

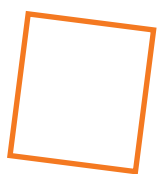


VALROMEY-SUR-SERAN

Plan Local d'Urbanisme

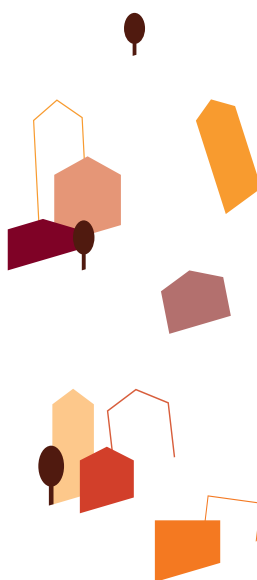
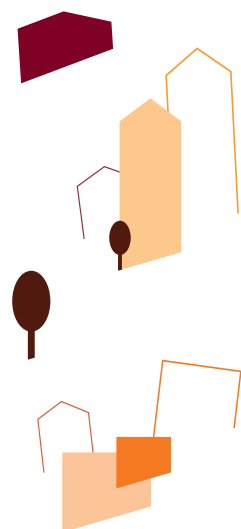
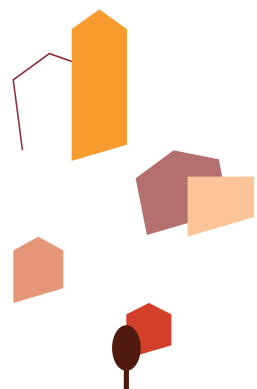
1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION - VOLET URBANISME

*PROJET ARRÊTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 07 JUILLET 2025
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU :*



SOMMAIRE

RÉSUMÉ DU PLU	4
1ÈRE PARTIE : DIAGNOSTIC COMMUNAL	5
1.1 - Diagnostic thématique	6
1.1.1 - Dynamique territoriale	6
1.1.1.1 - Position géographique	6
1.1.1.2 - Contexte supra-communal	7
1.1.1.3 - Le SCOT du Bugey approuvé le 26 septembre 2017	8
1.1.1.4 - Synthèse des principales prescriptions du SCOT concernant la commune de Valromey-sur-Séran	14
1.1.1.5 - La révision du SCOT Bugey Sud	15
1.1.2 - Analyse paysagère	17
1.1.2.1 Entités paysagères	17
1.1.2.2 Elements structurants du grand paysage	20
1.1.2.3 Elements structurants du paysage urbain	20
1.1.3 - Analyse typo-morphologique et armature urbaine	25
1.1.3.1 Le bâti isolé et le tissu non organisé de maisons discontinues peu denses	25
1.1.3.2 Le tissu urbain originel des villages et hameaux	26
1.1.3.3 Le tissu à dominante de maisons discontinues	28
1.1.3.4 Le tissu à dominante de maisons groupées	29
1.1.3.4 - L'armature urbaine communale	31
1.1.4 - Le patrimoine bâti.	36
1.1.4.1 - Le patrimoine classé	36
1.1.4.2 - Le patrimoine «ordinaire»	36
1.1.5 - Attractivité résidentielle.	40
1.1.5.1 - Évolution de la population et de son profil	40
1.1.5.2 - Logements	41
1.1.5 - Équipements public	43
1.1.6 - Économie	43
1.1.6.1 - Revenus, emploi, chômage	43
1.1.6.2 - L'agriculture	44
1.1.6.5 - Le tourisme	49
1.1.6.6 Artisanat et entreprises	49
1.1.7 - Déplacements	50
1.2 - Exposé des principales conclusions du diagnostic	52
1.3 - Analyse des résultats de l'application de documents d'urbanisme en vigueur	54
1.3.1 - Analyse de la consommation foncière en référence au SCOT : période du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2024	54
1.3.2 - Analyse de la consommation foncière pour la période de référence issue de la loi «Climat et Résilience» : période du 01 janvier 2012 ou 31 décembre 2021	56
1.3.3 - Analyse de la consommation foncière depuis l'application de la loi Climat et Résilience» : période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2024	57
1.3.4 - Capacités résiduelles d'urbanisation du documents d'urbanisme en vigueur	58



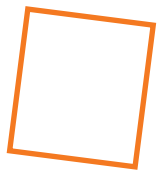
1.4 - Prévisions économiques et démographiques	61
1.5 - Inventaire des besoins	61
1.5.1 - Besoins en matière de développement économique	61
1.5.2 - Besoins en matière développement agricole	61
1.5.3 - Besoins en matière développement forestier	61
1.5.4 - Besoins en matière d'environnement et de biodiversité	61
1.5.5 - Besoins en matière d'aménagement de l'espace	62
1.5.6 - Besoins en matière de logement et d'équilibre social de l'habitat	62
1.5.7 - Besoins en matière de transports	62
1.5.8 - Besoins en matière de commerce	62
1.5.9 - Besoins en matière d'équipements et de services	62

2ÈME PARTIE : ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

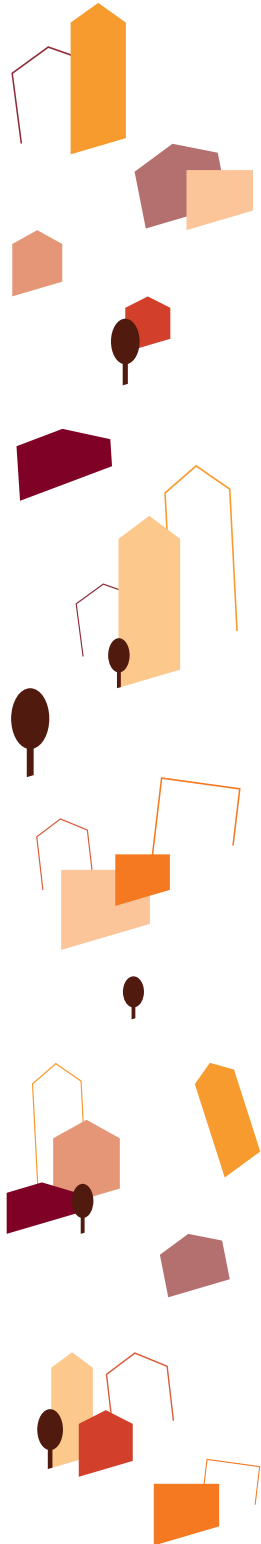
2.1 - Méthode retenue pour la définition de l'enveloppe urbaine	64
2.2 - Capacités brutes de densification dans les enveloppes urbaines	68
2.3 - Justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation foncière compris dans le PADD au regard des objectifs du SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.	74

3ÈME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

3.1 - Justification des choix retenus pour établir le PADD	76
3.2 - Bilan des surfaces du PLU	77
3.3 - Gisements fonciers constructibles du PLU	78
3.2 - Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	92
3.3 - Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	93
3.4 - Justification des complémentarités des dispositions du règlement écrit avec les OAP	95
3.5 - Justification de la délimitation des zones du Plan	95
3.5.1 - Justification de la délimitation de la zone Ua	95
3.5.2 - Justification de la délimitation de la zone Ub	95
3.5.3 - Justification de la délimitation de la zone Uep	96
3.5.4 - Justification de la délimitation de la zone Ux	97
3.5.5 - Justification de la délimitation de la zone 1AUx	97
3.5.6 - Justification de la délimitation de la zone A	97
3.5.9 - Justification de la délimitation de la zone N	99
3.5.10 - Justification de la délimitation de la zone Nc	100



3.6 - Justification de l'institution des protections prévues par l'article L151-19	100
3.7 - Justification des emplacements réservés	102
104	
3.8 - Justification du STECAL au lieu-dit «au Charvayron»	105
3.9 - Justification de la compatibilité du PLU avec la loi montagne	107
3.9.1 - Localisation de la zone d'activités «Sous Rivière»	108
3.9.2 - Justification du besoin de création d'une zone d'activités	108
3.9.3 - Justification sur le choix de la localisation	109
3.9.4 - Description du projet	111
3.9.5 - Compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles pastorales et forestières	113
3.9.6 - Compatibilité avec la protection des paysages	114
3.9.7 - Compatibilité avec la protection contre les risques naturels	115
3.9.8 - Compatibilité avec la protection des milieux caractéristiques du patrimoine naturel	115
3.10 - Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT (hors critères environnementaux)	119
4ÈME PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN	121
4.1 - Indicateurs sur les thématiques relevant de l'environnement	122
4.2 - Indicateurs sur la satisfaction des besoins relatifs à l'habitat et sur le renouvellement urbain et la maîtrise de la consommation d'espace	123



Résumé du PLU

Le contexte communal

La commune de Valromey-sur-Séran bénéficie d'une position centrale, au cœur du Sud du Bugey. Elle se trouve à équidistance du pôle régional de Belley et des deux pôles d'appui de Culoz et Hauteville.

La commune est également limitrophe des pôles relais d'Artemare, Virieu-le-Grand et Champagne-en-Valromey.

La commune bénéficie de la proximité des gares de Virieu (5 kms) et Culoz (12 kms).

La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran (5.671ha) est issue de la fusion de 4 communes: Belmont-Luthézieu, Sutrieu, Lompnieu et Vieu. Ce phénomène de fusion a touché d'autres communes du Valromey. Avec la création de 4 communes nouvelles, le Valromey est passé de 14 à 4 communes.

Une analyse comparative de quelques indicateurs clés démontre que le profil socio-économique communal est assez différent de celui de l'ensemble du territoire «Bugey Sud».

- Une commune attractive : une croissance démographique, un solde migratoire, une part des résidences secondaires et une part des actifs supérieurs à celui du territoire. Une part des logements vacants inférieure au territoire.
- Une commune avec un niveau de vie plus élevé : un niveau de formation, une part de propriétaires et des revenus médians supérieurs au territoire.
- Une commune dont l'économie est largement dépendante de l'extérieur: indicateur de concentration d'emploi et part des actifs travaillant dans la commune nettement inférieur au territoire.
- Un indice de jeunesse inférieur au territoire mais supérieur aux communes voisines du Valromey.

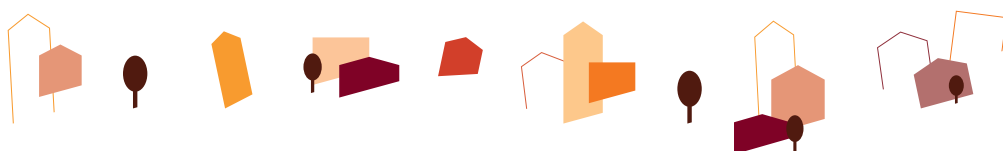
Les principales orientations du projet

Le projet communal s'articule autour de plusieurs axes :

- Conserver le caractère rural de la commune.
- Conforter une polarité pour chacune des communes déléguées.
- Renforcer la vie sociale, l'animation et l'attractivité de la commune.

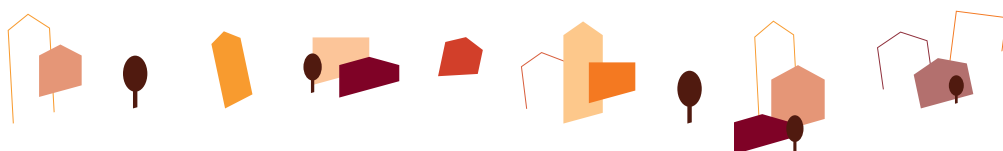
Les principales dispositions du PLU

- Une prospective de croissance démographique d'environ 0,6% / an (environ 80 habitants supplémentaires en 2035).
- Un programme de construction de 65 nouveaux logements à l'échéance 2035.
- 7,64 ha de gisements fonciers constructibles dont 6,41 ha pour la destination habitation et 1,22 ha pour la destination des activités économiques
- 2,23 ha de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) dont 1.01 pour la destination d'habitation et 1,22 ha pour la destination de activités économiques.





1ère partie : diagnostic communal



1.1 - Diagnostic thématique

1.1.1 - Dynamique territoriale

1.1.1.1 - Position géographique

Valromey-sur-Séran est une commune nouvelle résultant de la fusion, au 1er janvier 2019, des communes de Belmont-Luthézieu, Lompnieu, Sutrieu et Vieu.

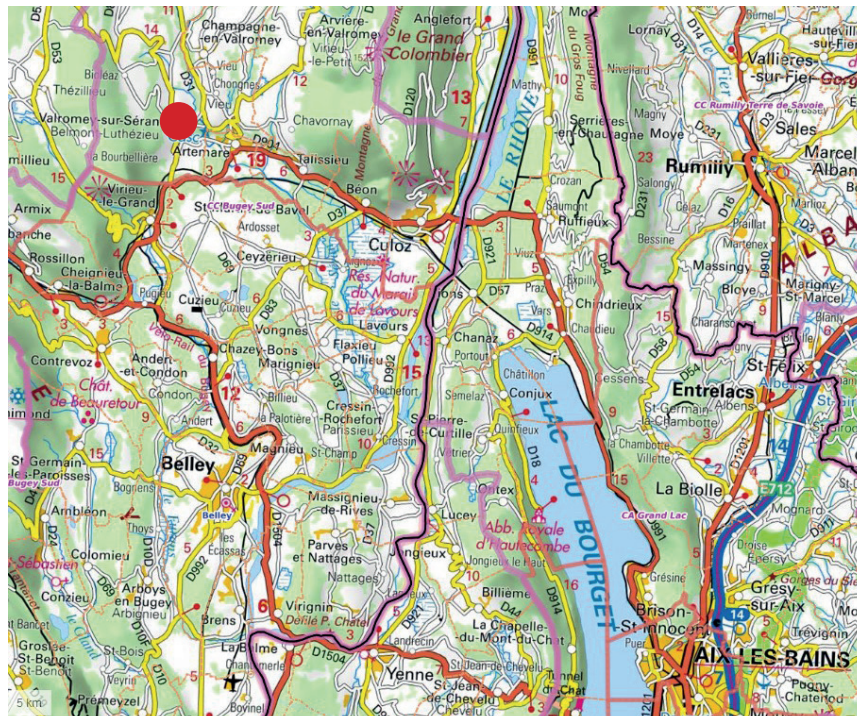
Valromey-sur-Séran est située dans la région du Bugey, à l'ouest du Valromey sur la rive droite du Séran.

La commune présente une surface de 56.71 km² (5.671 ha) ce qui la classe pour la taille à la 5^e position des communes de l'Ain.

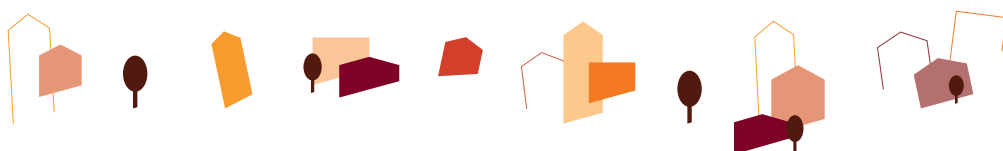
La commune est classée rurale. Elle se limite à un rôle agricole et résidentiel. Elle n'accueille ni équipements publics (hormis mairies et salle polyvalente) ni zone d'activités économique.

Les villes les plus proches sont Belley (20 mn) et Aix-les-Bains (50mn).

La commune est située à 5 kilomètres de la gare de Virieu-le-Grand sur la ligne Aix-les-Bains / Lyon (via Culoz et Ambérieu-en-Bugey) et à 12 kilomètres de la gare de Culoz. Elle est relativement éloignée des axes autoroutiers puisque les échangeurs les plus proches sont Aoste (50 mn) sur l'autoroute A43 (Lyon / Chambéry), Ambérieu (50 mn) sur l'autoroute A42 et Valserhône (50 mn) sur l'autoroute A40 (Mâcon /Passy).



Carte de localisation



1.1.1.2 - Contexte supra-communal

La commune adhère aux structures intercommunales suivantes :

- La communauté de Communes du Bugey Sud (CCBS)

Située au sud-est du département de l'Ain, la communauté de communes Bugey Sud est dominée par le Grand Colombier, dernier grand sommet du Jura (1 534m) et bordée par le Fleuve Rhône. Ce territoire dénommé BUGEY SUD regroupe 41 communes, plus de 33 800 habitants et une mosaïque de milieux naturels exceptionnels autour de Belley, capitale historique du Bugey.

Le champ des compétences de la communauté de communes Bugey Sud s'est considérablement élargi depuis sa création en 2014. La communauté de communes Bugey Sud est désormais l'outil de coopération pour mener les projets d'aménagement de l'espace, développer l'activité économique, faciliter et accompagner la vie des habitants, impulser le développement touristique et l'animation du territoire, soutenir les publics fragiles, et protéger et mettre en valeur l'environnement...

Les compétences obligatoires

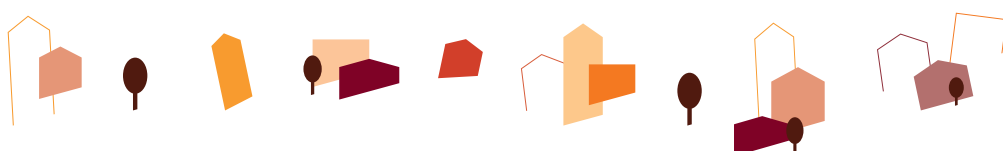
- L'aménagement de l'espace.
- Le développement économique.
- La gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations (GEMAPI).
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.
- La collecte et le traitement (élimination, valorisation) des déchets des ménages et déchets assimilés.

Les compétences optionnelles

- La protection et mise en valeur de l'environnement.
- La politique du logement et du cadre de vie.
- La Politique de la Ville.
- La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire.
- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipement de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire.
- L'action sociale d'intérêt communautaire.
- La création et la gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public.

Les compétences facultatives

- Les équipements et développement touristiques.
- Le soutien et la participation financière au développement de la formation continue.
- L'assainissement non-collectif, l'assainissement collectif et l'eau potable.
- L'aide à la gestion communale.



- L'enlèvement des animaux errants et fourrière animale.
- L'assainissement des eaux usées (à compter du 1er janvier 2022).
- L'eau (à compter du 1er janvier 2022).
- Les missions complémentaires à la Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.
- La mobilité.

