

I. Rapport de présentation

I.4 ANALYSE ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

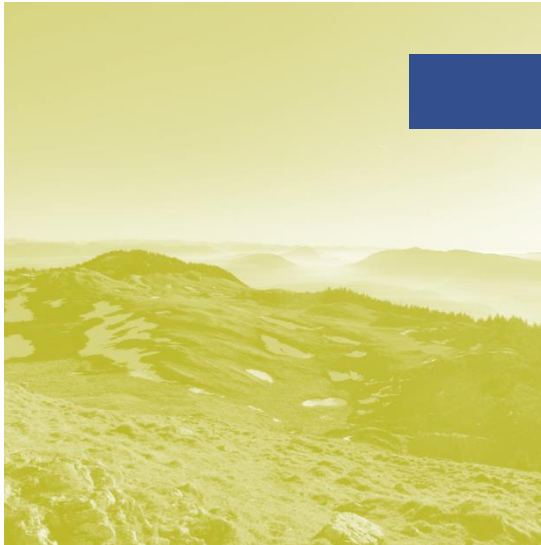
Sommaire

1. Analyse de la consommation d'espace antérieure

- ▶ 1.1. Introduction
- ▶ 1.2. Analyse de l'occupation du sol en 2015
- ▶ 1.3. Evolution de l'occupation du sol entre 2005 et 2015

2. Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le DOO du SCoT

- ▶ 2.1. L'effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre au regard de la consommation passée
- ▶ 2.2. Le développement résidentiel
- ▶ 2.3. Le développement économique
- ▶ 2.4. Le développement touristique
- ▶ 2.5. La protection des espaces agricoles stratégiques nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- ▶ 2.6. Identification des espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation



1.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ANTÉRIEURE

I.1. Introduction

Le bilan suivant répond à l'objectif fixé par le Code de l'Urbanisme et sert de base à la justification des objectifs de consommation d'espace définis dans le projet du SCOT.

Article L. 141-3 :

« Il (le rapport de présentation) présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

Les paragraphes suivants reprennent l'analyse de la consommation d'espace établie au diagnostic foncier réalisé dans le cadre du SCOT approuvé le 17 décembre 2020 confrontant :

- Une analyse des évolutions des enveloppes urbaines entre 2005 et 2015,
- Une confrontation aux chiffres établis par le CEREMA jusqu'en 2018

Sur cette base ont été identifiées les opérations réalisées récemment et qui permettent de déterminer l'enveloppe urbaine effective à la date d'arrêt du SCOT et d'établir la consommation d'espace entre 2010 et 2020

Cette enveloppe urbaine effective à la date d'arrêt du SCOT constitue la base sur laquelle a été mise à jour l'étude de réceptivité démarrée en 2018. Cette enveloppe à la date d'arrêt du SCOT permet également de définir la consommation projetée pour le présent PLUiH.

Bases de données utilisées et méthodologie employée :

Les analyses s'appuient sur les données disponibles les plus récentes.

► **Les données fournies par la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT 01) :**

- **Les fichiers MAJIC III** pour les surfaces agricoles et naturelles. Ils disposent d'attributs permettant d'illustrer l'occupation des sols à l'échelle parcellaire. Pour chaque parcelle, les fichiers fonciers proposent donc une série d'indicateurs parmi lesquels la superficie en m², le groupe de culture dominant parmi les subdivisions fiscales. C'est ce dernier qui est utilisé. Les espaces agricoles regroupent les terres, les prêtres, les vergers et les vignes. Quant aux espaces naturels et boisés, ils comprennent les bois, les landes et l'eau. Ces indicateurs sont établis pour les années 2001, 2005, 2009 et 2015.
- **Les données issues de la DGFIP pour appréhender la tâche urbaine.** Elle couvre l'ensemble des espaces urbanisés d'une commune et est établie pour les années 2003 à 2015. Elle permet de dresser un constat de l'évolution de l'urbanisation. Par ailleurs, pour générer la tâche urbaine et se rapprocher au plus près de la notion jurisprudentielle de hameau (au moins 4 maisons dont les bâtiments ne sont pas séparés de plus de 50 mètres), la DDT de l'Ain a opté pour la réalisation de zones tampons de 25 mètres (50/2) autour du bâti existant. Les éléments suivants ne sont pas retenus pour générer la tâche urbaine : les cimetières, certains réservoirs non considérés comme des bâtiments par la DGFIP, les pistes aérodromes, les zones artificialisées telles que les terrains de sports, les parkings, les zones d'activités, les zones de stockage de matériaux, etc., ainsi que les réseaux routiers et ferrés.

► **L'analyse de la consommation d'espace par photo-interprétation à partir des archives disponibles, photographies aériennes pour 2005 et 2015 :**

- Les nouvelles surfaces artificialisées ont été identifiées à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG). La destination de l'artificialisation a été renseignée en distinguant l'habitat, les activités économiques, l'agriculture et les équipements majeurs (salle de sport...).

- La voirie n'est pas comptabilisée dans ce bilan, à l'exception des voiries ayant pour seul but de desservir des lotissements.

Illustration de la méthode employée par la DDT de l'Ain

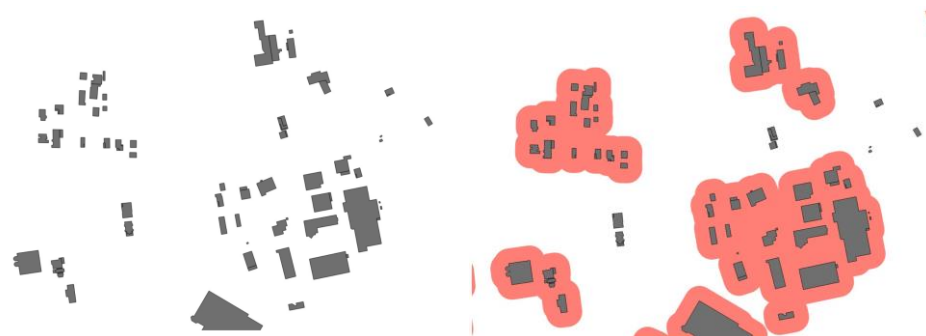


Illustration de la méthode employée par EAU de photo-interprétation



Niveau de précision des méthodes :

- Les données fournies par la DDT sur la tâche urbaine, sont assez précises dans le sens où elles s'appuient sur une donnée brute unique sans corrections manuelles avec un traitement entièrement automatisé. Néanmoins, la fiabilité de la tâche urbaine reste liée à la qualité des données sources. Cette base cadastrale, si elle ne prend pas en compte l'artificialisation liée aux parkings, zones de stockage de matériaux, etc., semble plus homogène dans le temps permettant d'effectuer des comparaisons.
- La photo-interprétation comporte inévitablement des biais en terme de classification des typologies d'occupation des sols. Par exemple, la distinction entre l'urbanisation résidentielle et l'urbanisation associée aux activités économiques comporte une certaine marge d'erreur bien que constituant un bon indicateur pour évaluer une tendance à l'échelle d'un SCoT.

