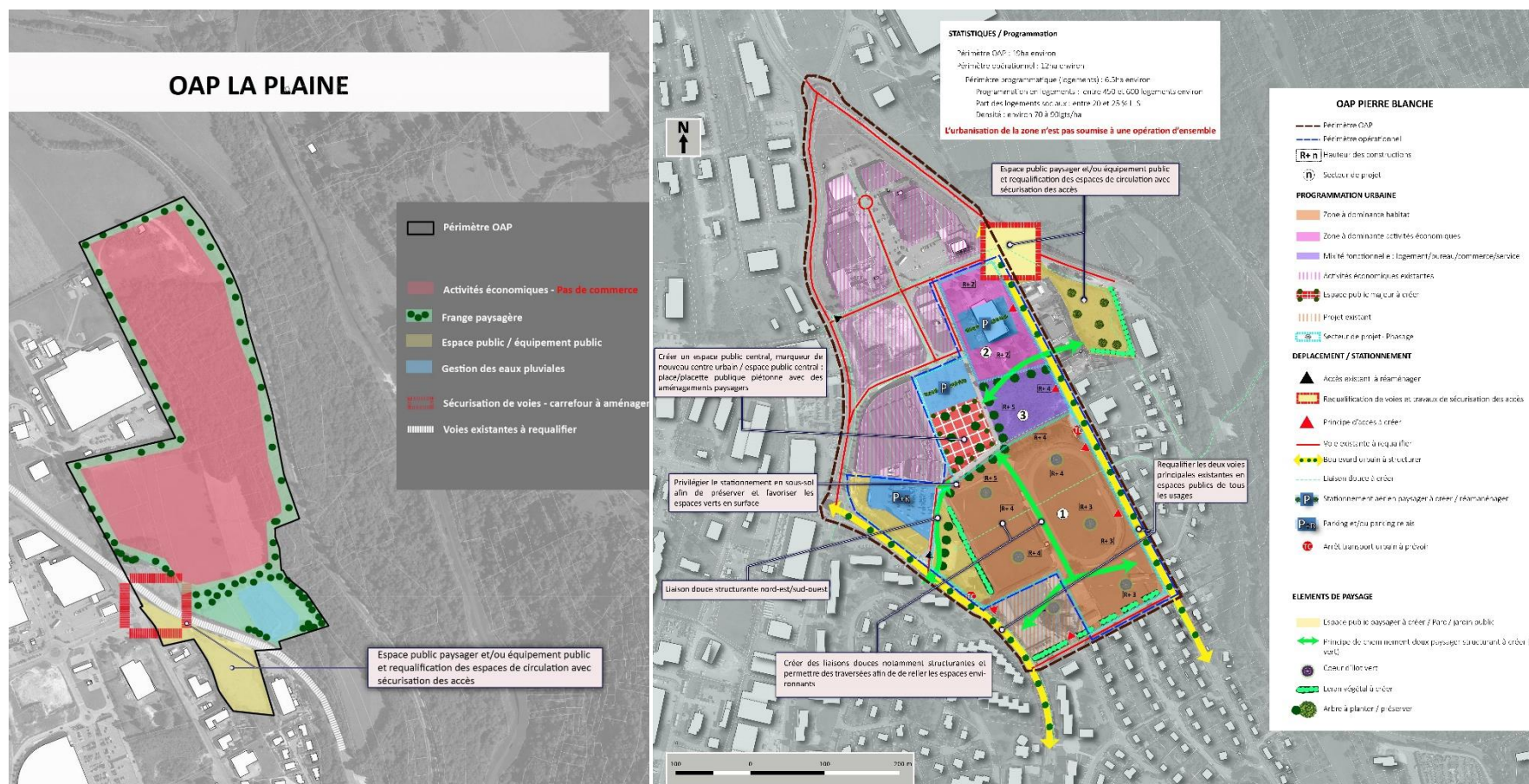
Permettre le développement d'un habitat qualitatif en lien avec les espaces environnants



GRAND PAYSAGE



Ces enjeux sont traduits dans le cadre de deux OAP complémentaires :



Les deux OAP Pierre Blanche et la Plaine viennent en effet compléter le règlement écrit des zones URd, UAm et 1AUai.

#### IV- JUSTIFICATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L111-8 DU CODE DE L'URBANISME

Les objectifs de lutte contre les nuisances, de sécurité et de qualité architecturale, urbaine et paysagère prévus par l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme font partie intégrante des objectifs/enjeux des projets de la Plaine et Pierre Blanche.

- **Au regard des nuisances**

Afin de diminuer les nuisances de visuelles et sonores de la RD 1084, un double travail sera engagé à la fois sur le traitement paysager, notamment par la plantation d'arbres capables d'absorber une partie des nuisances et sur la qualité des bâtiments à construire : recul paysager, caractéristiques techniques des bâtiments, ... etc.

- **Au regard de la sécurité**

La problématique de sécurité est au cœur des objectifs des deux projets complémentaires. En effet, l'enjeu majeur de la requalification de l'ensemble du secteur Pierre Blanche/La Plaine réside dans sa capacité à offrir des espaces fluides, ouverts, accessibles à tous les usagers et sécurisés. A ce titre, une étude de faisabilité technique devra être menée afin de revoir le plan de déplacement global du secteur. Elle devra notamment mettre en exergue les solutions techniques permettant de sécuriser les accès/sorties. D'ailleurs, les schémas d'OAP prévoient une requalification des accès depuis la RD 1084 aux secteurs de la Plaine et Pierre Blanche. Le carrefour à aménager permettra non seulement de fluidifier le trafic routier mais aussi de réduire la vitesse des automobilistes permettant de sécuriser les usagers modes doux.

De plus, les usagers modes doux vont bénéficier d'aménagements dédiés permettant de les relier aux différents espaces de la ville : pôle d'échanges multimodal, équipements publics/ espaces publics structurants (cité scolaire Saint-Exupéry, Plaine de jeux d'Arlod, pertes de la Valserine, ...).

- **Au regard de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages**

Afin de préserver la qualité des espaces naturels et améliorer l'aspect architectural de la zone d'activité, un travail sur les formes urbaines et architecturales innovantes notamment sur les gabarits, les volumes, l'orientation et le traitement de l'aspect extérieur devra être entrepris pour chaque construction.

Au niveau des espaces de transitions, les éléments paysagers devront être mis en scène. En effet, une forte végétalisation devra répondre aux objectifs d'insertion des bâtiments dans leur environnement et assurer des transitions qualitatives avec les espaces alentours dans le respect du coefficient de biotope par surface corrélé au coefficient d'emprise au sol prévu par le règlement du PLUiH.