- Le SIVOM du Valromey

Suite à la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), imposant aux communautés de communes de moins de 5 000 habitants de se regrouper avec une intercommunalité voisine, les communes de Belmont-Luthézieu, Brénaz, Champagne-en-Valromey, Chavornay, Haut-Valromey, Lochieu, Lompnieu, Ruffieu, Sutrieu, Talissieu, Vieu et Virieu-le-Petit, qui composaient la communauté de communes du Valromey, sont, depuis le 1er janvier 2017, intégrées à la communauté de communes Bugey Sud.

Celle-ci ne prenant que les compétences figurant dans ses statuts ou celles imposées par la loi NOTRe, les communes du Valromey, afin de maintenir la solidarité existante pour les autres compétences prises par l'ex communauté de communes du Valromey et non reprises par la communauté de communes Bugey Sud, ont décidé de créer une nouvelle structure : le SIVOM du Valromey.

Les compétences du SIVOM sont :

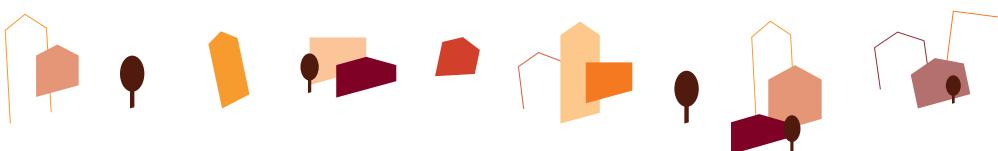
- L'aménagement, l'entretien et la gestion :
 - De la réserve foncière située sur la commune de Valromey-sur-Séran,
 - Du plan d'eau de la Vendrolière (Haut-Valromey),
 - De l'observatoire astronomique de la Lèbe (Sutrieu),
 - De la maison forestière d'Arvières (Lochieu),
 - De la maison forestière de la Lèbe (Sutrieu),
 - De la maison de pays et médiathèque du Valromey (Champagne-en-Valromey) ;
- La construction, l'extension, la rénovation, l'entretien et la gestion des bâtiments scolaires publics (Brénaz, Champagne-en-Valromey, Haut Valromey, Talissieu, Virieu-le-Petit) et la prise en charge des dépenses de fonctionnement liées à ces bâtiments (à l'exception des dépenses propres à l'activité scolaire).
- La mise en œuvre du projet éducatif local (PEL).
- Le soutien à des associations de type culturel ou social exerçant sur l'ensemble du territoire ;
- La gestion des maisons locatives de Belmont-Luthézieu, Champagne-en-Valromey, Haut Valromey et Ruffieu.

Suite à la fusion des communes et au départ de Talissieu, le SIVOM ne compte plus que 4 communes.

1.1.1.3 - Le SCOT du Bugey approuvé le 26 septembre 2017

La vocation et le niveau de responsabilité des pôles du SCOT du Bugey

Les communes de proximité (dont Valromey-sur-Séran) ont pour rôle de préserver une dynamique locale. Pour cela, leur développement maîtrisé devra permettre d'assurer le



renouvellement générationnel des populations, de maintenir les populations, voire de les augmenter légèrement. La programmation de logements doit être attentive aux effets de desserrement.

Les documents d'urbanisme prévoient les moyens pour répondre aux objectifs suivants :

Les communes de proximité :

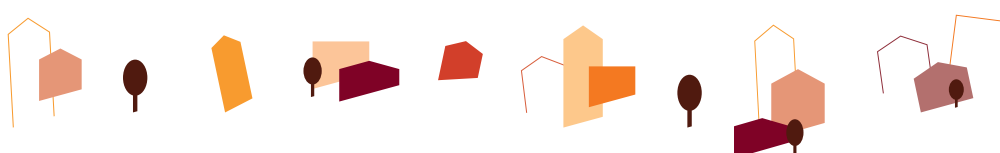
- Créer les conditions de renouvellement des populations en favorisant la diversité de l'offre de logement ;
- Organiser les mobilités vers les pôles d'emplois et les équipements-services de Belley, Hauteville-Lompnes, Culoz, des pôles relais et des territoires voisins ;
- Maintenir les équipements, les services, les commerces et les entreprises productives et artisanales quand ils sont présents.

Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCoT dans le cadre d'une programmation de logement visant à renforcer l'armature urbaine décrite précédemment.

Les objectifs de population du SCoT du Bugey

Echelle de polarité			Population					Poids dans la population des EPCI		
			Population 1999	Population 2012	TCAM 1999-2012	Population 2036	TCAM 2016-2036	2012	2036	Tendance
CC Bugey Sud	Pôle régional de Belley	Belley	8 004	8 870	0,8%	12 210	1,5%	30,7%	31,9%	↗
	Pôle d'appui	Culoz	2 622	2 940	0,8%	3 860	1,2%	10,2%	10,1%	→
	Pôles relais	Artemare, Brégnier-Cordon, Ceyzérieu, Chazey-Bons, Contrevoz, Groslée-Saint-Benoît, Peyrieu, Virieu-le-Grand, Virignin	6 723	8 631	1,8%	11 420	1,1%	29,9%	29,8%	→
	Communes de proximité	Autres communes	6 590	8 416	1,8%	10 785	1,0%	29,2%	28,2%	↘
	Ensemble		23 939	28 857	1,3%	38 275	1,2%	100,0%	100,0%	
CC Plateau Hauteville	Pôle d'appui	Hauteville-Lompnes	3 662	3 921	0,5%	4 790	0,9%	63,0%	64,2%	↗
	Pôles relais	Cormaranche-en-Bugey	726	815	0,8%	1 000	1,0%	13,1%	13,4%	→
	Communes de proximité	Autres communes	1 326	1 490	0,8%	1 670	0,6%	23,9%	22,4%	↘
	Ensemble		5 714	6 226	0,6%	7 460	0,9%	100,0%	100,0%	
CC du Valromey	Pôles relais	Champagne en Valromey, Haut-Valromey	1 343	1 469	0,6%	1 880	1,1%	36,2%	38,6%	↗
	Communes de proximité	Autres communes	2 249	2 594	1,0%	2 985	0,6%	63,8%	61,4%	↘
	Ensemble		3 592	4 063	0,9%	4 865	0,8%	100%	100%	
Ensemble			33 245	39 146	1,2%	50 600	1,1%			

TCAM : Taux de croissance annuel moyen
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale



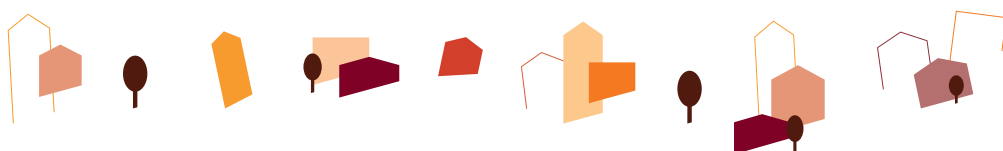
Les objectifs de nouveaux logements du SCoT du Bugey

Echelle de polarité			Logements					Poids du nombre de logements dans les EPCI			Besoins totaux en logements période 2016-2036
			Logements 1999	Logements 2012	TCAM 1999-2012	Logements 2036	TCAM 2016-2036	2012	2036	Tendance	
CC Bugey Sud	Pôle régional de Belley	Belley	3 719	4 605	1,5%	6 985	1,8%	30,3%	31,8%	↗	2 080
	Pôle d'appui	Culoz	1 235	1 468	1,2%	2 165	1,7%	9,7%	9,9%	→	605
	Pôles relais	Artemare, Brégnier-Cordon, Ceyzérieu, Chazey-Bons, Contrevoz, Grosle-Saint-Benoît, Peyrieu, Virieu-le-Grand, Virignin	3 659	4 561	1,6%	6 570	1,5%	30,1%	29,9%	→	1 680
	Communes de proximité	Autres communes	3 708	4 542	1,5%	6 220	1,4%	29,9%	28,4%	↘	1 470
	Ensemble		12 321	15 177	1,5%	21 940	1,6%	100,0%	100,0%		5 835
CC Plateau Hauteville	Pôle d'appui	Hauteville-Lompnes	1 983	2 092	0,4%	2 835	1,3%	59,1%	60,3%	↗	655
	Pôles relais	Cormaranche-en-Bugey	393	430	0,6%	570	1,3%	12,2%	12,1%	→	130
	Communes de proximité	Autres communes	859	1 018	1,2%	1 295	1,1%	28,8%	27,6%	↘	255
	Ensemble		3 235	3 540	0,6%	4 700	1,3%	100,0%	100,0%		1 040
CC du Valromey	Pôles relais	Champagne-en-Valromey, Haut-Valromey	945	1 050	0,8%	1 335	1,1%	37,6%	38,7%	↗	255
	Communes de proximité	Autres communes	1 580	1 740	0,7%	2 115	1,0%	62,4%	61,3%	↘	370
	Ensemble		2 525	2 790	0,7%	3 450	1,0%	100%	100%		625
Ensemble			18 081	21 507	1,2%	30 090	1,4%				7 500

TCAM : Taux de croissance annuel moyen
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Identifier l'enveloppe urbaine pour un développement prioritaire :

- Les documents d'urbanismes locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.
- Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :
 - A la réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti ;
 - A la densification spontanée (division parcellaire) ;
 - Aux dents creuses (terrain libre entre deux constructions) ;
 - Aux îlots et cœurs d'îlot libre (terrains nus dans un îlot urbain) ;
 - Au renouvellement urbain (démolition/construction).
- L'enveloppe urbaine de référence, à temps zéro, est cartographiée par commune et est intégrée au rapport de présentation (Pièce : Justification des objectifs de consommation d'espace).
- Les documents d'urbanisme déterminent les possibilités de mobilisation dans le temps à court, moyen et long termes, de ces capacités résultant :
 - De la dureté des négociations foncières et du comportement des propriétaires privés ;
 - De l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement : emplacements réservés, acquisitions, opération d'aménagement public ;
 - Du marché ;
 - Du temps de mise en œuvre des procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites ;



- Des besoins de maintenir des respirations dans l'espace urbain : nature en ville, perspective paysagère, gestion de l'eau pluviale et des ruissellements, gestions des risques...

La continuité entre tissu urbain existant et zone d'urbanisation nouvelle :

- Les documents d'urbanisme locaux organiseront les extensions urbaines à vocation résidentielle en continuité des enveloppes urbaines existantes constituées par les villes, villages et bourgs jouant un rôle de centralité à l'échelle de la commune, ce, afin d'optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains:

- Le développement de l'urbanisation linéaire le long des voies doit être évité.

- Les extensions doivent être réalisées dans la double optique de donner de la lisibilité et de la cohérence à l'enveloppe urbaine, mais également de relier les quartiers et d'organiser les liens vers les centres par des modes doux de cheminement, notamment.

Notons que cet objectif fait l'objet d'une adaptation pour les communes avec des critères strictes d'exception (voir objectif 1.3.3) concernant les hameaux.

- Les documents d'urbanismes locaux organiseront les extensions urbaines à vocation économique en extension des espaces d'activités ou urbain ou bien en cherchant une configuration cohérente avec le bon fonctionnement des espaces agricoles riverains :

- La mobilisation dans le temps des espaces d'activités économiques sera organisée et concertée avec les agriculteurs de manière à ne pas rendre le prélèvement foncier irréversible.

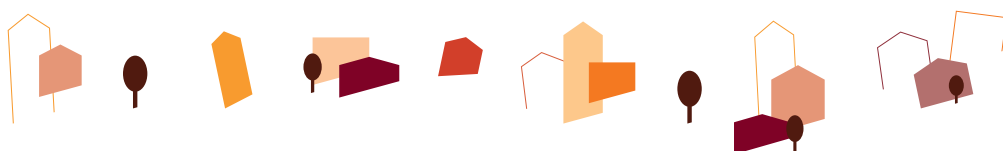
L'organisation de la réversibilité du projet sera recherchée dans le cas où il présenterait des difficultés notoires de commercialisation.

- Les collectivités mettent en place, progressivement, les modalités d'aménagement permettant de desservir ces espaces.

- Le maintien, le plus longtemps possible, de l'exploitation des terres cessibles jusqu'à l'installation des entreprises sera recherché.

Objectifs des besoins en logements 2016/2036 en extension et dans l'enveloppe urbaine

Echelle de polarité			Besoins en logements	Part des besoins en extension	besoins en logements en extension	Part des besoins dans l'enveloppe urbaine	Besoins en logements dans l'enveloppe urbaine
CC Buguy Sud	Pôle régional de Belley	Belley	2 080	43%	894	57%	1 186
	Pôle d'appui	Culoz	605	57%	345	43%	260
	Pôles relais	Artemare, Brégnier-Cordon, Ceyzérieu, Chazey-Bons, Contrevoz, Groslée-Saint-Benoît, Peyrieu, Virieu-le-Grand, Virignin	1 680	62%	1 042	38%	638
	Communes de proximité	Autres communes	1 470	77%	1 132	23%	338
	Ensemble		5 835	58%	3 413	42%	2 422
CC Plateau Hauteville	Pôle d'appui	Hauteville-Lompnes	655	45%	295	55%	360
	Pôles relais	Cormaranche-en-Bugey	130	65%	85	35%	46
	Communes de proximité	Autres communes	255	80%	204	20%	51
	Ensemble		1 040	56%	583	44%	457
CC du Valromey	Pôles relais	Champagne en Valromey, Haut-Valromey	255	70%	179	30%	77
	Communes de proximité	Autres communes	370	80%	296	20%	74
	Ensemble		625	76%	475	24%	151
Ensemble			7 500	60%	4 471	40%	3 030



Les objectifs de limitation de la consommation d'espace :

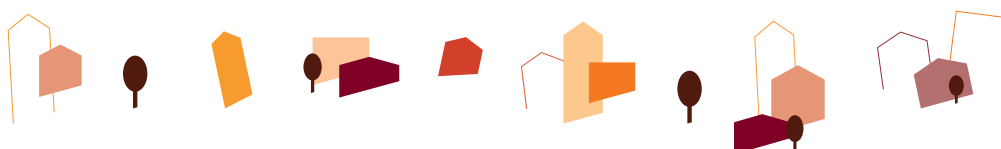
- Pour le développement résidentiel, les collectivités s'appuient sur des objectifs minimaux de densité brute fixés dans le tableau ci-après.
- Ces densités s'appliquent, en moyenne, à l'échelle de la commune, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologies ou techniques ;
- Ces densités se composent à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement, qui peuvent être de petite taille, pour lesquelles des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent des objectifs de création de logements ;
- Ces densités n'ont pas vocation à être traduites littéralement dans les règlements, pour les dents creuses ou îlots ne nécessitant pas d'aménagement viaire, notamment dans les petites communes.

Objectifs de densité minimum et de limitation de la consommation d'espace pour le développement résidentiel en extension de l'enveloppe urbaine à 2036

Echelle de polarité			Besoins en logements	Part des besoins en extension	besoins en logements en extension	Densité de logements à l'ha	Foncier nécessaire en ha
CC Bugey Sud	Pôle régional de Belley	Belley	2 080	43%	894	25	35
	Pôle d'appui	Culoz	605	57%	345	20	17
	Pôles relais	Artemare, Brègnier-Cordon, Ceyzérieu, Chazey-Bons, Contrevoz, Groslée-Saint-Benoît, Peyrieu, Virieu-le-Grand, Virignin	1 680	62%	1 042	19	54
	Communes de proximité	Autres communes	1 470	77%	1 132	14	79
	Ensemble		5 835	58%	3 413	19	184
CC Plateau Hauteville	Pôle d'appui	Hauteville-Lompnes	655	45%	295	20	14
	Pôles relais	Cormaranche-en-Bugey	130	65%	85	16	5
	Communes de proximité	Autres communes	255	80%	204	12	17
	Ensemble		1 040	56%	583	16	37
CC du Valromey	Pôles relais	Champagne en Valromey, Haut-Valromey	255	70%	179	15	12
	Communes de proximité	Autres communes	370	80%	296	12	25
	Ensemble		625	76%	475	13	36
Ensemble			7 500	60%	4 471	17,5	255

Lier le développement aux espaces de centralités et limiter le développement des hameaux :

- Les communes développent prioritairement leur bourg centre. Néanmoins, elles peuvent développer, de manière modérée, d'autres pôles de centralité secondaire situés dans les hameaux à conditions des respecter l'ensemble des conditions cumulatives suivantes :
 - Les potentialités d'aménagement du centre bourg sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logement et celles-ci ont été démontrées (topographie, gestion des risques, réseaux...).
 - Le hameau représente une centralité (un lieu de vie) au même titre que le centre bourg.
 - La desserte en réseaux est d'ores et déjà présente.
 - L'extension n'est pas de nature à altérer l'identité du lieu (éléments naturels et agricoles, typicité du bâti...);
 - Contexte spécifique lié aux communes nouvelles (plusieurs centralités)



- Ces extensions modérées devront respecter le principe de densification et de limitation de profondeur des parcelles.
- L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise en dehors des cas d'exception cités ci dessus, mais leur densification ponctuelle reste possible par comblement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine. Cette urbanisation limitée ne doit pas générer d'impact sur l'agriculture, ni de détérioration de la qualité paysagère du site.
- La construction de hameaux nouveaux résidentiels n'est pas admise.

La programmation économique maximale à 20 ans :

- 13 ha pour répondre aux besoins des entreprises locales qui ne sont pas implantées dans les pôles. Cette offre accompagne les besoins locaux de création et de développement de TPE, mais aussi d'optimisation des processus de production de ces entreprises. Cette offre permet également de maintenir des dynamiques d'emploi en espace rural et concourt au modèle social, basé sur les proximités, caractéristique du Bugey. Au demeurant, elle permet de minimiser, à son échelle, le volume des navettes domicile-travail.