Aucune méthode n'est parfaite. Aussi, ces données chiffrées sont insuffisamment précises pour être appréciées au mètre carré près. Elles doivent être perçues comme des « valeurs guide » ayant permis d'établir les objectifs de limitation et de réduction de la consommation d'espace.

I.2. Analyse de l'occupation du sol en 2015

Les composantes spatiales du territoire en 2015 :

- ▶ Sur les 21 691 ha du territoire :
 - 61% sont occupés par la forêt et les espaces naturels, en écho du caractère de moyenne montagne ;
 - 34% relèvent de terres agricoles en lien avec la tradition de l'élevage ;
 - 5% sont artificialisés ;
- ▶ Cette analyse permet d'apprécier plus finement les nuances et identités plus spécifiques au sein du territoire avec :
 - Un réseau Nord à la topographie plus élevée, intégré au PNR du Haut-Jura, et naturellement dominé par la forêt qui représente 73% de sa surface ;
 - Un réseau Sud aux qualités agronomiques plus favorables entre le Plateau de Retord et la vallée du Rhône avec 43% de surfaces agricoles ;
 - Un pôle de centralité où se concentrent la plupart des activités et des logements qui occupent près de 11% de la surface de ces trois communes.
- ▶ La répartition de l'occupation du sol dresse ainsi le portrait d'un territoire rural, où le caractère urbain se cantonne au pôle urbain autour de Bellegarde.

Occupation du sol en 2015
(Source : DTT 01 ; EAU PROSCOT)

Répartition de l'occupation du sol en 2015	Tâche urbaine		Terres agricoles		Surfaces naturelles et boisées	
	ha	%	ha	%	ha	%
Pôle de centralité	636,2	10,8%	2 094,4	35,6%	3 159,6	53,6%
Réseau Nord	203,5	2,5%	2 008,4	24,6%	5 954,0	72,9%
Réseau Sud	227,5	3,0%	3 309,7	43,3%	4 098,3	53,7%
SCoT du Pays Bellegardien	1 067,2	4,9%	7 412,5	34,2%	13 211,9	60,9%

I.3. Evolution de l'occupation du sol entre 2005 et 2015

Analyse de la DDT de l'Ain :

- ▶ D'après cette analyse, on constate une perte de terres agricoles et naturelles au profit de l'urbanisation de 125 ha en 10 ans à l'échelle de l'ensemble du territoire, soit 12,5 ha en moyenne par an.
 - L'artificialisation la plus forte s'observe assez logiquement dans le pôle de centralité, avec 70,5 ha.
 - Quant aux réseaux Sud et Nord, tous deux se sont autant urbanisés avec respectivement 25 et 30 ha, mais plus fortement pour le réseau Sud depuis 2005 (+15% d'artificialisation) qui constitue le principal « déversoir » du développement du pôle de centralité.

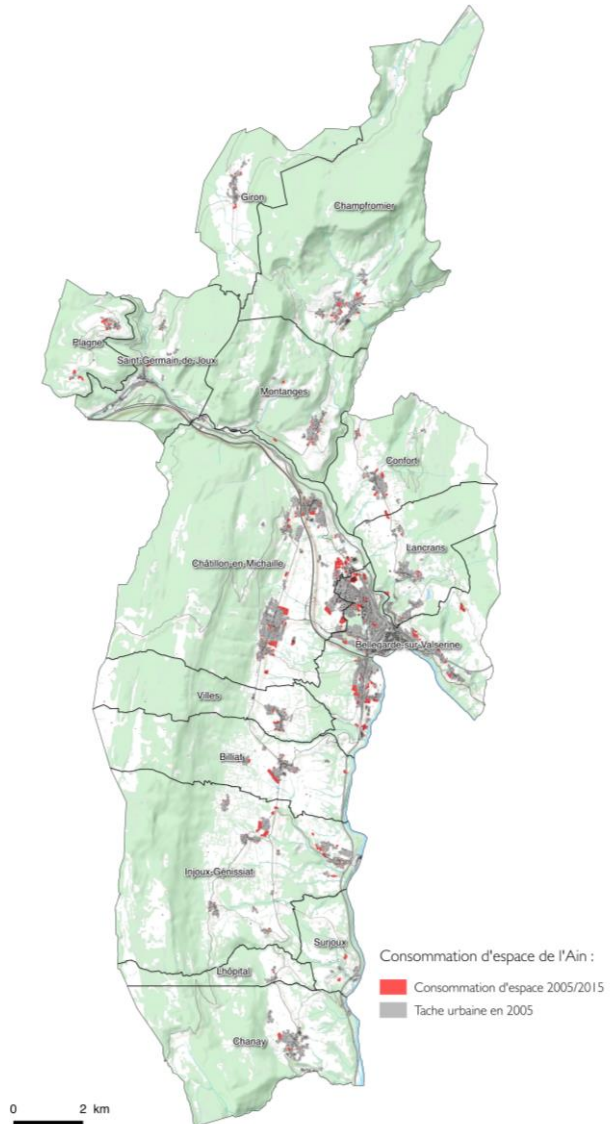
Occupation du sol en 2005 et 2015 par secteurs
(Source : DTT 01 ; EAU PROSCOT)

Part dans la surface totale	Tâche urbaine		Terres agricoles		Surfaces naturelles et boisées	
	2005	2015	2005	2015	2005	2015
Pôle de centralité	9,6%	10,8%	36,8%	35,6%	53,6%	53,6%
Réseau Nord	2,2%	2,5%	24,8%	24,6%	73,0%	72,9%
Réseau Sud	2,6%	3,0%	43,7%	43,3%	53,8%	53,7%
SCoT du Pays Bellegardien	4,3%	4,9%	34,7%	34,2%	60,9%	60,9%

Evolutions de l'occupation du sol entre 2005 et 2015 par secteurs
(Source : DTT 01 ; EAU PROSCOT)