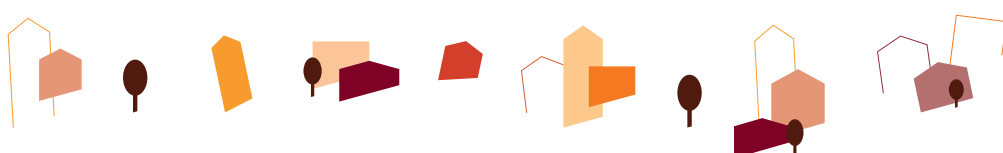
- Sutrieu : 2.2 ha pour la zone «Sous-Rivière»

Favoriser la mixité sociale :

Les objectifs de logements sociaux du SCoT du Bugey

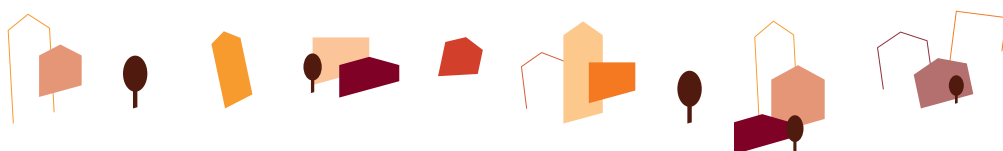
Echelle de polarité			Nombre LLS		Poids des LLS dans les RP	
			2012	2036	2012	2036
CC Bugey Sud	Pôle régional de Belley	Belley	1 022	1 375	26%	23%
	Pôle d'appui	Culoz	330	421	26%	23%
	Pôles relais	Artemare, Brégnier-Cordon, Ceyzérieu, Chazey-Bons, Contrevoz, Groslée-Saint-Benoît, Peyrieu, Virieu-le-Grand, Virignin	232	601	7%	12%
	Communes de proximité	Autres communes	31	175	1%	4%
	Ensemble		1 615	2 572	13%	14%
CC Plateau Hauteville	Pôle d'appui	Hauteville-Lompnes	426	483	25%	21%
	Pôles relais	Cormaranche-en-Bugey	11	40	3%	9%
	Communes de proximité	Autres communes	53	110	8%	11%
	Ensemble		490	633	18%	17%
CC du Valromey	Pôles relais	Champagne en Valromey, Haut-Valromey	64	105	11%	13%
	Communes de proximité	Autres communes	47	88	4%	6%
	Ensemble		111	194	6%	8%
Ensemble			2 216	3 399	13,5%	14%

LLS : Logement locatif social
RP : résidences principales



1.1.1.4 - Synthèse des principales prescriptions du SCOT concernant la commune de Valromey-sur-Séran

- Croissance de population limitée à 0.6% par an soit 81 habitants supplémentaires dans 10 ans (population estimée à 1401 habitants par rapport à une population de 1.320 habitants en 2018).
 - Croissance de parc de logement limitée à 1% par an soit 64 résidences principales supplémentaires dans 10 ans (parc estimé à 671 logements par rapport à un parc de 613 logements en 2018).
 - Densité moyenne minimum à respecter : 12 logements / ha.
 - Au moins 20% du programme de construction doit être réalisé dans les enveloppes urbaines.
 - Les extensions urbaines (au plus 80% du programme de construction) sont autorisées seulement dans le bourg-centre et dans les pôles de centralité.
- Détermination des surface maximales d'urbanisation en extension :
- $64 \text{ logements} * 0.80 = 52 \text{ logements}$
- $52 \text{ logements} / 12 \text{ (densité à l'hectare)} = 4.3 \text{ hectares}$
- Objectif pour les logements locatifs sociaux : 6% du parc de résidence principale soit 40 unités dans 10 ans (13 unités en 2021).
 - 2.2 hectares maximum dédiés aux activités économiques au lieu-dit «Sous-Rivière» (Sutrieu).



1.1.1.5 - La révision du SCOT Bugey Sud

Par délibération en date du 14 mars 2024, le conseil communautaire a prescrit la révision du SCOT.

Les travaux de la révision ont commencé en janvier 2025 et devraient se terminer en 2027.

Extrait de la délibération :

« L'analyse de l'application du SCoT a été réalisée au regard de sa capacité à influencer sur le développement du territoire et à anticiper les évolutions législatives, notamment les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Elle a permis de faire émerger 3 enseignements qui justifient la mise en révision du SCoT :

- La mise en œuvre opérationnelle des objectifs du SCoT ne s'est pas traduite dans les documents locaux d'urbanisme, avec seulement 11 documents sur 42 qui ont été élaborés ou ont fait l'objet d'une révision générale après l'approbation du SCoT Bugey. Aussi les volumes fonciers d'extensions urbaines alloués à chaque commune sont surdimensionnés au regard des dynamiques constatées en matière de développement démographique et résidentiel.

Il est fait état que les objectifs fixés en matière d'accroissement de la population sont éloignés de l'objectif d'accueil de 10 000 habitants à l'horizon 2036, d'un manque de diversité dans la typologie d'habitat produit, d'une sous-occupation des logements renvoyant à une inadéquation entre l'offre de logements produits et la demande des habitants du territoire.

- L'urgence climatique et écologique et les enjeux qu'elle porte en termes de sobriété foncière ou de réduction des consommations d'énergies fossiles notamment, imposent de se donner de nouvelles ambitions.

La loi climat et résilience et la loi énergie climat fixent des objectifs de neutralité à horizon 2050. Ces objectifs inclinent à réinterroger le modèle de développement en termes de production de fonciers urbanisables et de son utilisation, de construction de bâtiments de logement ou d'activité, de façon à inscrire le développement du territoire dans des itinéraires menant à la neutralité.

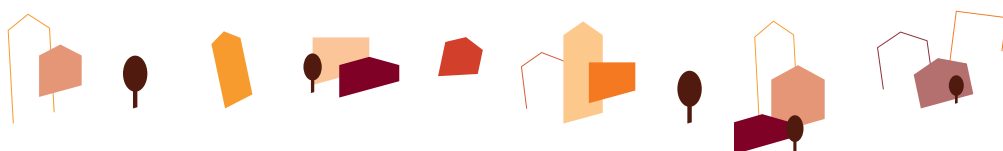
- Par le contrôle de l'extension des enveloppes urbanisées, le SCoT cadre une approche de la consommation horizontale d'espaces, en 2 dimensions. Il s'attache à réguler l'occupation des sols mais n'aborde pas totalement la question du sol comme une ressource. Passer de la notion de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à la notion d'artificialisation des sols appelle une façon d'appréhender la question du sol en 3 dimensions en considérant toutes ses fonctionnalités, qu'elles soient productives, d'habitat pour la biodiversité, de captation de carbones, de filtration et de rétention des eaux, de rafraîchissement de l'air, ou récréatives.

Les ambitions de la démarche :

Ces constats sur l'application du SCoT et la prise en compte des exigences des nouvelles lois (climat et résilience, climat-énergie), associés aux ambitions de la communauté de communes Bugey-Sud (CCBS) d'inscrire le développement du territoire dans une logique de transition écologique et énergétique, conduisent à rappeler les ambitions inscrites dans le projet de territoire. Celui se matérialise déjà dans les politiques et les schémas réalisés ou en cours de réalisation au sein de la CCBS et seront à intégrer dans le travail de mise en révision du SCoT du Bugey.

Le projet de territoire fixe à l'horizon 2030 une vraie perspective territoriale aux habitants et acteurs du Bugey-Sud et permet de déployer les conditions nécessaires à l'innovation, à la création de nouvelles formes de développement, de croissance, de mobilités, ... dans le respect des composantes naturelles, patrimoniales et environnementales de Bugey-Sud.

Ainsi, l'ambition première de la CCBS est bien de redynamiser le territoire et de renforcer son attractivité résidentielle, économique et touristiques en poursuivant 4 objectifs à savoir : stimuler



la création d'emplois et accompagner les mutations structurelles du tissu économique, donner à la ville-centre et au pôle d'appui les moyens de jouer leur rôle de locomotive du territoire, renforcer l'attractivité résidentielle et maintenir l'équilibre générationnelle et enfin renforcer la visibilité du territoire et valoriser ces atouts.

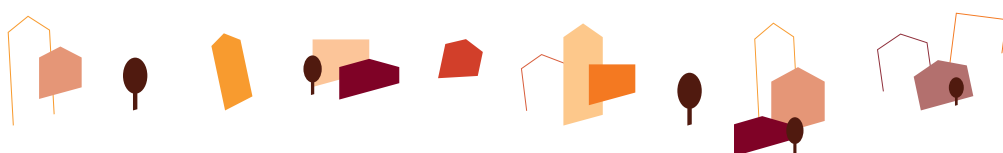
La seconde ambition vise à préserver les ressources, le capital environnemental et la qualité de vie du territoire en retenant que le renforcement de l'attractivité du territoire doit s'organiser sans altérer ses qualités fondamentales. Ainsi, 4 objectifs sont fixés portant sur : la préservation des ressources et l'anticipation des effets du changement climatique, l'organisation de la mobilité durable, la promotion d'un aménagement du territoire plus respectueux de la hiérarchie territoriale et des équilibres du territoire en développant une stratégie de sobriété foncière et enfin l'organisation de la transition énergétique du territoire.

La troisième et dernière ambition porte quant à elle sur l'organisation et la coordination de l'action publique dans la mise en œuvre du projet commun. Cela implique donc comme objectifs d'articuler l'action des communes et l'action intercommunale, de renforcer le lien entre les acteurs du territoire, les habitants et l'institution communautaire et de renforcer les coopérations avec les territoires voisins

Axe 1 du projet de territoire : redynamiser le territoire et renforcer son attractivité résidentielle, économique et touristique.

Axe 2 du projet de territoire : préserver les ressources, le capital environnemental et la qualité de vie du territoire.

Axe 3 du projet de territoire : organiser et coordonner l'action publique au service de la mise en œuvre du projet commun.»



1.1.2 - Analyse paysagère

1.1.2.1 Entités paysagères

- La plaine de Massignieu



Située dans la partie basse de la commune, la plaine de Massignieu est coincée entre les bas- versants du Valromey et les cours du Sérán et du ruisseau de l'Eau Morte.

Cette entité est caractérisée par un espace très ouvert. La présence du végétal est limitée à quelques haies le long des chemins et en périphérie de la carrière.

Prairies, céréales et vignes composent la palette culturelle de cet espace.

- Les balcons du Valromey

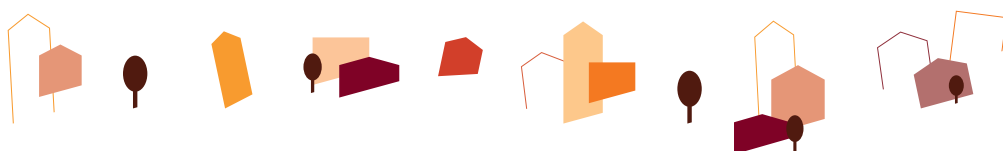


Cette entité correspond à la rupture de pente des bas de versant. L'exposition très favorable (orientation sud à sud-est) a permis l'implantation de l'habitat sur de nombreux sites : Champdossin, Belmont, la Bavosière, Grand Chassin, Linod, Don, Machuraz.

La topographie assez marquée rend l'usage des terrains moins favorable pour l'agriculture.

- Les plateaux

Cette entité recouvre deux secteurs : l'un à l'ouest, entre Neyrieu et Lompnieu, et l'autre à l'est, entre Vieu et Chongnes. Le plateau Ouest est logé entre la cote 600 et 700 mètres d'altitude. Le plateau Est est calé entre la cote 450 et 500 mètres d'altitude. La principale caractéristique paysagère de cette entité est la présence d'un bocage .



- La combe du ruisseau de Muffieu

Entre Vogland et Luthézieu on trouve une entité paysagère spécifique au vallon du ruisseau de Muffieu. Cette vallée «d'altitude» est assez large et ouverte. Les coteaux sont largement boisés et le fond du vallon occupé par des prairies.



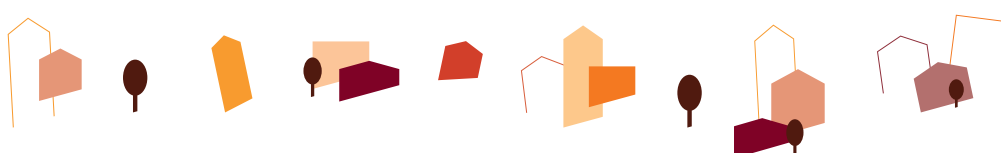
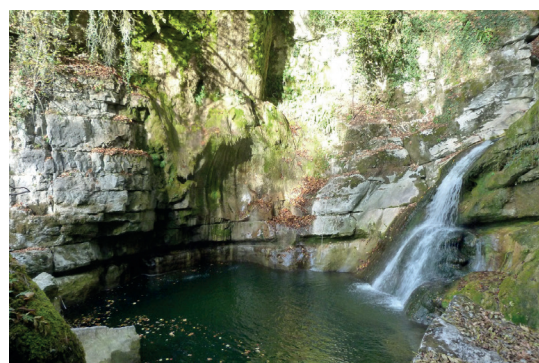
- Les versants boisés

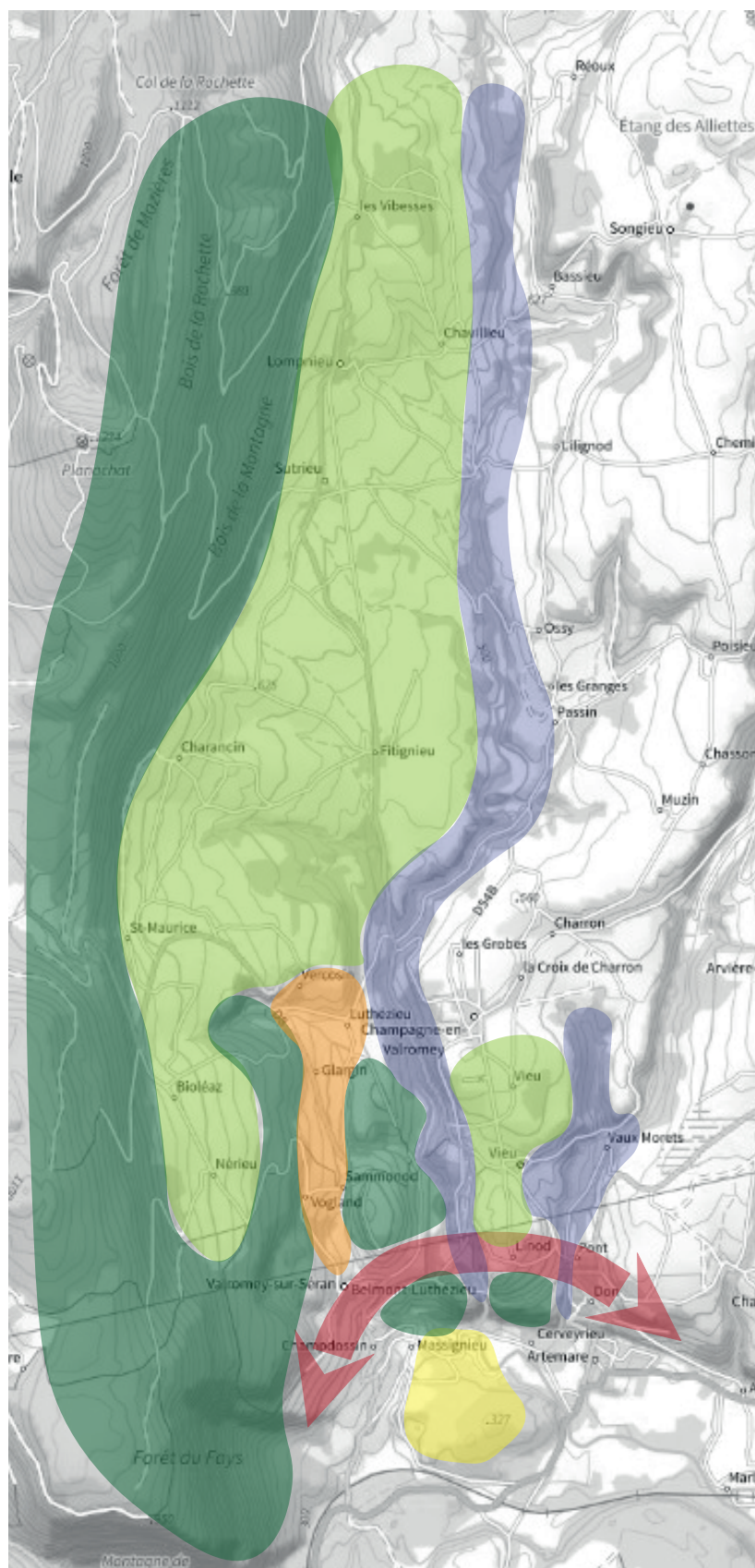
Les versants plus raides qui assure la transition entre les différentes unités paysagères ainsi que les versants de la montagne sont largement occupés par la forêt.



- Les ravines du Sérán et du Groin

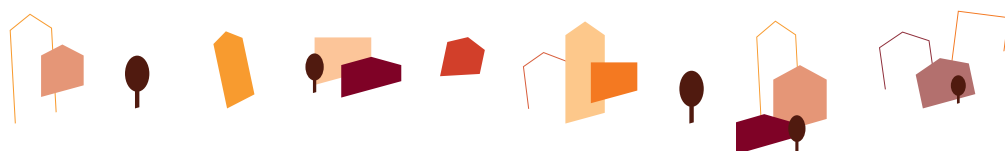
Les cours d'eau principaux de la commune, le Sérán et le Groin, sont encaissés et présentent des curiosités géologiques : marmites, cascades ..





Les entités paysagères

-  Les versants boisés
-  Les plateaux
-  La combe du ruisseau de Muffieu
-  Les ravines du Séran et du Groin
-  La plaine de Massignieu
-  Les balcons de Valromey



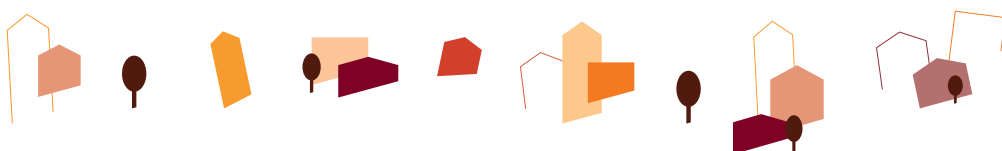
1.1.2.2 Elements structurants du grand paysage

- Les escarpements.
- La butte d'Hostel.
- Le bocage du plateau.
- Le coteau de Machuraz.
- La voie romaine et ses alignements d'arbres.
- La ligne de crête de la montagne de la Lèbe.



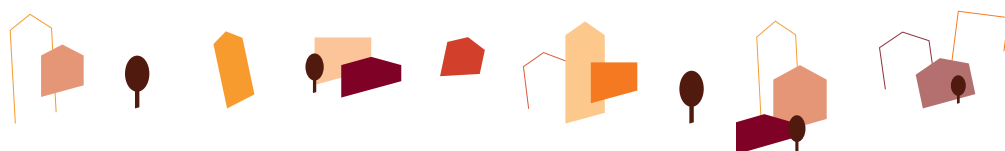
1.1.2.3 Elements structurants du paysage urbain

Les typologies d'implantation de l'habitat sont assez variées à Valromey-sur-Séran. Certains éléments structurent ce paysage urbain : l'effet de rue (comme à Massignieu), des places (comme à Don), des jardins et parcs (comme à Vieu), les murs de délimitation des propriétés (comme à Belmont) ...

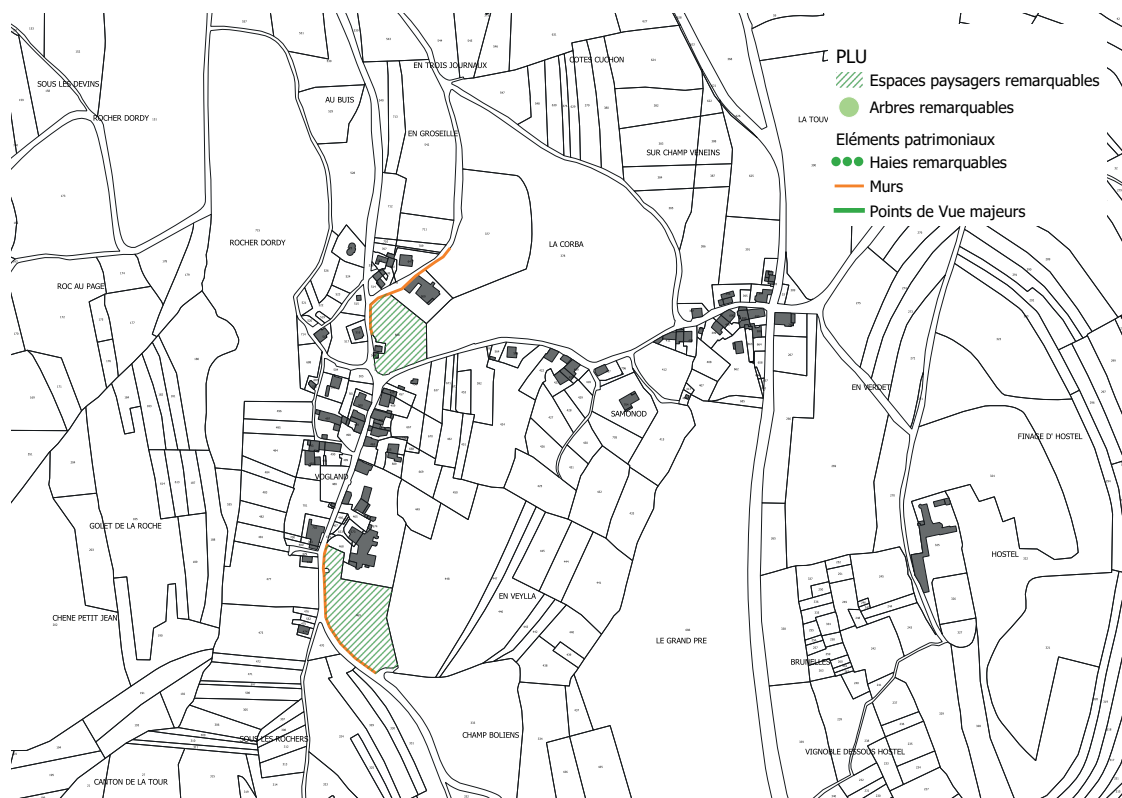


PLU

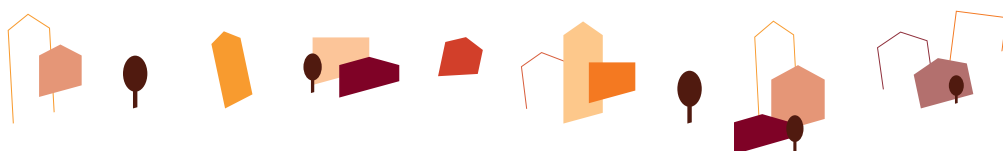
- Espaces paysagers remarquables
- Arbres remarquables
- Eléments patrimoniaux
- Haies remarquables
- Murs
- Points de Vue majeurs

[illegible]

Éléments
structurants du
paysage : secteur
Vogland.



Éléments
structurants du
paysage : secteur
Sutrieu.



PLU

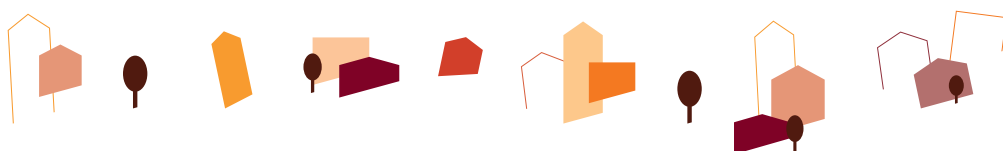
- Espaces paysagers remarquables
- Arbres remarquables
- Eléments patrimoniaux**
- Haies remarquables
- Murs
- Points de Vue majeurs

PLU

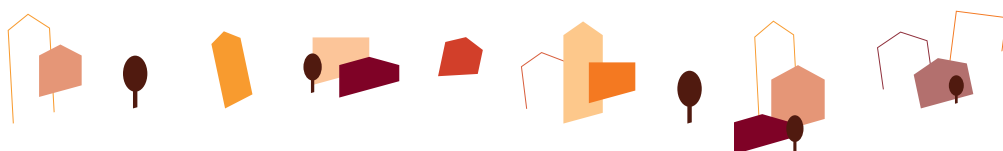
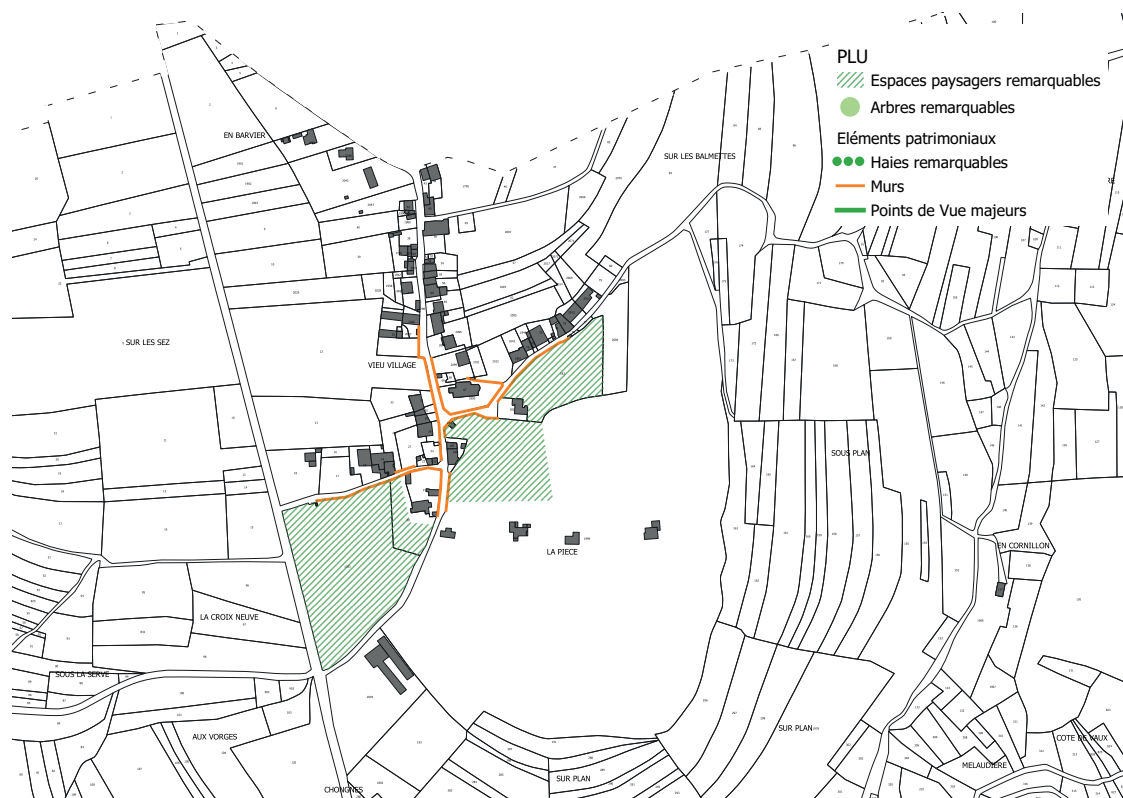
- Espaces paysagers remarquables
- Arbres remarquables

Éléments patrimoniaux

- Haies remarquables
- Murs
- Points de Vue majeurs



Éléments
structurants du
paysage : secteur
Vieu.



1.1.3 - Analyse typo-morphologique et armature urbaine

Le caractère rural et résidentiel de la commune conduit à une simplicité des formes urbaines présentes sur la commune.

Seuls trois types de tissus urbains sont présents :

- Le bâti isolé et le tissu non organisé de maisons discontinues peu denses.
- Le tissu urbain originel des hameaux.
- Le tissu urbain à dominante de maisons discontinues.

1.1.3.1 Le bâti isolé et le tissu non organisé de maisons discontinues peu denses

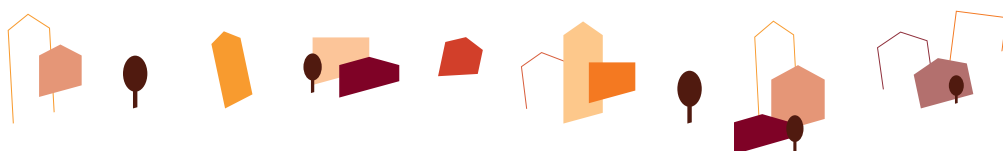
Principales caractéristiques :

Le bâti isolé correspond à un bâtiment et à ses dépendances, situé en dehors des tissus urbains ou des hameaux, le plus souvent au milieu de terres agricoles ou d'espaces naturels.

Il peut s'agir d'ensemble de fermes, de formes diverses, développées sur des parcelles de grandes tailles. Il présente la plupart du temps, une valeur architecturale (bâti qualitatif aux fonctions et formes distinctes s'articulant finement autour des espaces extérieurs) et paysagère. Cette typologie révèle la vocation agricole présente ou passée de certaines parties du territoire.

Le tissu non organisé de maisons discontinues peu denses, est issu du mitage. Il s'agit de constructions individuelles plus ou moins anciennes, postérieures à la première moitié du XX^e siècle. Ce tissu de maisons discontinues se distingue d'un hameau, lorsqu'il est composé de moins de 5 habitations (hors dépendances et annexes) distantes de plus de 40 mètres les unes des autres.

Photo illustrative - la Grange du Mont



Description de la forme urbaine à partir de critères réglementaires :

- Implantation par rapport aux voies : tous les cas de figure sont présents. De l'implantation sur l'alignement au recul important.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : recul plus ou moins important.
- Emprise bâtie : faible à forte.
- Hauteur : R+C à R+1+C
- Surface perméable, végétalisation : surface perméable très importante dans un environnement où le végétal est présent autour de l'habitation.

Les enjeux liés aux tissus du bâti isolé et aux tissus de maisons discontinues peu denses

- Le maintien de la lisibilité des bâtis isolés au sein de leur environnement et du grand paysage.
- La qualité des transitions avec les espaces agricoles, naturels ou boisés qui entourent les bâtis isolés.
- La préservation de la typologie architecturale lors de la réhabilitation des bâtis isolés. Prendre en compte la richesse patrimoniale dans l'évolution de ces bâtis.

1.1.3.2 Le tissu urbain originel des villages et hameaux

Principales caractéristiques :

Il s'agit de la partie ancienne des villages. Le village se distingue du hameau par le fait qu'il accueille l'église paroissiale et des bâtiments publics. Les villages constituent des témoignages d'une urbanisation rurale ancienne. Ces ensembles forment des entités autonomes, implantées au plus près des voies, qui leur confèrent un statut de véritable point de repère. La diversité des morphologies est héritée de contextes géographiques variés et d'une construction par phases successives.

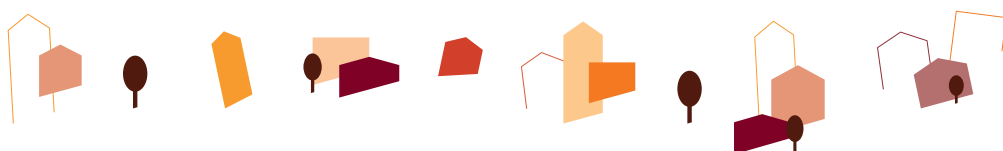
Ils présentent tous une valeur identitaire et patrimoniale forte et une richesse grâce à l'agencement des volumes, aux implantations et à l'unité de traitement architectural des constructions.

Implantés autour d'une église, d'une maison bourgeoise, d'un espace public structurant, ils présentent une forte densité bâtie.

Implantés sur un parcellaire assez aéré, les noyaux de village s'organisent souvent autour de voies étroites et sinueuses ménageant des espaces publics résiduels. Le paysage de la rue se définit par un front urbain marqué par l'alignement ou par un léger retrait vis-à-vis de la rue. Des ouvertures dans le tissu permettent des perceptions sur l'arrière des parcelles végétalisées et sur le grand paysage ou les terres agricoles environnantes. Les formes bâties sont composées de volumes simples et présentent des façades de facture modeste.

Le hameau est un petit ensemble de bâtiments, généralement d'origine rurale, formé de quelques édifices anciens.

Les hameaux ponctuent les secteurs agricoles et naturels. Ils correspondent à un regroupement d'habitations implantées à l'écart des polarités. Ils sont pour la plupart organisés de manière compacte autour de bâtiments anciens (ancien siège agricole par exemple) ou de carrefours routiers. Les hameaux historiques sont les marqueurs de l'identité rurale et agricole du territoire.



Certains hameaux connaissent un développement résidentiel autour du noyau originel avec quelques fois une amorce de mitage périphérique.

Photo illustrative - Belmont

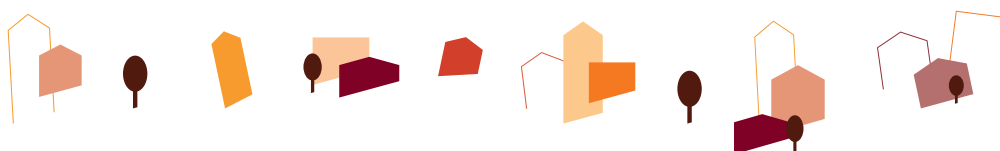


Description de la forme urbaine à partir de critères réglementaires :

- Implantation par rapport aux voies : sur l'alignement ou avec un retrait de quelques mètres.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : plusieurs cas de figure sont possibles : implantation discontinue (aucune limite séparative construite), implantation semi-continue (implantation sur une limite séparative), implantation continue (implantation d'une limite séparative à l'autre).
- Emprise bâtie : le bâti occupe une part modérée à importante de l'emprise de la parcelle, en général entre 25 et 80 %.
- Hauteur : homogène, comprise entre R+C et R+1+C.
- Surface perméable, végétalisation : surface perméable moyenne dans un environnement où le végétal est assez présent. Structuration du hameau autour d'un espace végétal ou agricole.

Les enjeux liés aux tissus urbains originels des hameaux

- La maîtrise des extensions des constructions afin de limiter les effets de rupture avec le tissu existant.



- La préservation des caractéristiques architecturales originelles et le maintien de la morphologie urbaine existante.
- Le maintien des règles d'alignement et de hauteurs qui tiennent compte de la morphologie existante et des spécificités patrimoniales.
- La préservation des îlots végétaux existants les plus significatifs dans le paysage bâti.
- La limitation de la constructibilité autour des hameaux, voir son interdiction, pour lutter contre le mitage.

1.1.3.3 Le tissu à dominante de maisons discontinues

Principales caractéristiques :

Il s'agit de tissus accueillants exclusivement ou majoritairement de l'habitat individuel. Chaque maison dispose d'un jardin ou d'un terrain privatif de plus ou moins grande taille.

Ces tissus, constitués de maisons individuelles séparées les unes des autres et implantées sur leur parcelle, sont souvent issus d'opérations de lotissement. Les lotissements ont une trame viaire interne et sont peu connectés aux voies qui environnent l'assiette foncière de l'opération. Dans les secteurs « libres » (hors lotissement étendu) les voies sont maillées et passantes.

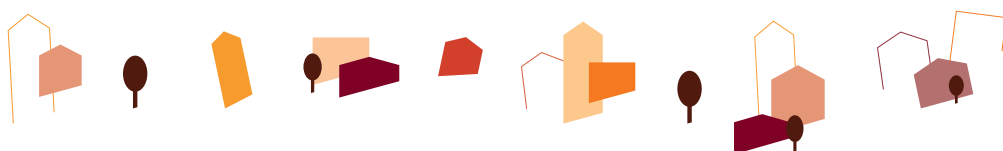
Le tissu est non organisé, très hétérogène et s'est constitué au coup par coup, au gré des opportunités. Les tissus d'habitat individuel se sont développés de façon monofonctionnelle et souvent de manière déconnectée avec leur environnement.

Le tissu de maison issu d'une procédure de lotissement est caractérisé par un bâti standardisé, souvent implanté au centre de la parcelle, en retrait de la voirie et des limites séparatives. Le parcellaire est de forme et de taille répétitives, carrées ou rectangulaires. Il est de faible densité, avec une fonction unique d'habitat et, en général, peu doté en espaces publics communs. Il est associé à un réseau de voies de faible qualité surtout destiné aux déplacements automobiles (espace public entièrement minéralisé) et souvent conçu de façon à minimiser les traversées et continuités urbaines (avec de nombreuses voies en impasse et privatisées).