Evolution de l'occupation du sol	Tâche urbaine			Terres agricoles			Surfaces naturelles et boisées		
	Variation absolue (ha)	/an	Variation relative	Variation absolue (ha)	/an	Variation relative	Variation absolue (ha)	/an	Variation relative
Pôle de centralité	70,5	7,0	12,5%	-78,4	-7,8	-3,6%	0,6	0,1	-0,1%
Réseau Nord	24,9	2,5	13,9%	-17,0	-1,7	-0,8%	-1,8	-0,2	0,1%
Réseau Sud	29,8	3,0	15,1%	-18,7	-1,9	-0,6%	-0,3	0,0	0,1%
SCoT du Pays Bellegardien	125,2	12,5	13,3%	-114,2	-11,4	-1,5%	-1,6	-0,2	0,0%

Evolutions de la tâche urbaine entre 2005 et 2015
(Source : DTT 01 ; EAU PROSCOT)



Analyse par photo-interprétation entre 2005 et 2015 :

- ▶ Entre 2005 et 2015, 59,3 ha ont été artificialisés en extension des enveloppes urbaines soit un rythme moyen annuel de 5,9 ha.
- ▶ 42,8 ha de cette consommation d'espace relèvent de l'habitat, soit 72% du volume total.
 - Les communes du pôle de centralité et Injoux-Génissiat sont celles qui se sont le plus développées ces 10 dernières années.
- ▶ S'en suivent les activités économiques avec 15,5 ha de surfaces agricoles ou naturelles artificialisées (soit 36% de l'ensemble), principalement dans la commune de Châtillon-en-Michaille où se concentrent la plupart des parcs d'activités du territoire et dernièrement le parc des Etournelles.
- ▶ Comme pour l'analyse de la DDT, l'urbanisation a été plus importante dans le réseau Sud (15 ha) que dans le réseau Nord (7,5 ha), mais surtout le fait de la commune d'Injoux-Génissiat résultant principalement des activités économiques du CNR et des besoins en logements qui en découlent.

Analyse de la consommation d'espace entre 2005 et 2015 dans l'enveloppe urbaine et en extension par occupation du sol et communes
(Source : analyse par photo-interprétation ; EAU PROSCOT)

Communes	Dans l'Enveloppe urbaine - densification			TOTAL DENSIFICATION	Moyenne annuelle densification	Hors de l'enveloppe urbaine - consommation				TOTAL CONSOMMATION	Moyenne annuelle consommation	Total	Moyenne annuelle
	Eco	Equipement	Habitat			Agricole	Eco	Equipement	Habitat				
Bellegarde-sur-Valserine	2,43		10,78	13,21	1,32				6,65	6,65	0,67	19,87	1,99
Billiat			0,20	0,20	0,02			0,70	3,86	4,56	0,46	4,75	0,48
Champfromier			1,90	1,90	0,19				2,18	2,18	0,22	4,09	0,41
Chanay			0,52	0,52	0,05				1,50	1,50	0,15	2,02	0,20
Châtillon-en-Michaille	2,26		6,61	8,86	0,89		12,41		11,78	24,18	2,42	33,05	3,30
Confort			0,41	0,41	0,04				1,39	1,39	0,14	1,80	0,18
Giron			0,11	0,11	0,01				1,11	1,11	0,11	1,22	0,12
Injoux-Génissiat			0,79	0,79	0,08	0,29	2,14		5,10	7,52	0,75	8,32	0,83
Lhopital					0,00				0,53	0,53	0,05	0,53	0,05
Lancrans		1,53	1,57	3,10	0,31		0,94	0,00	5,01	5,95	0,59	9,05	0,91
Montanges			1,40	1,40	0,14				1,61	1,61	0,16	3,01	0,30
Plagne			1,29	1,29	0,13				1,15	1,15	0,11	2,43	0,24
Surjoux					0,00				0,21	0,21	0,02	0,21	0,02
Villes			0,84	0,84	0,08				0,71	0,71	0,07	1,55	0,15
Saint-Germain de Joux			0,34	0,34	0,03				0,05	0,05	0,00	0,39	0,04
Pôle de centralité	4,7	1,5	19,0	25,2	2,5		13,3		23,4	36,8	3,7	62,0	6,2
Réseau Nord			5,4	5,4	0,54				7,49	7,49	0,75	12,94	1,29
Réseau Sud			2,0	2,3	0,23	0,29	2,14	0,70	11,90	15,03	1,50	17,38	1,74
SCoT du Pays Bellegardien	4,7	1,5	26,4	33,0	3,3	0,3	15,5	0,7	42,8	59,3	5,9	92,2	9,2

Actualisation de la consommation d'espace sur 10 ans

La loi faisant obligation de calculer la consommation sur la base des 10 années précédant l'arrêt du SCOT et ne disposant pas de photo aérienne à cette date pour mettre à jour selon la même méthode, nous proposons d'analyser également la consommation d'espace sur la période 2010-2018 d'après les sources du CEREMA.

Cela abouti à 85 ha sur 8 ans.

Cette consommation reste à dominante résidentielle à 75%

La période restant à couvrir (2018/2019, et 2019/2020) est complétée de la manière suivante :

- Par l'identification d'opérations significatives réalisées :
 - 10 ha environ non encore déduit pour le PAE de Vouvray pourtant déjà soustrait à l'activité agricole et dont la prise en compte dans le « consommé » a été définie par le SCOT,
 - 5 ha pour le secteur d'implantation de la clinique dans le PAE de Vouvray
 - 2,5 ha sur Billiat pour une offre résidentielle
 - 1,2 ha sur Chatillon pour une offre résidentielle

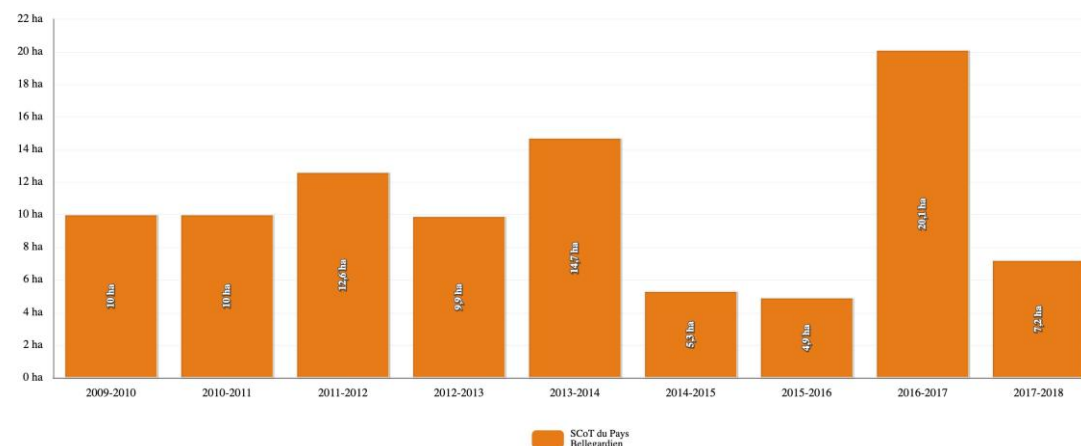
- Environ 2 ha divers disséminés sur le territoire aux franges