L'implantation du bâti en retrait de la rue, permet un traitement privé végétalisé à l'avant du pavillon, constituant une zone tampon avec l'espace public. De la même manière, une faible bande végétalisée sépare les façades latérales des maisons les unes des autres.

Le caractère de cette typologie vis-à-vis de l'espace public, offre un paysage urbain spécifique, fortement végétalisé : lanières végétalisées devant les maisons, percées visuelles végétalisées entre les constructions, perception sur les jardins à l'arrière des parcelles.

Extrait du cadastre



- Implantation par rapport aux voies : retrait supérieur à 5m.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre discontinu. Les constructions sont implantées avec un retrait supérieur à 4m.
- Emprise bâtie : faible, inférieure à 25 %.
- Hauteur : les bâtiments sont bas, de R+C à R+1+C.
- Surface perméable, végétalisation : ces tissus peu denses présentent de grandes surfaces perméables. La présence du végétal est modérée.

- La préservation d'une cohérence d'ensemble. Il s'agit de maintenir l'identité des tissus à dominante de maisons en encadrant l'évolution des constructions en termes de matériaux, de couleurs, de clôture, de volets ...
- La régénération et la densification de ces tissus. Cette densification peut s'envisager soit en fond de jardin, soit en façade sur rue. Ces évolutions devront prendre en compte les contraintes en matière d'environnement (conflits de voisinage issu de la proximité) et d'ensoleillement (ombre portée pouvant faire diminuer l'ensoleillement).
- La préservation de la végétation qui constitue un élément majeur de qualité de ce tissu permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de lutter contre les effets de surchauffe estivale.
- L'amélioration du rapport à la rue.
- Le développement de liens entre ces quartiers d'habitat et le reste du tissu urbain par des liaisons piétonnes plus nombreuses.
- Le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace.
- La mutualisation des accès.

Les ensembles de maisons en bandes sont un tissu résidentiel possédant un aspect relativement homogène. Le parcellaire est de petite taille, de formes et de taille répétitives, carrées ou rectangulaires. L'implantation du bâti est en retrait par rapport à la voirie. Elle peut être mitoyenne ou en retrait rapport aux limites séparatives latérales. Les maisons jumelées présentent souvent une symétrie importante. Les espaces jardinés prennent place surtout à l'arrière mais également de manière latérale lorsque les constructions ne sont pas en bande.



Extrait du cadastre



Photo illustrative - lotissement les Mélines

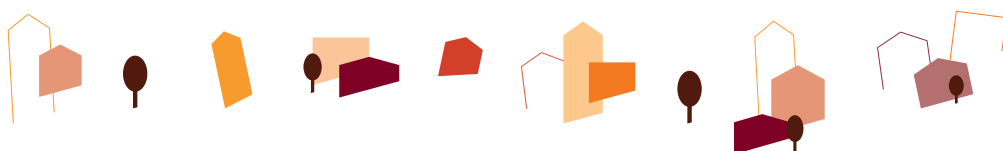


Description de la forme urbaine à partir de critères réglementaires :

- Implantation par rapport aux voies : retrait compris entre 2 et 5 m.
- Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre continu ou semi continu. Les constructions sont implantées sur une ou deux limites séparatives.
- Emprise bâtie : faible à modérée, inférieure à 35 %.
- Hauteur : les bâtiments sont bas, de R à R+1.
- Surface perméable, végétalisation : ces tissus peu denses présentent des surfaces perméables. La présence du végétal est importante.
- Voie et stationnements : Le stationnement est implanté sur la parcelle.

Les enjeux liés aux tissus à dominante de maisons groupées

- La préservation d'une cohérence d'ensemble. Il s'agit de maintenir l'identité des tissus à dominante de maisons en encadrant l'évolution des constructions en termes de matériaux, de couleurs, de clôture, de volets ...
- La préservation de la végétation qui constitue un élément majeur de qualité de ce tissu permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de lutter contre les effets de surchauffe estivale.



1.1.3.4 - L'armature urbaine communale

Quelques définitions :

Le village (dénommé «bourg-centre» ou «pôle de centralité» selon les niveaux d'armature du SCOT) : agglomération rurale caractérisée par un habitat plus ou moins concentré, possédant des services de première nécessité : équipements administratifs, culturels ou commerciaux.

On fera la distinction entre :

- Le village principal qui correspond au chef-lieu de la commune nouvelle
- Les villages secondaires qui correspondent au noyau urbain le plus important des communes historiques

Le hameau : agglomération rurale de taille modeste, composé d'au moins 10 habitations regroupées et pouvant comprendre des bâtiments d'exploitation agricole, ne proposant pas de services de première nécessité.

On fera la distinction entre :

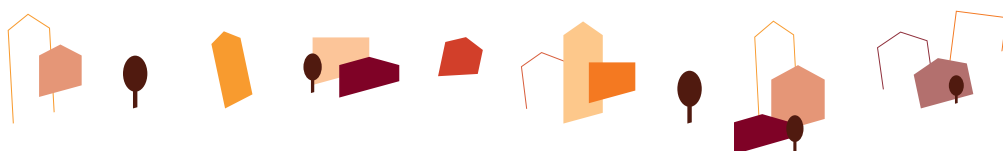
- Le hameau traditionnel : majorité de construction anciennes (avant 1945).
- Le hameau contemporain : majorité de construction récentes (après 1945).

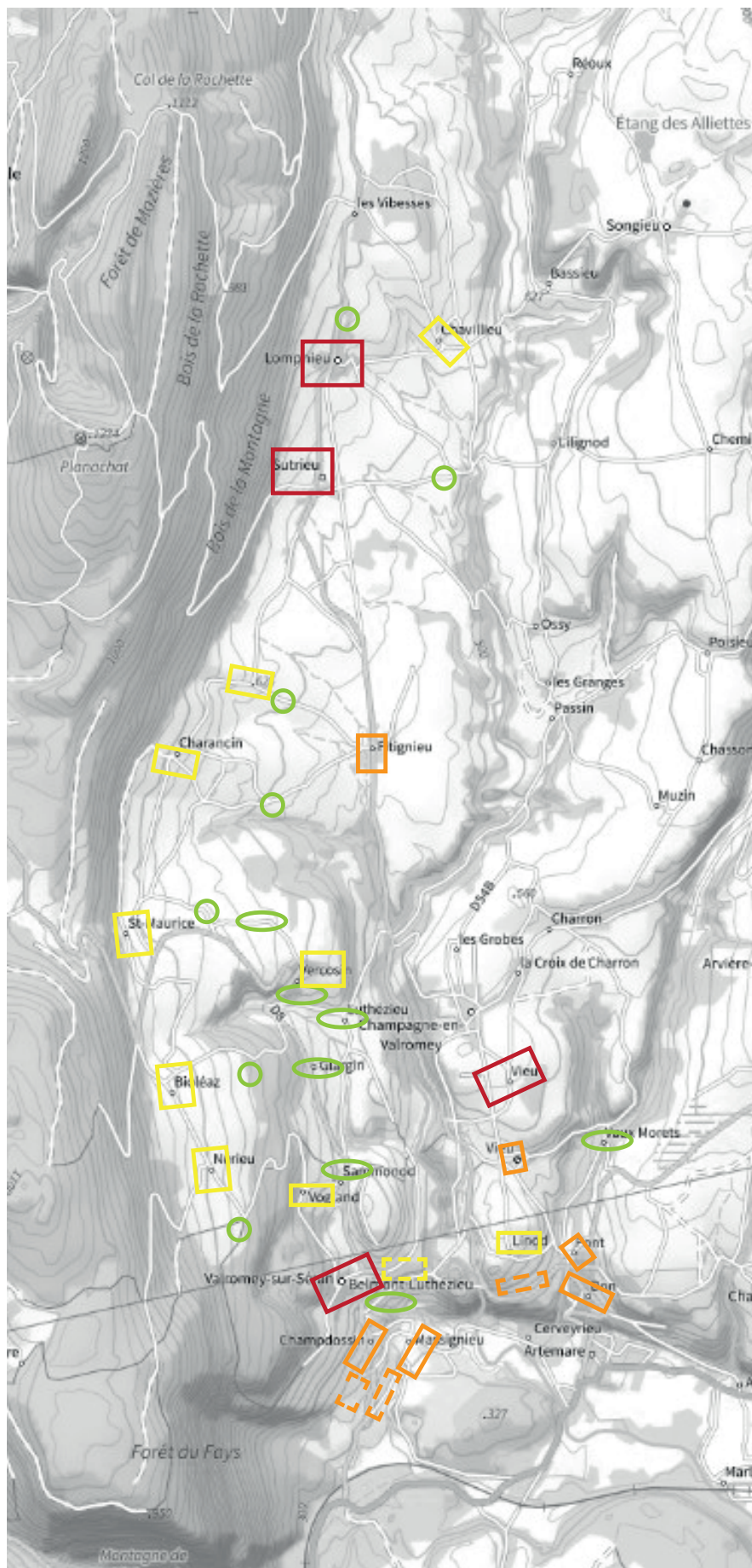
On fera également la différence entre :

- Les hameaux principaux
- Les hameaux secondaires

Le groupe d'habitations : noyau urbain composé de 5 à 10 habitations regroupées, distantes de moins de 40 mètres les unes par rapport aux autres.

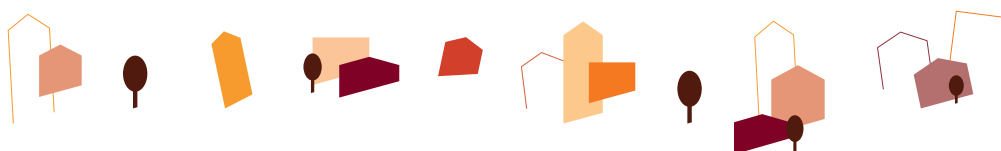
L'habitat diffus : habitations isolées ou «grappe» d'habitations composée d'habitations distantes de plus de 40 mètres les unes par rapport aux autres.

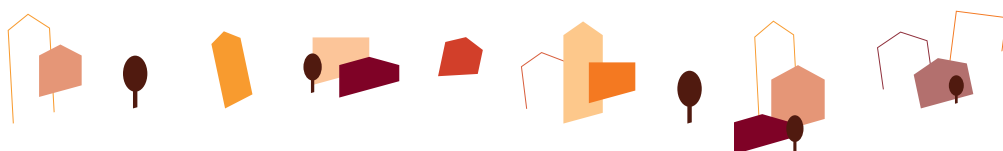
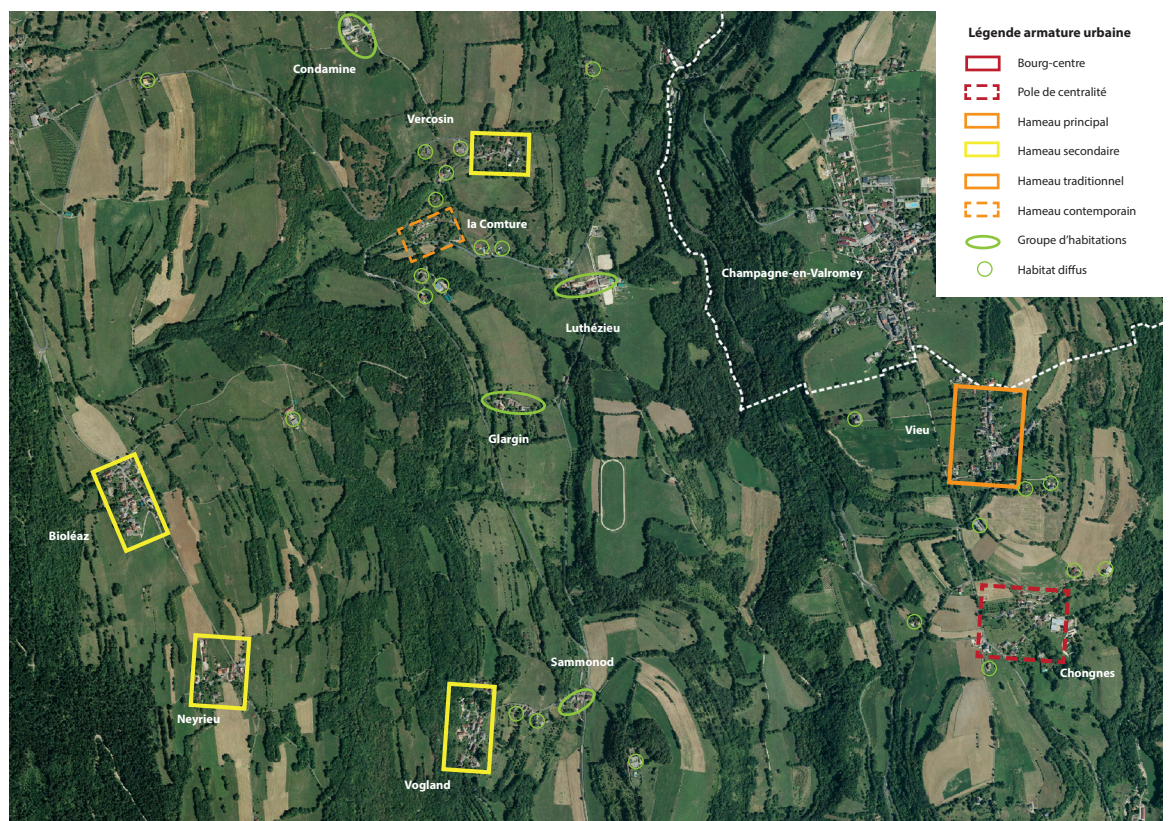
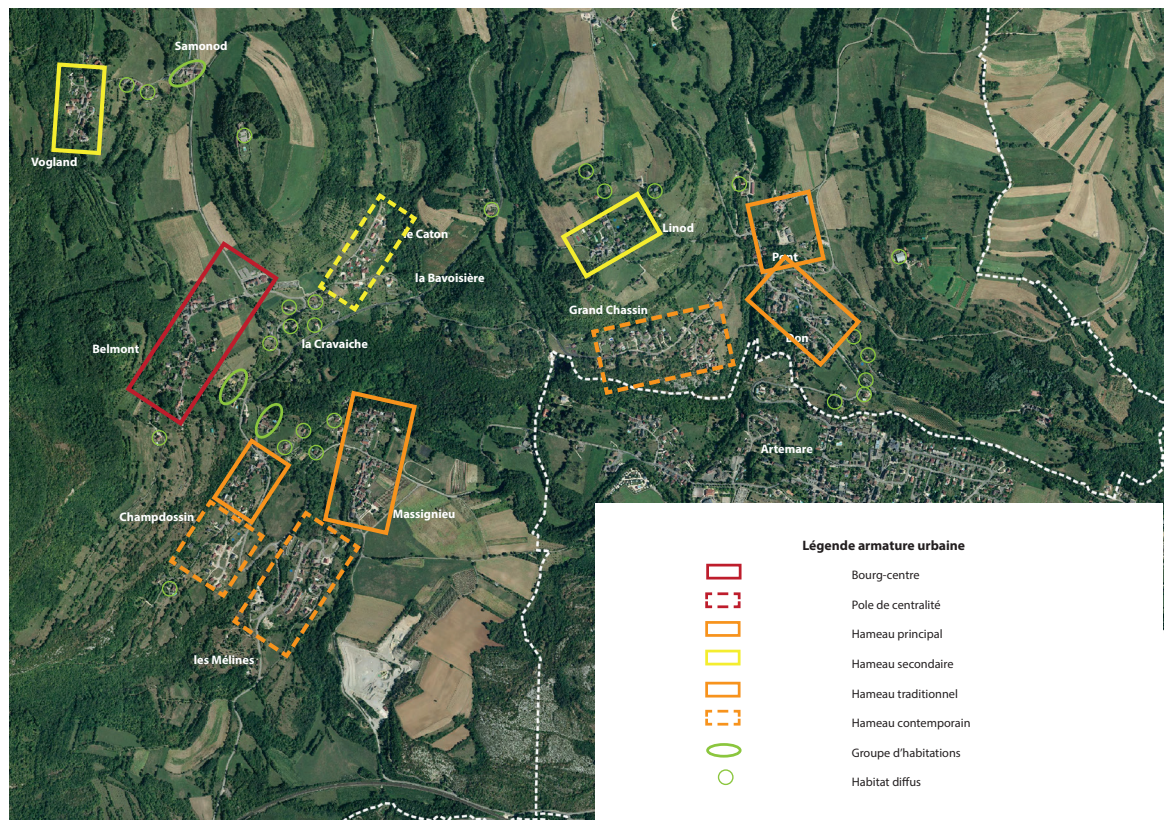


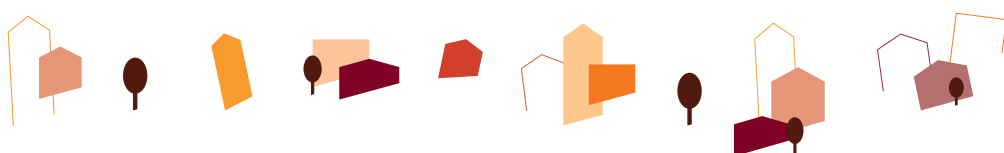
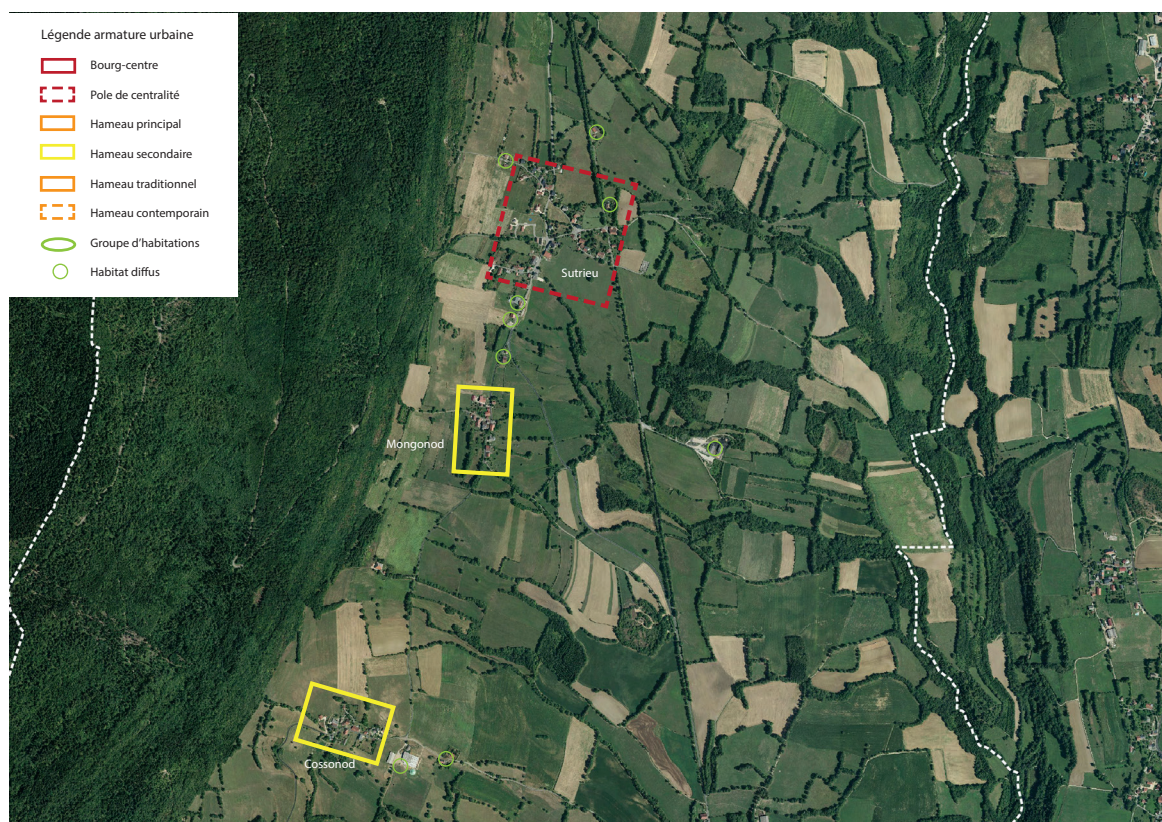
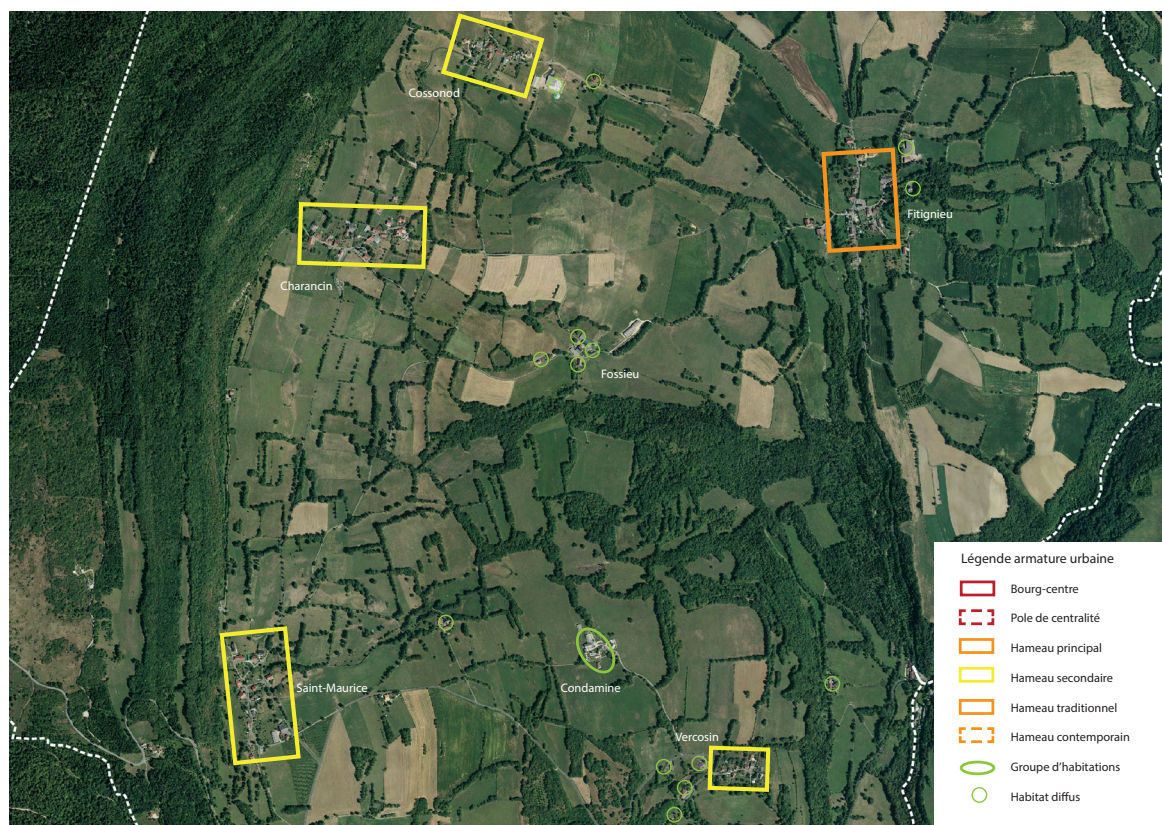


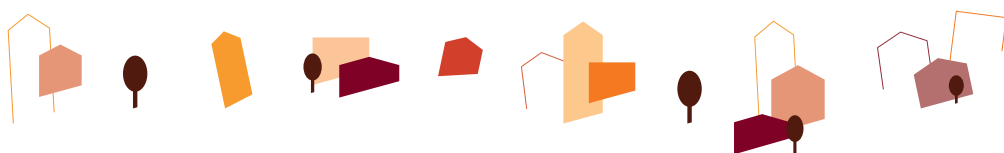
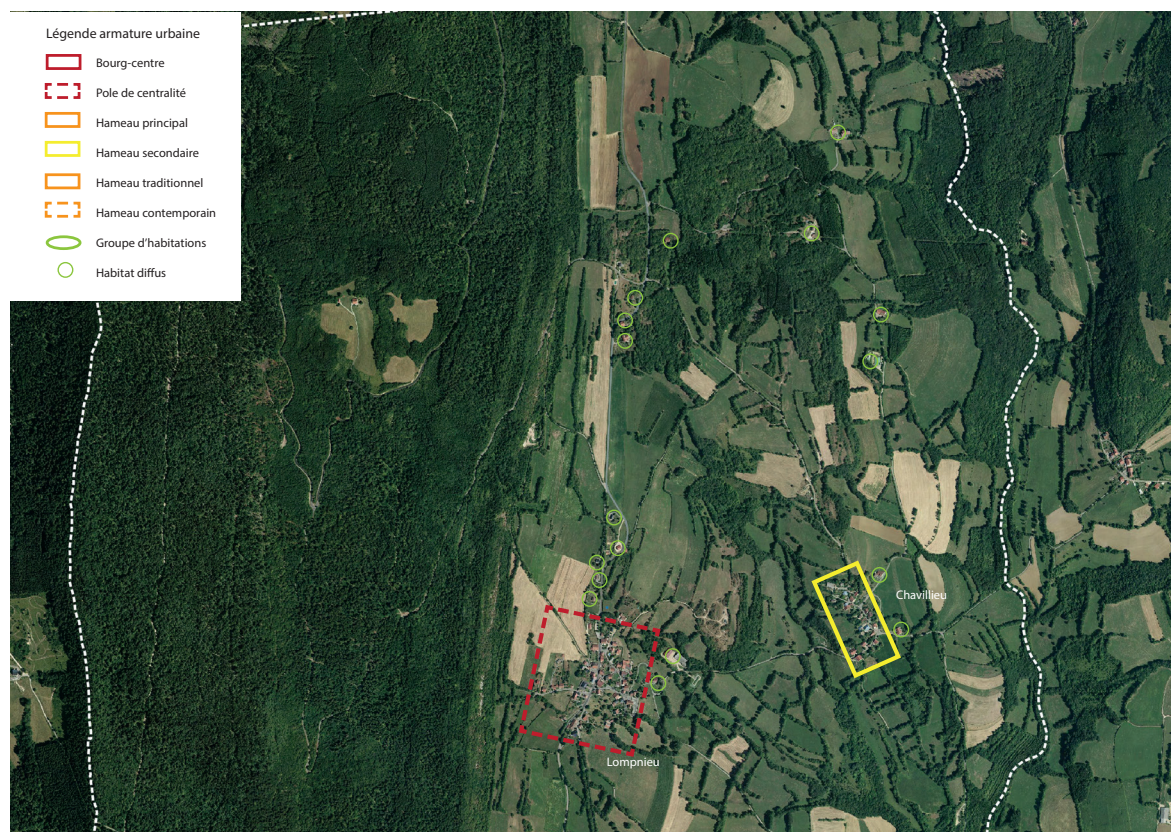
Légende armature urbaine

- Village
- Hameau principal
- Hameau secondaire
- Hameau contemporain
- Groupe d'habitations
- Habitat diffus









1.1.4 - Le patrimoine bâti.

1.1.4.1 - Le patrimoine classé

La commune est concernée par 3 monuments classés :

- La chapelle de Luthézieu inscrite le 11 août 1975
- L'aqueduc romain classé sur la liste de 1840
- Le château de Machuraz inscrit le 06 novembre 2006

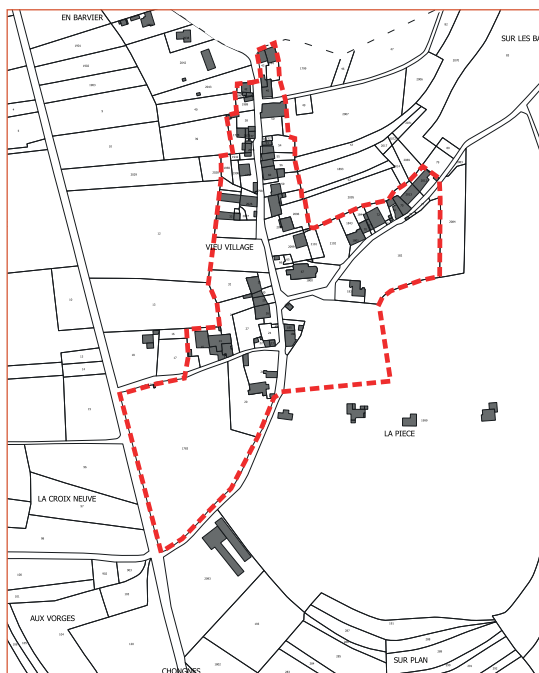
1.1.4.2 - Le patrimoine «ordinaire»

La commune recèle un patrimoine architectural «ordinaire» (non classé) qui a fait l'objet de différents inventaires

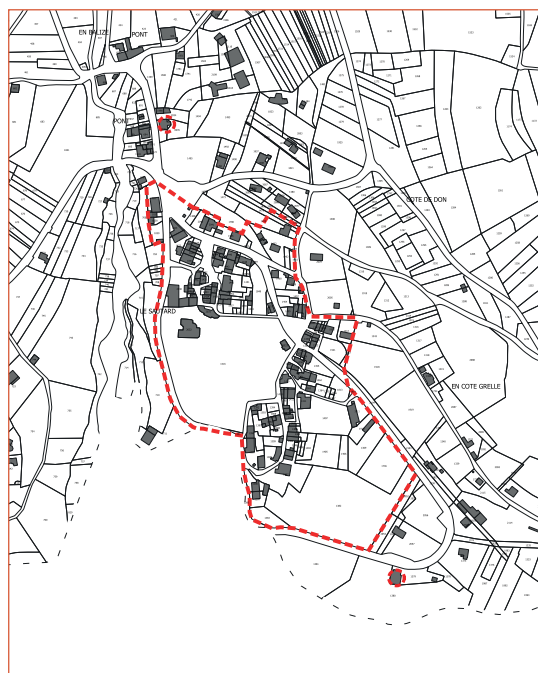
- 1) Patrimoine Rural Non Protégé ou Conseil départemental, ou Fondation du Patrimoine)
- 2) Patrimoine figurant à l'inventaire des Richesses touristiques et archéologiques - Légendes et Traditions du canton de CHAMPAGNE-EN-VALROMEY» - Société « Sites et Monuments du Valromey»

Par ailleurs, les études préalables du PLU ont conduit à une démarche d'identification patrimoniale selon deux catégories :

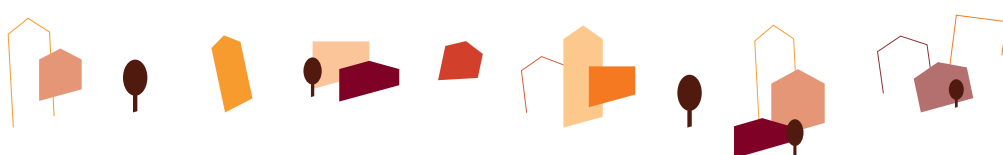
- Les périmètres patrimoniaux qui correspondent aux ensembles bâtis qui présentent une grande cohérence et qualité architecturale : Vieu, Don, Massignieu, Belmont, Vogland, Sutrieu, Lompnieu. Ce périmètre est informatif, il n'a pas d'incidence réglementaire.
- Le repérage ponctuel qui identifie les constructions les plus intéressantes, témoins d'une architecture vernaculaire. Les bâtiments repérés font l'objet de dispositions réglementaires spécifiques.



Périmètre patrimonial de Vieu



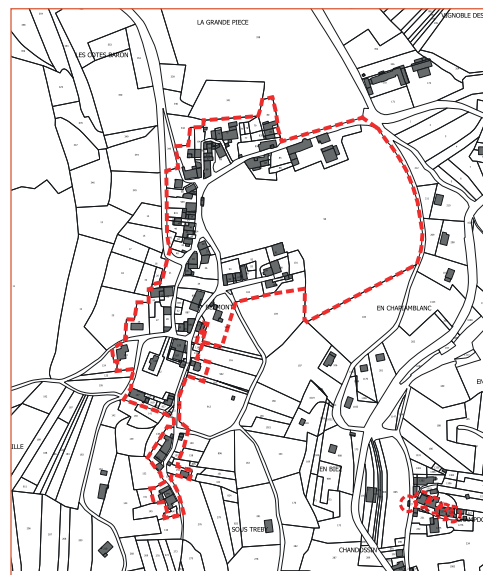
Périmètre patrimonial de Don



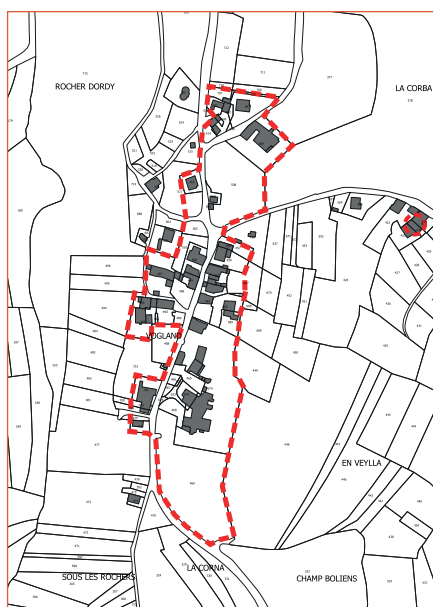
Périmètre patrimonial de Massignieu



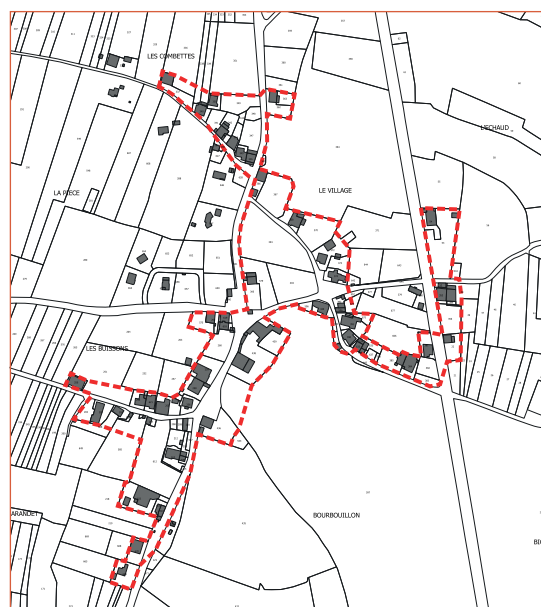
Périmètre patrimonial de Belmont



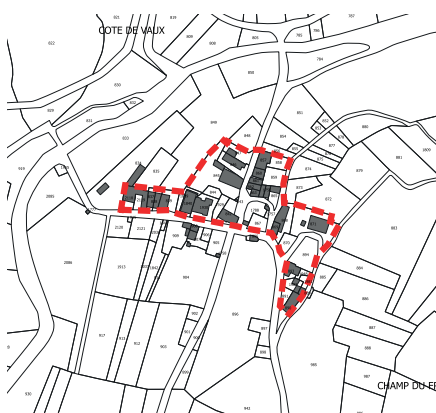
Périmètre patrimonial de Vogland



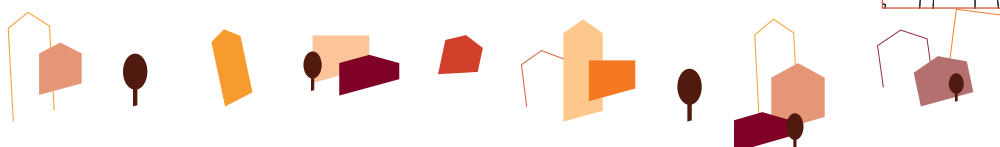
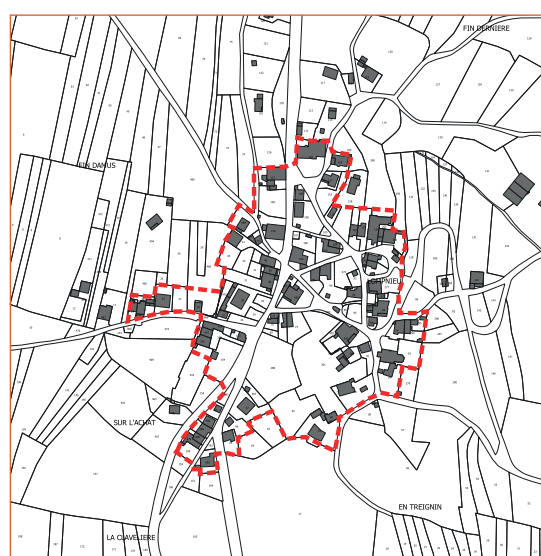
Périmètre patrimonial de Sutrieu



Périmètre patrimonial de Vaux Morets



Périmètre patrimonial de Lompnieu

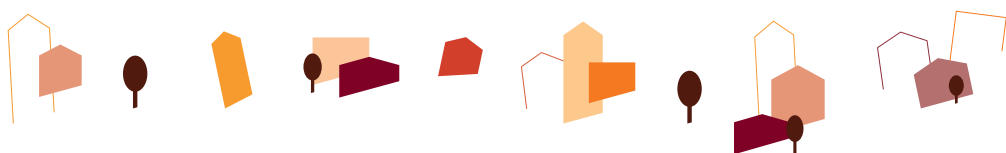




Inventaire patrimonial exemple secteur de
Sutrieu



Inventaire patrimonial exemple
secteur de Bioléaz



1.1.4.3 - Le patrimoine archéologique

La protection et l'étude du patrimoine archéologique, ainsi que l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du code du patrimoine relatif à l'archéologie et notamment de ses titres II et III (archéologie préventive, fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites).