Soit un total de 20,7 ha portant avec les 85 ha antérieurs la consommation sur 10 ans à 105,7 ha

Toutefois si l'on compare ces chiffres avec la méthode initialement présentée il apparaît clairement qu'ils sont légèrement surévalués car la correction par photo-interprétation permet de corriger des prises en compte de périmètres trop larges par analyse SIG.

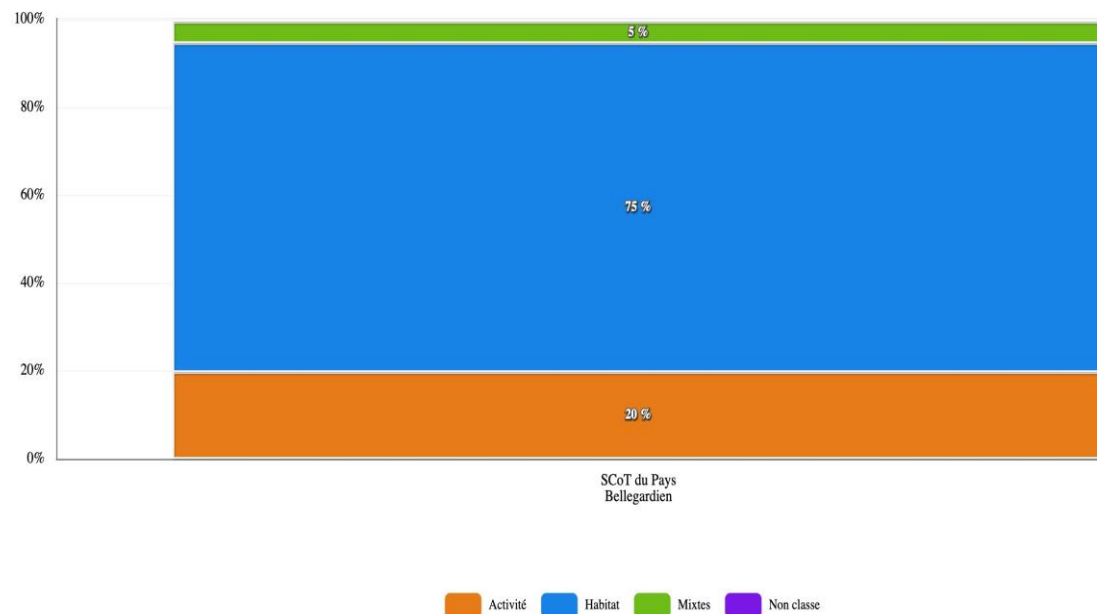
Consommation d'espace pour chaque année de 2009 à 2018 :

Source : Idrepa Objectif



Part de la consommation d'espace de 2009 à 2018 par type :

Source : Cerema 2019



Bilan de la consommation d'espace :

Le tableau récapitulatif ci-dessous effectue le bilan de la consommation d'espace au regard des sources de données étudiées.

source	2005-2015	2015/2018		2018/2020		TOTAL avec données CEREMA pour 2015/2018 et données EAU pour 2018/2020	
		ha	ha	ha	ha	ha	ha/an
DDT AIN	Base MAJIC 12,5 ha /an	62,5				115,4	11,5 ha/an
CEREMA	Base MAJIC 10ha (2010/2011) + 12,6 ha (2011/2012) + 9,9 ha (2012/2013) + 14,7 ha (2013/2014)+ 5,3 ha (2014/2015)	52,5	4,9 ha (2015/2016) + 20,1 ha (2016/2017) + 7,2 ha (2017/2018)	32,2		105,4	10,5 ha /an
EAU	Photointerprétation 5,9 ha /an	29,5		analyse factuelle	20,7	82,4	8,2 ha /an

Les résultats exprimés témoignent de disparités entre les méthodes d'analyse s'appuyant sur MAJIC et la méthode photo-interprétation avant 2015. En effet, il existe des biais méthodologiques quelle que soit la méthode.

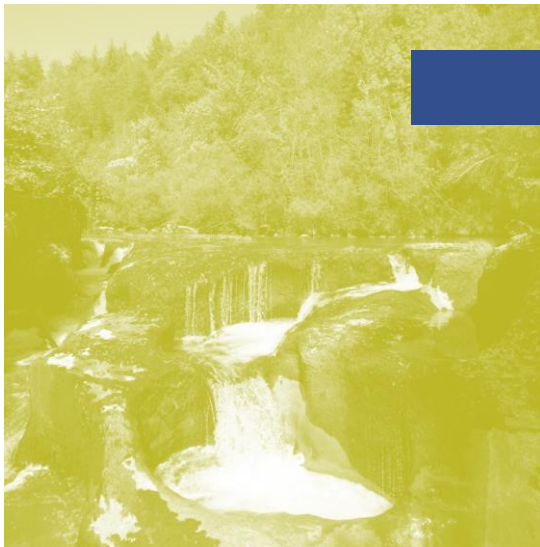
	Nature, période et source de la donnée	Grandeur mesurée par la donnée	Limites de la donnée
DDT de l'Ain - Evolution de la tâche urbaine	> Evolution de la tâche urbaine entre 2005 et 2015 ; > Fichiers fonciers via l'application MAJIC III (Mise à Jour des Informations Cadastrales).	> Tâche urbaine déterminée à partir d'une zone tampon de 25 m autour du bâti existant recensé au cadastre.	> Des surfaces potentiellement artificialisées non prises en compte : cimetières, les pistes aérodromes, terrains de sports, parkings, zones d'activités, zones de stockage de matériaux, ... > Maille d'analyse (25 m) pouvant entraîner des écarts.
EAU PROSCOT - Analyse par photo-interprétation	> Evolution des surfaces artificialisées entre 2005 et 2015 (BD Topo).	> Analyse de la progression des espaces urbanisés à partir des photographies aériennes disponibles.	> Méthode précise mais peut comporter des biais quant à la typologie d'occupation des sols ;