La recherche archéologique est placée sous le contrôle de l'État. Cette recherche est qualifiée de préventive dès lors que la mise en œuvre d'opérations archéologiques est rendue nécessaire par la réalisation d'aménagements ou de travaux portant atteinte au sous-sol ou susceptibles de générer une telle atteinte.

L'article L. 521-1 du code du patrimoine précise que l'archéologie préventive relève de missions de service public. À ce titre, l'article L. 522-1 de ce même code énonce notamment que « L'état veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social ».

D'autre part, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L. 531-14 du code du patrimoine), à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

• Les zones de présomption de prescription

Pour satisfaire le double objectif de sauvegarde et d'étude du patrimoine archéologique dans le cadre des travaux d'aménagements et de constructions, l'article L. 522-5 énonce, dans son deuxième alinéa, que « dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Ces zones de présomption de prescription archéologique, délimitées par arrêté du préfet de région, ont vocation à figurer dans les annexes du PLU et à être mentionnées dans le rapport de présentation et à être représentées sur les documents graphiques.

• Les informations archéologiques géo-référencées par la carte archéologique nationale

La carte archéologique nationale rassemble toutes les données disponibles sur la présence de sites ou de vestiges archéologiques sur le territoire national.

En fonction de ces données, les PLU peuvent classer certaines zones archéologiques en zones N, classement qui peut être justifié dans le document graphique, permettant ainsi de protéger un sous-sol non exploré ou sauvegarder des vestiges déjà mis au jour.

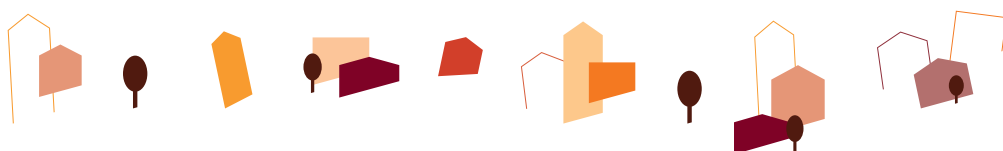
En outre, il est possible de limiter, voire d'interdire, toute occupation du sol qui serait incompatible avec la conservation du patrimoine archéologique repéré par la carte archéologique nationale.

• Consultation directe du préfet de région par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme

En dehors des zones de présomption de prescription archéologique (voir le point ci-avant), l'autorité compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages, constructions soumis à permis ou pour recevoir les déclarations préalables peut décider, de sa propre initiative, de saisir le préfet de région (DRAC – service régional de l'archéologie), au vu des informations issues de la carte archéologique (voir le point ci-dessus) dont elles ont connaissance, ou qui lui ont été communiquées lors du porter-à-connaissance à l'occasion de l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme

• Implications territoriales

Dans l'état actuel des connaissances, la carte archéologique nationale répertorie 96 sites archéologiques sur le territoire de la commune.



• Zones de présomption de prescriptions archéologiques

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur les projets d'aménagement ou de construction (arrêté 05.391 du 30 septembre).

1.1.5 - Attractivité résidentielle.

1.1.5.1 - Évolution de la population et de son profil

La commune comptait 1.320 habitants en 2018. La croissance démographique est continue avec une augmentation de 28.65 % en 19 ans (1999-2018).

Cette croissance est dans la même tendance que celle de l'ensemble du territoire du Bugey Sud. Pour la même période, la croissance du territoire a été de 23.21 %.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	1 023	967	928	907	1 026	1 209	1 241	1 320

Toutefois la nature de la croissance n'a pas tout à fait les mêmes origines que celle du territoire. La croissance communale est tirée par un solde migratoire fortement positif et un solde naturel négatif. La croissance du territoire est plus équilibrée entre le solde naturel et le solde migratoire.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,8	-0,6	-0,3	1,4	1,8	0,5	1,2
due au solde naturel en %	-1,0	-1,2	-1,0	-0,8	-0,4	-0,3	-0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,2	0,6	0,7	2,2	2,3	0,8	1,5
Taux de natalité (‰)	7,8	6,7	8,2	8,5	9,4	10,8	7,2
Taux de mortalité (‰)	18,1	18,7	18,2	16,7	13,5	13,8	9,6

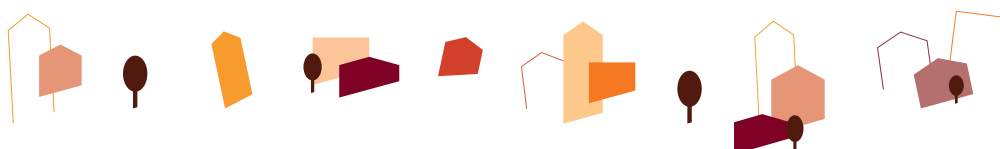
L'analyse de la pyramide des âges fait ressortir un indice de jeunesse inférieur à celui du territoire mais supérieur aux communes voisines du Valromey.

L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Indice de jeunesse de Valromey = 71

Indice de jeunesse du Bugey Sud = 99

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	1 209	100,0	1 241	100,0	1 320	100,0
0 à 14 ans	214	17,7	230	18,6	214	16,2
15 à 29 ans	149	12,3	146	11,8	150	11,4
30 à 44 ans	237	19,6	232	18,7	220	16,6
45 à 59 ans	246	20,3	255	20,6	292	22,2
60 à 74 ans	222	18,4	245	19,8	292	22,1
75 ans ou plus	142	11,7	132	10,7	152	11,5



1.1.5.2 - Logements

En 10 ans, le parc total de logements a augmenté de 41 unités soit une croissance de 4.4%.

Dans le détail on observe que :

- Le parc des résidences principales a augmenté de 79 unités (progression de 15%).
- Le parc de résidences secondaires a baissé de 22 unités (diminution de 7.7%).
- Le parc des logements vacants a baissé de 16 unités (diminution de 20%).

La baisse significative du nombre des résidences secondaires et des logements vacants est le signe d'un début de tension sur le marché immobilier.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	628	699	748	748	843	932	939	973
Résidences principales	370	371	388	405	451	528	564	607
Résidences secondaires et logements occasionnels	181	248	286	271	309	308	280	286
Logements vacants	77	80	74	72	83	96	95	80

Le parc de logements de Valromey se caractérise par un taux de résidences secondaires très élevé (29.4%). A titre comparatif ce taux est de 11.9% pour le territoire de la CCBS et de 5.5% pour le département de l'Ain.

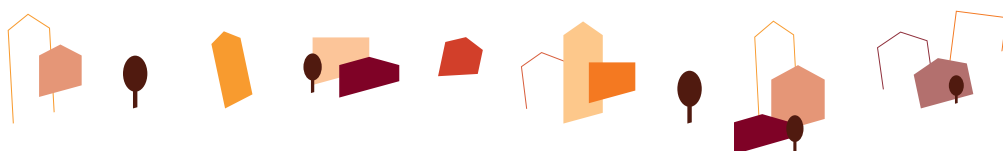
La part des logements vacants (8.3%) est conforme à la moyenne départemental (8.1%) et inférieure à celle du territoire de la CCBS (9.8%).

Selon la définition de l'INSEE : Un logement est vacant s'il est inoccupé et proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	932	100,0	939	100,0	973	100,0
Résidences principales	528	56,7	564	60,1	607	62,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	308	33,0	280	29,8	286	29,4
Logements vacants	96	10,3	95	10,1	80	8,3
<i>Maisons</i>	<i>881</i>	<i>94,6</i>	<i>898</i>	<i>95,6</i>	<i>919</i>	<i>94,5</i>
<i>Appartements</i>	<i>47</i>	<i>5,1</i>	<i>38</i>	<i>4,1</i>	<i>50</i>	<i>5,2</i>

La part du parc immobilier de Valromey-sur-Séran qui est ancienne (antérieure à 1919) est importante : 36.7%. A titre comparatif, cette proportion n'est que de 23.4% pour le territoire de la CCBS et de 13.9% pour le département de l'Ain.

Les logements récents (moins de 30 ans) représentent 30.5% du parc immobilier (30.3% pour la CCBS et 36.1% pour le département de l'Ain).



	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	604	100,0
<i>Avant 1919</i>	221	36,7
<i>De 1919 à 1945</i>	44	7,3
<i>De 1946 à 1970</i>	45	7,5
<i>De 1971 à 1990</i>	105	17,4
<i>De 1991 à 2005</i>	106	17,5
<i>De 2006 à 2015</i>	82	13,6

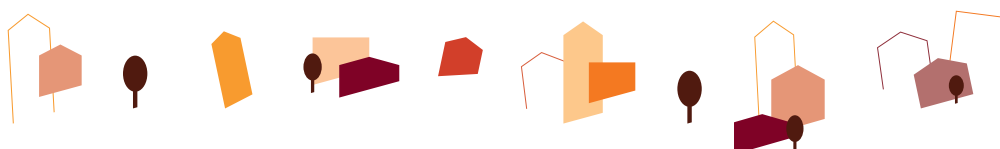
La population qui réside dans la commune est moins mobile que celle du territoire de la CCBS et du département de l'Ain;

En effet, seule 9% de la population a emménagé dans sa résidence principale depuis moins de 2 ans contre 11% dans le territoire de la CCBS et 12.4% dans le département de l'Ain.

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	607	100,0	1 320	5,0	2,3
Depuis moins de 2 ans	54	9,0	132	4,5	1,8
De 2 à 4 ans	101	16,6	242	4,6	1,9
De 5 à 9 ans	109	18,0	253	4,8	2,1
10 ans ou plus	342	56,4	693	5,3	2,6

La part des propriétaire est très importante à Valromey-sur-Séran : 80.7%. Ce taux n'est que de 62.4% pour le territoire de la CCBS et de 66.4% pour le département de l'Ain.

	2008		2013		2018			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	528	100,0	564	100,0	607	100,0	1 320	17,7
Propriétaire	410	77,6	454	80,5	490	80,7	1 062	20,3
Locataire	105	19,9	93	16,5	105	17,3	243	6,4
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	17	3,2	18	3,2	25	4,2	71	4,8
Logé gratuitement	13	2,5	17	3,0	12	2,0	15	11,6



La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran compte 57 logement locatifs publics gérés par la commune et la SEMCODA dont 13 logements locatifs sociaux (LLS). Ce volume important de logements locatifs (9% des résidences principales) est un atout pour l'attractivité de la commune.

1.1.5 - Équipements public

La commune dispose d'un niveau d'équipements publics modeste mais cohérent avec la taille de la commune et l'offre complémentaire des communes voisines.

La commune dispose d'une mairie principale, d'une salle des associations et d'une salle polyvalente à Belmont, d'une mairie annexe dans chacune des communes historiques (Lompnieu, Sutrieu, Vieu) toutes jumelées à des salles communales, plus une salle polyvalente à Charancin.

L'école publique dont relève la commune de Valromey-sur-Séran est l'école Louis Douillet de Champagne-en-Valromey (Regroupement Pédagogique Intercommunal).

1.1.6 - Économie

1.1.6.1 - Revenus, emploi, chômage

Source INSSE 2018

Le revenu médian disponible par unité de consommation est de 23.190 € , conforme à la moyenne départementale.

Définition : Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

1 UC pour le premier adulte du ménage,

0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,

0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

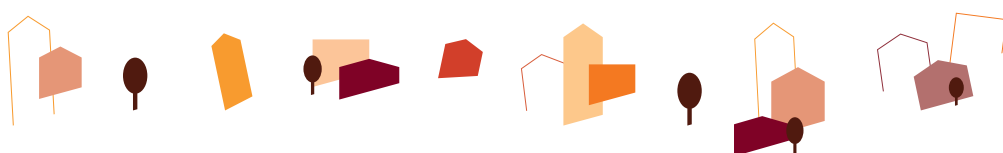
Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

La part des actifs est de 76.3% de la population de 15 à 64 ans, légèrement inférieur à la moyenne départementale (78.2%).

Le taux de chômage est relativement bas (6.6%), en dessous de la moyenne départementale (7.8%).

L'indicateur de concentration d'emploi est élevé (76.9%) signe d'un certain dynamisme du bassin d'emploi.

Définition : l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



1.1.6.2 - L'agriculture

Sources : RGA 2020, INAO, Géoportail

La surface agricole utilisée (SAU) s'établit à 1.852 hectares en 2020 ce qui représente un peu plus de 30 % de la superficie communale. Cette SAU est destinée à des prairies permanentes (1.373 hectares) et à des terres labourables pour la polyculture (479 hectares).

L'agriculture est fortement orientée vers l'élevage. La commune comptait 1.035 unités de gros bétail (UGB) en 2020.

38 sièges d'exploitations étaient implantés sur la commune en 2010 . En 2020, la commune ne compte plus que 28 sièges d'exploitations sur son territoire. 8 exploitations dont le siège est à l'extérieur de Valromey-sur-Séran exploitent des terres sur la commune.

Une association foncière pastorale dite «AFP de Belmont» a été créée en 2020. Suite à la réalisation d'une enquête pastorale sur l'ensemble du département (2013-2014), la commune de Belmont-Luthézieu a fait le constat que de nombreux terrains étaient abandonnés et se refermaient. La commune a donc sollicité la Chambre d'Agriculture de l'Ain (CA01) et la Société d'Economie Montagnarde de l'Ain (SEMA) pour étudier les possibilités de lutte contre la friche et mener une réflexion sur l'avenir agricole de son territoire. Le Conservatoire d'Espaces Naturels de Rhône-Alpes (CEN RA) a été associé à la démarche du fait de la présence d'enjeux environnementaux.

Le morcellement foncier est une raison de l'abandon de certains terrains. L'Association Foncière Pastorale représente un outil intéressant pour gérer les zones présentant un fort morcellement foncier.

Après la réalisation d'une étude faisabilité en 2016-2017 et une enquête publique qui a eu lieu début 2020, l'AFP a été créée par arrêté préfectoral du 12 mars 2020 pour une surface de 118 hectares.

Plan régional de l'agriculture durable – PRAD

Le plan régional de l'agriculture durable fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Le plan précise les actions qui feront l'objet prioritairement des interventions de l'État, notamment pour l'agriculture de montagne le cas échéant.

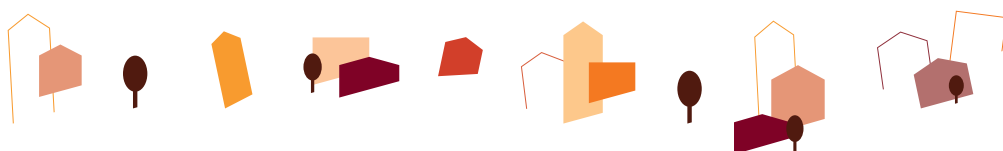
Le PRAD Rhône-Alpes a été approuvé par arrêté du préfet de région le 24 février 2012.

Le registre parcellaire graphique (RPG) :

Administré par l'Agence de Services et de Paiement, le RPG est un système d'information géographique représentant au 1/5000ème les îlots culturaux (ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même exploitation) et, depuis 2015, les parcelles.

Mises à jour chaque année à partir des déclarations des exploitants souhaitant prétendre à une aide de la Politique Agricole Commune, ces données fournissent des informations sur l'usage agricole des sols ainsi que sur les structures foncières. Ainsi, seules les parcelles des agriculteurs déclarées font l'objet d'un référencement et d'une représentation graphique dans cette base de données.

Selon la version, la nomenclature de l'usage du sol comporte entre 24 et 28 grands groupes cultureux principaux. Depuis 2015, ces groupes sont eux-mêmes redécoupés en 350 cultures principales associées à l'emprise parcellaire. Lorsqu'il y a des cultures intercalées,



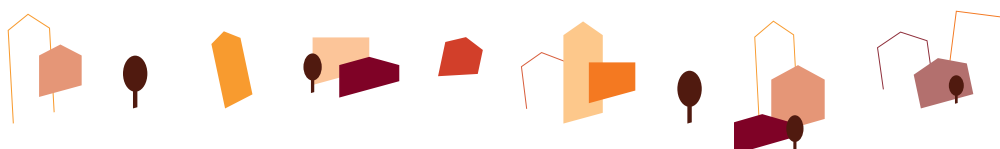
dites dérochées (45 valeurs possibles), elles sont également renseignées.