- Le SCoT fixe dans son DOO les objectifs de limitation de la consommation d'espace à horizon 2040 soit une période de 20 ans ayant pour effet de **réduire par 2 le rythme de consommation d'espace** avec une **enveloppe de consommation d'espace de 79 ha** soit 4 ha /an en moyenne sur 20 ans. Ces objectifs constituent des maximums :

- Que la CCPB ne dépassera pas, y compris dans l'hypothèse où le développement du territoire impliquerait un accueil de population et de logements supérieurs aux objectifs fixés dans le DOO ;
- Qui s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine constatée à la date d'arrêt du PLUiH
- Qui sont ventilés de la manière suivante :
 - 49 ha pour le développement résidentiel** (voiries, réseaux divers et équipements inclus, hors grandes infrastructures) et **2 ha pour les équipements structurants** ;
 - 28 ha pour le développement économique.**

- Le SCOT indique également que compte tenu de la rareté du foncier économique disponible et de la période de crise n'ayant pas été favorable au développement, il implique de **ne pas se fonder sur les dix dernières années pour calibrer les besoins économiques de demain** sauf à vouloir reconduire les difficultés économiques traversées. De même, le rôle assigné au territoire au sein du Pôle métropolitain du Genevois français nécessite de lui affecter des capacités de développement nouvelles, pour être à la hauteur de cette ambition.

- Cet objectif souligne la détermination à la fois pragmatique et volontariste des communes de réduction de la consommation d'espace par rapport aux tendances antérieures.



2.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE PLUH

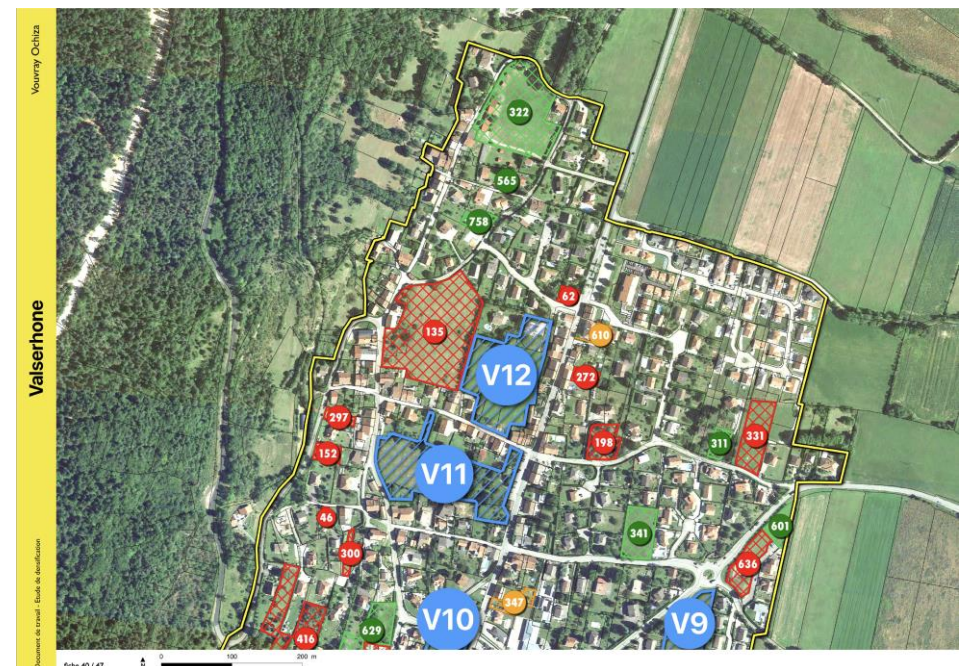
2.1. L'identification des capacités de densification et de mutation

- ▶ Le PLUiH met en œuvre le principe d'urbanisation prioritaire dans les enveloppes urbaines actuelles.
- ▶ Pour sa définition, l'étude se base sur une photo aérienne corrigée à partir d'autres éléments factuels (géoportail, opérations réalisées ou en cours d'aménagement et de construction, etc..).
- ▶ Cette investigation a abouti au 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.
 - On notera que cette enveloppe est indépendante des zones U des anciens PLU, même si ces zonages traduisaient la plupart du temps une occupation urbaine. Des différences existent donc entre cette enveloppe et ces anciennes zones urbanisées :
 - Certaines zones U étaient plus larges que l'enveloppe formée par les constructions en intégrant des emprises plus larges (propriétés, cohérence réseau, ...)
 - Certaines zones U étaient plus restreintes mais l'urbanisation s'est développée soit en « ex » U soit en « ex » 1 AU des PLU
 - Marginales, hors opérations significatives, elles sont néanmoins chiffrées aux alentours de 2 ha.
 - En revanche, plus significatives, ont été intégrées à l'enveloppe des espaces en finalisation de construction comme Billiat, Châtillon, ou en cours d'aménagement comme le PAE de Vouvray, espaces comptés dans la consommation d'espace antérieure
- ▶ L'ensemble des espaces non construits y compris des fonds de jardins ont été identifiés pour analyse et classés en plusieurs catégories :
 - Espaces quadrillés en rouge qui ne peuvent recevoir de constructions soit parce qu'ils ont un usage que l'on veut conserver (espaces sportifs ou récréatifs, enjeu environnemental, contraintes physiques, etc...)

- Espaces quadrillés en orange qui présente des difficultés liées à l'intention de propriétaires ou des contraintes physiques, mais qui pourraient se lever à long terme hors échéance PLU et qu'il conviendra d'étudier à nouveau lors d'une révision
- Espaces quadrillés en vert qui pourraient faire l'objet d'une mutation
- Espaces significatifs support d'OAP tant à l'intérieur de l'enveloppe qu'à l'extérieur (seules les parties à l'intérieure de l'enveloppe étant décomptées en réceptivité dans l'enveloppe.

Exemple de cartographie avec l'enveloppe urbaine en jaune les secteurs « rouge », « jaune » et « vert » et les secteurs retenus finalement en OAP en bleu

L'étude complète commune par commune figure en annexe à la fin du présent document.



RECAPITULATIF BIMBY DANS L'ENVELOPPE HORS OAP

enveloppe ou hors enveloppe	commune	surf	cate-gorie	Logem-ents	vocation	note_suivi
EU	Valsérhône	2 054	3	4	Habitat	3 logements
EU	Valsérhône	5 071	3	10	Habitat	A vendre
EU	Valsérhône	3 718	3	7	Habitat	Communal
EU	Valsérhône	953	3	2	Habitat	Densification par du pavillonnaire
EU	Valsérhône	1 903	3	4	Habitat	En pente
EU	Valsérhône	745	3	1	Habitat	En vente
EU	Valsérhône	1 909	3	4	Habitat	Logement individuel
EU	Valsérhône	769	3	2	Habitat	Logement individuel
EU	Valsérhône	12 649	3	25	Habitat	Maison jumelée
EU	Valsérhône	2 717	3	5	Habitat	Pentu
EU	Valsérhône	1 125	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	3 094	3	6	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 449	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 059	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	546	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	399	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 636	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	2 341	3	5	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	3 119	3	6	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 013	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 962	3	4	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	5 145	3	10	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 260	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	2 539	3	5	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	2 817	3	6	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	3 531	3	7	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	886	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 053	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	3 393	3	7	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	751	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 355	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	911	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	779	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 258	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	558	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	786	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	5 648	3	11	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	3 832	3	8	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	510	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 050	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	2 655	3	5	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 924	3	4	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	845	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	930	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 493	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	4 650	3	9	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	526	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	515	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 009	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Valsérhône	1 743	3	3	Habitat	Potentiel ANRU
EU	Valsérhône	1 072	3	2	Habitat	Potentiel ANRU
EU	Valsérhône	1 693	3	3	Habitat	Potentiel ANRU
EU	Valsérhône	6 242	3	12	Habitat	Projet abandonné mais à garder
EU	Valsérhône	382	3	1	Habitat	Projet collectif - 10 logements
EU	Valsérhône	3 927	3	8	Habitat	Projet de 6 logements
EU	Valsérhône	1 061	3	2	Habitat	Projet de deux maisons
EU	Valsérhône	628	3	1	Habitat	Réserve pour le lotissement
EU	Valsérhône	4 514	3	9	Habitat	Terrain préempté
EU	Valsérhône	1 173	3	2	Habitat	Zone AU non construite
EU	Valsérhône	4 611	3	9	Habitat	Zone AU non construite
EU	Valsérhône	981	3	2	Habitat	est indiqué en N sur les notes - Le PLU transmis nous indique UA
EU	Valsérhône	10 665	3	21	Habitat	ex OAP en partie en AU dans l'ancien PLU
EU	Valsérhône	591	3	1	Habitat	petit mais potentiel
EU	Valsérhône	4 836	3	10	Habitat	volonté de bâtir évoqué lors des ateliers pré-OAP
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						294

RESEAU NORD

enveloppe ou hors enveloppe	commune	surf parc	cate-gorie	Loge-ments	vocation	note_suivi
EU	Champromier	475	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Champromier	249	3	0	Habitat	Potentiel
EU	Champromier	2 531	3	5	Habitat	Potentiel
EU	Champromier	1 017	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Champromier	2 751	3	6	Habitat	Potentiel
EU	Champromier	371	3	0	Habitat	petit, à voir
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						14
EU	Confort	2 825	3	3	Habitat	Potentiel
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						3
EU	Giron	748	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Giron	2 319	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Giron	1 499	3	2	Habitat	Terrain privé potentiel sous réserve intention
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						6
EU	Montanges	582	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Montanges	2 638	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Montanges	1 707	3	2	Habitat	Rétention foncière
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						6
EU	Plagne	1 048	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Plagne	2 539	3	3	Habitat	potentiel
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						4
EU	Saint-Germain-de-Joux	754	3	1	Habitat	1 maison
EU	Saint-Germain-de-Joux	1 041	3	1	Habitat	Difficile à vendre
EU	Saint-Germain-de-Joux	517	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Saint-Germain-de-Joux	666	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Saint-Germain-de-Joux	1 145	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Saint-Germain-de-Joux	1 347	3	2	Habitat	Potentiel habitat
EU	Saint-Germain-de-Joux	1 261	3	2	Habitat	Potentiel mutation en logement
EU	Saint-Germain-de-Joux	696	3	1	Habitat	potentiel
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						10

RESEAU SUD

enveloppe ou hors enveloppe	commune	surf parc	cate-gorie	Potentiel logement	vocation	note_suivi
EU	Billiat	808	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Billiat	531	3	1	Habitat	Potentiel
EU	Billiat	1 131	3	1	Habitat	Problème d'accès
EU	Billiat	4 624	3	8	Habitat	Volonté du propriétaire
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						11
EU	Chanay	4 990	3		A Tourisme - Fonction touristique	
EU	Chanay	1 354	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Chanay	657	3	1	Habitat	Potentiel
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						3
EU	Injoux-Génissiat	1 379	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Injoux-Génissiat	3 611	3	6	Habitat	Potentiel
EU	Injoux-Génissiat	1 603	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Injoux-Génissiat	1 223	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Injoux-Génissiat	1 331	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Injoux-Génissiat	932	3	2	Habitat	Potentiel
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						17
EU	Villes	1 383	3	2	Habitat	Potentiel
EU	Villes	1 535	3	3	Habitat	Potentiel
EU	Villes	374	3	1	Habitat	Volonté de bâtir
EU	Villes	384	3	1	Habitat	Volonté de bâtir
POTENTIEL BIMBY ECHEANCE PLU						6

2.2. Le développement résidentiel

- Le SCoT fixe les objectifs de limitation de la consommation d'espace à horizon 2040 soit une période de 20 ans, à **49 ha maximum pour le développement résidentiel**. Ces 49 ha s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine constatée à la date d'arrêt du PLUiH
 - **Le PLUiH met en œuvre cet objectif en prévoyant un maximum de 18 ha urbanisés hors enveloppe urbaine dans le cadre des OAP en 1 AU et de 29 ha si l'on intègre les zones 2AU, sur une période minimale de 12/13 ans (horizon 2035)**

Pour mettre en œuvre cet objectif le PLUiH a résolument privilégié l'enveloppe urbaine constatée à l'arrêt du PLUiH

- Le PLUiH identifie une capacité d'environ 374 logements pouvant être créés spontanément dans le tissu qui correspondent dans l'étude de densification aux espaces pouvant être construits dans l'échéance du PLUiH. Cette donnée bien qu'indicative car elle dépend de la volonté des propriétaires, est crédible puisque les espaces présentant des difficultés de réalisation ou les espaces dont on connaît sur le terrain l'intention de ne pas construire des propriétaires ont été écartés. Dans tous les cas, les évolutions des intentions de ces différents groupes se compenseront vraisemblablement.
- Le PLUiH a, de plus, identifié des îlots à aménager au sein des enveloppes urbaines :
 - Ce sont des cœurs d'îlot, des espaces mutables, de grosses dents creuses dont l'urbanisation assure la cohérence de l'enveloppe urbaine ;
 - Plus de 1600 logements sont ainsi programmés au sein de l'enveloppe urbaine dans des OAP en zone U ou 1 AU selon les enjeux d'aménagement ; c'est plus de 1683 logements si l'on prend en compte des OAP classées en 2 AU pour des enjeux de réseaux ;
- Ainsi, le PLUiH programme au sein des enveloppes urbaines :
 - 88% de sa programmation en logement hors zones 2 AU
 - 84% de sa programmation en logement en intégrant les zones 2 AU

Pour mettre en œuvre cet objectif, le PLUiH a privilégié le développement du pôle de centralité

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.**

- Ainsi, les objectifs de logements pour **Valserhône** se situent entre **1800 et 1950 logements** qui correspondront 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.
- 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.

Pour mettre en œuvre cet objectif, le PLUiH a maîtrisé la consommation d'espaces en extension en privilégiant des formes urbaines compactes

Dans les OAP sont recherchés de logements intermédiaires voire des petits collectifs.

Le DOO fixait en outre des objectifs de **densité résidentielle moyenne** devant permettre d'atteindre une densité moyenne brute à l'échelle du SCoT **de 21 logements à l'hectare** représentant un effort notable de compacité au regard des tendances de la dernière décennie (voir page suivante) et des contraintes de site (topographie, morphologie)

Au regard des périmètres d'OAP qui ne sont pas des périmètres opérationnels car ils intègrent parfois des espaces naturels ou urbanisés à préserver hors espaces de programmation voiries comprises, **la densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des OAP est de 22 logements à l'hectare.**

Si l'on prend les périmètres opérationnels, la densité monte à 24 ou 25 logements à l'hectare.

A l'échelle des OAP des secteurs nord et sud, des adaptations liées à la topographie et à des objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale aboutissent à des densités disparates variant de 23 à 9 logements à l'hectare (9 logt/ha pour l'éco-hameau de Saint Germain de Joux), qui correspondent à des densités sur périmètre opérationnel entre 26 et 11.

Si l'opération en cœur de ville de Champfromier affiche 23 logement/ha, celle d'Injoux-Génissiat en extension plus de 19 logements/ha et celle de Villes en extension entre 17 à 20 logements/ha, ces densités sont possibles car les opérations sont significatives (60, 55 et 70 logements). C'est dans les petites opérations logements que les densités sont moindres

Le SCOT indiquait que le renforcement de la compacité bâtie ne devait pas se faire au détriment de la qualité urbaine, paysagère et environnementale.

In fine si l'on retient les périmètres opérationnels des OAP en extension on atteint bien les objectifs du SCOT de 15 logements/ha pour le réseau nord (hors éco-hameau) et 17 pour le réseau Sud

En conclusion le PLUiH met en œuvre le SCOT à une échelle opérationnelle en respectant au-delà l'objectif global de 21 logements à l'hectare

2.3. Le développement économique

Constat : une consommation d'espace à vocation économique limitée au cours de la dernière période.

- ▶ Dans le cadre de la **révision du SCoT**, l'analyse de la consommation d'espace réalisée a mis en évidence 20,2 ha d'espaces commercialisés tant dans l'enveloppe urbaine (4,7 ha) qu'en extension (15,5 ha). La consommation d'espace en extension par an reste assez marginale, de l'ordre de 1,5 ha par an.
 - Il est à noter que le diagnostic réalisé dans le cadre du SAE du Pôle métropolitain du Genevois français fait également état d'une consommation d'espace à vocation économique de l'ordre de 1,5 à 2 ha par an environ (p.84 du SAE). Il met par ailleurs en évidence la situation de **rareté foncière** dans laquelle se trouve le Pays Bellegardien, qui tend donc ainsi à organiser son développement économique en extension.
 - L'espace concédé au **Village de Marques** sur le PAE de Vouvray, de 16 ha, n'a pas été compté dans les analyses mais constitue un « **coup parti** » et relèvera de la consommation d'espace passée.
 - **5,4 ha de disponibilités foncières** ont été inventoriés dans le cadre du diagnostic du SAE et de la mise à jour réalisée avec l'appui de la CCPB. Ces espaces correspondent pour l'essentiel à une offre disséminée sur l'ensemble du territoire et ne constitue donc pas un potentiel suffisant pour l'avenir.
 - Quant aux **espaces de friche**, seule la Plaine d'Arlod subsiste aujourd'hui et va accueillir une zone d'équipement sportif compte tenu de ses possibilités de reconversion limitées

Justification de la traduction de la stratégie économique du PADD au regard du SCOT

- ▶ Le projet de SCoT, défendu dans le PADD, met en avant la volonté d'« affirmer le Pays Bellegardien comme un pôle économique et touristique dans le Grand Genève ». Cette stratégie s'appuie tant sur des filières

emblématiques du territoire que sur l'innovation dans les secteurs de l'économie de demain en appui du pôle métropolitain :

- L'économie productive autour de petites unités de production à haute valeur ajoutée ;
 - L'économie des services, en capitalisant sur la proximité à l'agglomération genevoise, le Pôle d'Échanges Multimodal et le numérique ;
 - Les activités primaires reconnues par des signes de qualité et leur diversification (circuits-courts, filière bois...) ;
 - L'artisanat de proximité et la construction en lien avec la rénovation et l'adaptation des logements, l'éco-construction et la labellisation TEPOSCV ;
 - Le tourisme et l'outdoor, en appui de la stratégie de développement touristique, de la marque « Terre Valserine », du PNR du Haut-Jura et des projets en cours (Dinoplagne®, raccordement à la ViaRhôna...).
- L'exigence de cette stratégie et le rôle attendu du Pays Bellegardien dans le Genevois Français à l'avenir nécessitent d'une organisation économique lisible au prisme d'une offre foncière et immobilière performante révélatrice de la « tonalité » du dynamisme économique local et de l'authenticité du territoire.
- Si le développement économique ne saurait se cantonner aux espaces d'activités dédiés, le DOO détermine une **enveloppe de 28 ha** pour le développement futur étant donné le besoin manifeste de foncier pour répondre au défi de l'affirmation métropolitaine du Pays Bellegardien.
- L'**organisation du maillage économique** du territoire et des surfaces associées résultent d'une **approche prospective héritée de plusieurs travaux et démarches** à savoir :
- Le projet politique porté dans le cadre du SCoT en vigueur, ayant permis de déterminer les bases du regain récent d'attractivité du territoire et des projets en déploiement ayant vocation à impulser une dynamique à plus grande échelle ;
 - Le Projet Stratégique de Développement du Grand Bellegarde ayant fait émerger le souhait d'une économie plurielle, non plus centrée sur l'activité industrielle seule comme c'était le cas par le passé ;
 - Et plus récemment, le SAE du Pôle métropolitain du Genevois français, qui entend accompagner la mise en œuvre et le déploiement de ces filières cibles et servir d'appui technique pour un développement équilibré et de qualité.
- L'**armature économique** du territoire est issue d'une réflexion visant à :
- **Limiter les déplacements domicile-travail** et favoriser le développement des emplois au sein du territoire en s'appuyant notamment sur « un centre économique fort, lisible et novateur en synergie avec les territoires voisins ».
 - **Organiser une offre foncière et immobilière agile et adaptable** pour la diversité des prospects et pour assurer le parcours résidentiel des entreprises en répondant de manière réactive à leurs besoins.
- Le SCOT ventilait l'enveloppe foncière économique sur plusieurs sites. Il convient de souligner que sur les 28 ha, un peu moins de la moitié permettent la relocalisation des activités d'un acteur économique majeur pour la valorisation des ressources du sous-sol, qui libère ainsi des espaces destinés en grande partie au renouvellement urbain pour des fonctions mixtes (habitat services équipements) qui renforceront le maillage de centralité au sein de Valserhône. Les espaces restants sont affectés à une première tranche de l'Ecopôle en devenir.

Programmation économique	Vocation de la zone	Sites	Communes d'implantation	Objectifs d'aménagement	
Espace d'activité économique structurant	28 ha	Mixte (commercial, touristique, services et santé.)	PAE de Vouvray à conforter	VALSERHONE Châtillon-en-Michaille	* Renforcer l'offre commerciale et de services sur la zone ; * Aménagement exemplaire ;
		Mixte	Pôle économique Bellegarde/Châtillon à requalifier	VALSERHONE	* Optimiser le foncier ; * Aménagement exemplaire ;
		Productive et éco artisanale	Ecopôle à créer	VALSERHONE Châtillon-en-Michaille	* Nouvelle offre vitrine ; * Ambition forte en matière de qualité environnementale et d'aménagement ; * Services aux entreprises et aux salariés ;
		Productive	La Plaine	VALSERHONE Bellegarde	* Relocaliser le siège social de Famy et ses activités dans des conditions optimisées ; * Aménagement exemplaire ;
Espace d'activité économique d'équilibre	- ha	Arlod		* Objectif de requalification et d'optimisation foncière des espaces ; * Accompagner le développement des entreprises dans leurs parcours ;	
Espace économique d'irrigation	- ha	Artisanale	toutes zones		* Déployer une offre de proximité en accompagnement des besoins locaux.
	28 ha	Ce chiffre correspond aux besoins en extension de l'enveloppe urbaine actuelle, à noter que les disponibilités résiduelles à l'intérieur de l'enveloppe sont faibles			

Le PLUiH met en œuvre cette politique au travers de la programmation suivante

OAP	N°	Espace OAP enveloppe consolidée en ha	espaces OAP en extension en ha
LA PLAINE périmètre opérationnel hors boisement restant en l'état	V7	1,16	13,617
ECOPOLE	V15	1,04	11,024
EN SEGIAT zone équipements et activités	V8		0,54
		2,20	25,181
EN SEGIAT PAE Vouvray (PA délivré) et secteur clinique réalisé	V8	19,2 ha	dans consommation passée

Comme le prévoyait le SCOT, cette programmation nécessite d'être mise en œuvre dès ce PLUiH, car le secteur de la Plaine permet de libérer des espaces à réaffecter au résidentiel qui renforcent les centralités et qu'une première tranche de l'Ecopole doit d'ores et déjà faire l'objet d'études pour commencer une phase opérationnelle dans quelques années.

2.4. Le développement touristique

Le PLUiH met en œuvre deux UTN à très faible impact foncier et environnemental

► DINOPLAGNE® à Plagne organise la découverte d'un espace paléontologique en pleine nature avec une artificialisation minimale :

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

► CATRAY à Valserhône sur l'ancienne commune de Châtillon en Michaille a pour but de promouvoir des activités liées à la pratique équestre là encore avec une artificialisation minimale au sein d'un espace zone agricole dans la forêt. Ce projet comporte

- Une salle de formation : 37m²
- Une salle de séminaire : 190m²
- Une salle de restauration légère : 36m²
- Une chambre d'hôte : 27m² avec salle de bain : 5,26m² et un lieu d'étude d'environ 14m²
- Trois boxes pour chevaux 46m² associés à 2 chambres d'hôtes de 10m² chacune.
- Soit un total de 468 m² d'emprise.

2.5. La protection des espaces agricoles stratégiques nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières

En application de la Loi Montagne, le SCoT a déterminé des **espaces Agricoles Stratégiques pour les systèmes d'exploitation locaux**.

- ▶ Ce travail, d'ores et déjà effectué dans le SCoT approuvé en 2013, a fait l'objet d'un travail avec la Chambre d'Agriculture pour **perfectionner le dispositif** :
 - En s'appuyant sur une meilleure connaissance des espaces agricoles développés grâce aux agriculteurs, élus et partenaires de la Chambre d'Agriculture ;
 - En procédant à une identification plus lisible et précise de ces espaces ; tout en restant à une échelle de définition de niveau SCoT qui implique pour les PLUiH de délimiter précisément ces espaces en compatibilité avec la cartographie du SCoT ;
 - En adoptant pour principe que ces espaces s'attachent à identifier à l'échelle du SCoT des sites valorisables pour l'agriculture (parcelles à proximité des exploitations d'élevage, surfaces contractualisées en Agriculture Biologique ou en MAEC, cultures spécialisées et pérennes, grandes zones agricoles homogènes et zones favorables d'un point de vue productif) ;
 - En développant une approche projet, c'est-à-dire qui recherche la continuité des espaces agricoles, et intègre les enjeux de lisières urbaines.

Le PLUiH a traduit cette orientation du DOO à la fois dans une OAP Trame Verte et Bleue et trame agricole stratégique et dans le zonage.