Les exploitants se déclarant auprès de la Politique Agricole Commune saisissent, à partir d'un service en ligne, les contours de leurs îlots et parcelles (depuis 2015 pour ces dernières) au 1/5000ème à partir d'une orthophotographie de la BD Ortho®(IGN). Dans le cas où une demande avait déjà été réalisée l'année précédente, ils procèdent à une simple mise à jour ou vérification par rapport à la réalité du terrain. Ils renseignent ensuite les caractéristiques suivantes des parcelles :

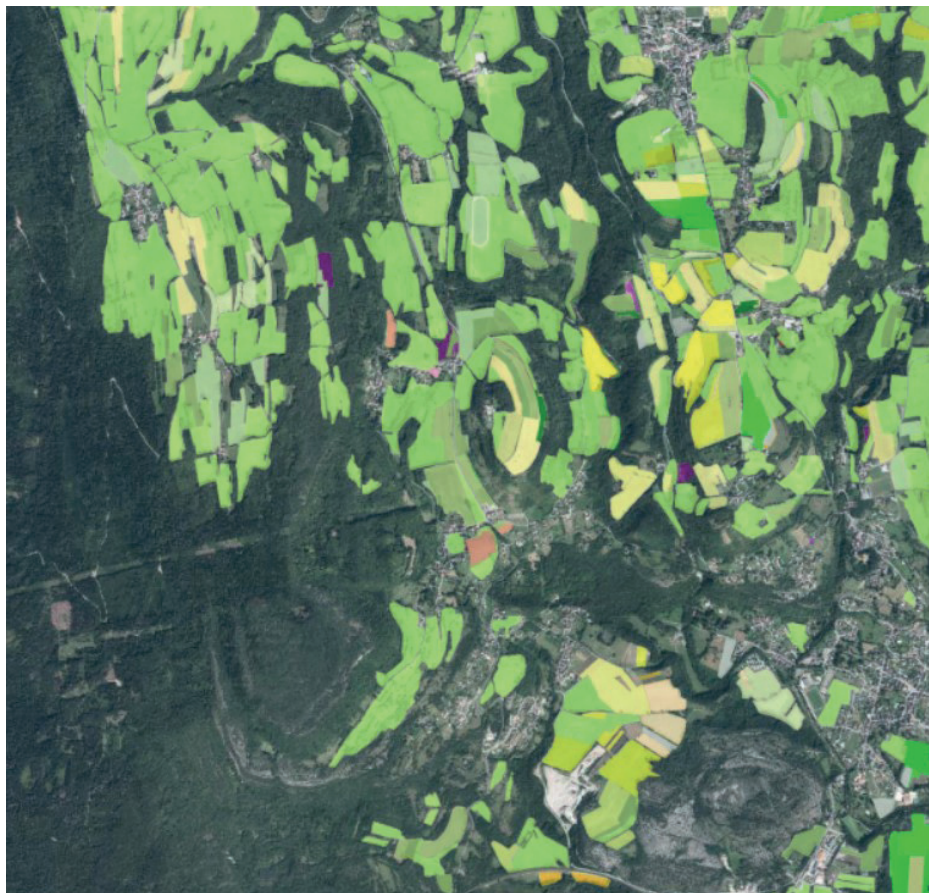
- La culture principale : son nom et si elle est commercialisée ;
- La culture dérochée (dans le cas où elle est pratiquée) : son nom ;
- Si la parcelle est conduite en agriculture biologique ;
- Si la parcelle est engagée au titre de Mesures Agro-Environnementales et Climatiques (MAEC) ;
- Si la parcelle est conduite en agroforesterie.

Légende du RPG

	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (surface gelée sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives et landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers

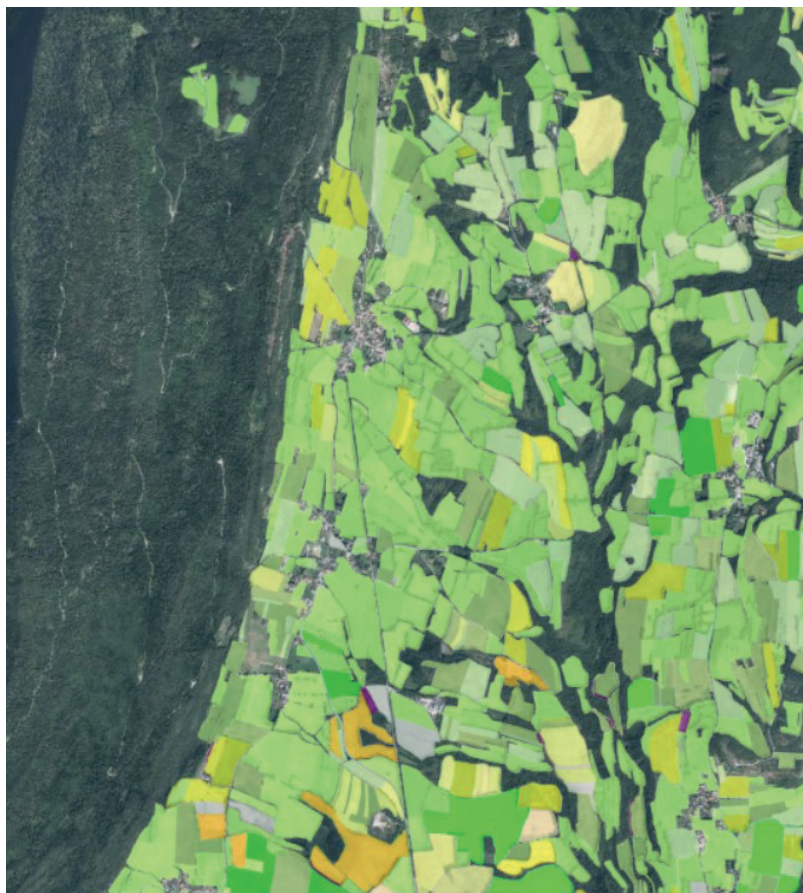


RPG 2020 - secteurs
de Belmont, Bioléaz
et Vieu



RPG 2020 - secteurs
de Luthézieu,
Charancin, Saint-
Maurice et Fitignieu





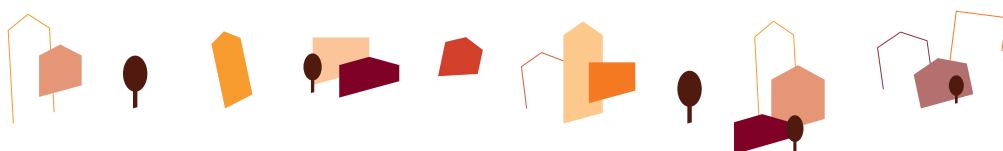
Appellations qui concernent le territoire communal :

AOC/AOP viticoles : Bugey (blanc, mousseux blanc, mousseux rosé, pétillant blanc, pétillant rosé, rouge gamay, rouge mondeuse, rouge pinot noir, Rousette du Bugey).

AOC/AOP autres : Bois du Jura, Comté.

IGP viticoles : coteaux de l'Ain (blanc, rosé, rouge, mousseux de qualité blanc, mousseux de qualité rosé, mousseux de qualité rouge, pays Gex blanc, pays de Gex mousseux qualité blanc, pays de Gex mousseux qualité rosé, Pays de Gex mousseux qualité rouge, pays de Gex primeur ou nouveau blanc, pays de Gex rosé, pays de Gex rouge, pays de Gex rouge primeur ou nouveau, Revermont blanc, Revermont mousseux de qualité blanc, Revermont mousseux de qualité rosé, Revermont mousseux de qualité rouge, Revermont primeur ou nouveau blanc, Revermont primeur ou nouveau rosé, Revermont primeur ou nouveau rouge, Revermont rosé, Revermont rouge, Val de Saône blanc, Val de Saône mousseux de qualité blanc, Val de Saône mousseux de qualité rosé, Val de Saône mousseux de qualité rouge, Val de Saône primeur ou nouveau blanc, Val de Saône primeur ou nouveau rosé, Val de Saône primeur ou nouveau rouge, Val de Saône rosé, Val de Saône rouge, Valromey blanc, Valromey rosé, Valromey rouge, Valromey mousseux de qualité blanc, Valromey mousseux de qualité rosé, Valromey mousseux de qualité rouge, Valromey primeur ou nouveau blanc, Valromey primeur ou nouveau rosé, Valromey primeur ou nouveau rouge).

IGP autres : Emmental français Est-Central, Gruyère, Volailles de l'Ain.





Carte de appellations viticoles sur le territoire de Valromey-sur-Séran

1.1.6.3 - La forêt

Sources : ONF, Corine Land Cover

Le taux de boisement de la commune est de 43 % (2.443 hectares dont 1.165 hectares de forêts communales).

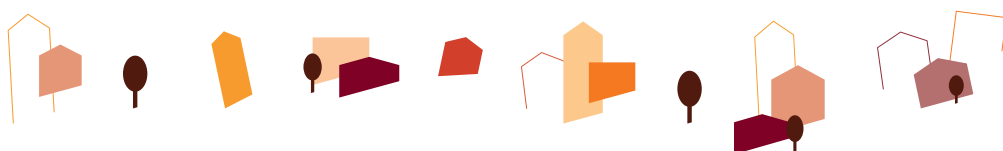
La forêt communale :

- La forêt communale de Valromey-sur-Séran (ex-commune de Belmont), d'une surface totale de 374,38 ha a fait l'objet d'un aménagement forestier sanctionné par arrêté préfectoral de la région Rhône-Alpes en date du 22 avril 2020 pour une durée 16 ans (2020-2036). Cet aménagement forestier prévoit que la forêt est affectée principalement à la production de bois d'œuvre résineux et feuillus, secondairement à la production de bois de chauffage, et localement à la protection des habitats et des espèces remarquables et à la protection de la ressource en eau potable, tout en assurant l'accueil du public et la protection générale des milieux et des paysages.

- La forêt communale de Valromey-sur-Séran (ex-commune de Lompnieu), d'une surface totale de 425,34 ha a fait l'objet d'un aménagement forestier sanctionné par arrêté préfectoral de la région Rhône-Alpes en date du 04 mai 2015 pour une durée 20 ans (2015-2034). Cet aménagement forestier prévoit que la forêt est affectée principalement à la production de bois d'œuvre résineux et feuillus, secondairement à la production de bois de chauffage, et localement à la protection des habitats et des espèces remarquables et à la protection de la ressource en eau potable, tout en assurant l'accueil du public et la protection générale des milieux et des paysages.

- La forêt communale de Valromey-sur-Séran (ex-commune de Sutrieu), d'une surface totale de 365,32 ha a fait l'objet d'un aménagement forestier sanctionné par arrêté préfectoral de la région Rhône-Alpes en date du 07 août 2017 pour une durée 19 ans (2017-2036). Cet aménagement forestier prévoit que la forêt est affectée principalement à la production de bois d'œuvre résineux et feuillus, secondairement à la production de bois de chauffage, et localement à la protection des habitats et des espèces remarquables et à la protection de la ressource en eau potable, tout en assurant l'accueil du public et la protection générale des milieux et des paysages.

Le nouveau Schéma Régional de Gestion Sylvicole Auvergne-Rhône-Alpes est en cours de rédaction par le Centre Régional de la Propriété Forestière . Il est élaboré dans le cadre



défini par le Programme Régional Forêt-Bois, validé par le Ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Réglementation communale des boisements :

La commune de Valromey-sur-Séran possède sa propre réglementation des boisements, mise en place par les arrêtés préfectoraux du :

- 2 avril 1996 pour l'ex-commune de Vieu.
- 21 décembre 1975 pour l'ex-commune de Sutrieu.
- 2 mars 1978 pour l'ex-commune de Lompnieu.
- 13 juillet 1978 pour Belmont et 12 août 1975 pour Luthézieu (ex-commune de Belmont-Luthézieu).

Dans l'attente d'une nouvelle réglementation du conseil départemental, la délibération du conseil général du 12 février 2007, relative à la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières, qui avait été prise pour 10 ans, donne une orientation de la politique dans l'Ain

La forêt communale (Ex-commune de Belmont-Luthézieu) est soumise au document d'aménagement forestier établi pour une durée de 17 ans (01/01/2020 – 31/12/2036) et approuvé par l'arrêté préfectoral du 22/04/2020.

La forêt communale (Ex-commune de Sutrieu) est soumise au document d'aménagement forestier établi pour une durée de 20 ans (01/01/2017 – 31/12/2036) et approuvé par l'arrêté préfectoral du 07/08/2017.

La forêt communale (Ex-commune de Lompnieu) est soumise au document d'aménagement forestier établi pour une durée de 20 ans (01/01/2015 – 31/12/2034) et approuvé par l'arrêté préfectoral du 04/05/2015.

1.1.6.5 - Le tourisme

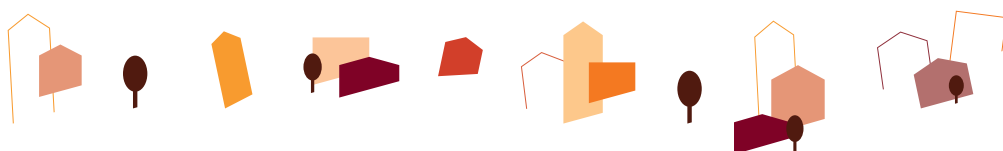
La commune propose une offre touristique variée, de moyenne montagne.

- // La Randonnée. La commune est traversée par de nombreux sentiers de randonnée dont 2 GR de pays : «le tour du Valromey» et «le balcon du Valromey» .
- // L'observatoire astronomique de la Lèbe propose des observations nocturnes, un planétarium composée d'un dôme de 7m permettant l'observation des constellations, planètes et galaxies, des animations (stages d'initiation à l'astronomie, activités pour les enfants et classes de découvertes), des événements (nuits des étoiles, randonnées pédestres, fête de la science ...).
- // La commune dispose de plusieurs structures d'hébergement touristique qui totalisent une cinquantaine de lits marchands.
- // Le cyclotourisme avec notamment le col de la Lèbe et le circuit n° 27 de l'Ain à vélo «le Valromey : la vallée romaine».
- // Les curiosités naturelles : le puits des Tines, les gorges de Thurignin, la cascade de Cerveyrieu, la source du Groin, la source de l'Adoue, le plateau karstique du Fierloz ...

1.1.6.6 Artisanat et entreprises

Source : INSEE, SIRENE

Au 31 décembre 2019, 87 entreprises avaient leur siège social implanté à Valromey-sur-Séran.



Les 3 secteurs d'activité dominants sont : les activités de commerce, transport et hébergement, les activités liées à la construction et les activités de service.

	Nombre	%
Ensemble	87	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	6	6,9
Construction	18	20,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	26	29,9
Information et communication	1	1,1
Activités financières et d'assurance	0	0,0
Activités immobilières	3	3,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	18	20,7
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	5	5,7
Autres activités de services	10	11,5

La commune ne dispose pas de zone d'activités aménagée. Les entreprises sont implantées dans les différents hameaux. On trouve toutefois quelques entreprises en secteur diffus, aux lieux-dits «les Mélines», «Pont» et «Sous Rivière».

Un espace de co-working a été aménagé à l'étage de la mairie de Belmont.

1.1.7 - Déplacements

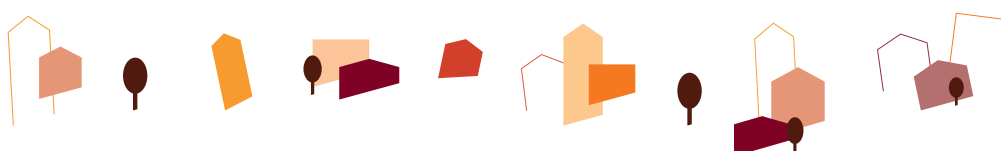
La commune est située à 5 kilomètres de la gare de Virieu-le-Grand sur la ligne Aix-les-Bains / Lyon (via Culoz et Ambérieu-en-Bugey) et à 12 kilomètres de la gare de Culoz (ligne Grenoble / Genève). Elle est relativement éloignée des axes autoroutiers puisque les échangeurs les plus proches sont Aoste (50 mn) sur l'autoroute A43 (Lyon / Chambéry), Ambérieu (50 mn) sur l'autoroute A42 et Valserhône (50 mn) sur l'autoroute A40 (Mâcon / Passy).

La commune est desservie par le système de transport à la demande géré par la CCBS. Ce service en porte à porte est destiné aux personnes à mobilité réduite, aux personnes âgées de plus de 75 ans, aux jeunes de 15/18 ans, aux bénéficiaires de l'APA (Allocation Personnalisée à l'Autonomie) et aux demandeurs d'emploi ou personnes en insertion professionnelle.

La Région Auvergne Rhône-Alpes organise et prend en charge le transport des élèves de l'Ain.

La ligne régulière n° A47 «les transports de l'Ain» relie Brenod à Belley. Plusieurs arrêts de cette ligne sont implantés sur le territoire de la commune : Belmont Mairie, Samonod, pont de Muffieu, Vieux Tilleul, Blanod . Cette ligne assure 3 allers-retours par jour (jours de semaine).

Le site Mov'ici permet de regrouper l'offre et la demande de covoiturage à l'échelle de toute la Région Auvergne-Rhône-Alpes afin de faciliter la mise en relation des personnes qui souhaitent partager leurs trajets du quotidien (déplacements domicile-travail, de loisirs...). Sur cette plateforme, une communauté de covoitureurs est dédiée aux habitants



du territoire du Bugey Sud. Les réseaux Bla Bla Daily et TootOtoor proposent également un service de covoiturage.

Le taux de motorisation dans la commune (pourcentage de ménages disposant de 2 voitures et plus) se trouve supérieur à la moyenne aindinoise : 53 % contre 47 % en moyenne sur le département. Le pourcentage des ménages disposant d'une voiture ou plus est quant à lui de 97 % (moyenne départementale : 91 %).

Les déplacements domicile-travail effectuent à 86% avec des véhicules motorisés privés (82% au niveau départemental). Cette prédominance de l'utilisation de la voiture pour les déplacements domicile-travail peut s'expliquer par l'urbanisation éparpillée de la commune, l'importance des flux sortants et leurs destinations éloignées, l'insuffisance des transports en commun et l'absence d'infrastructures cyclables sécurisées.

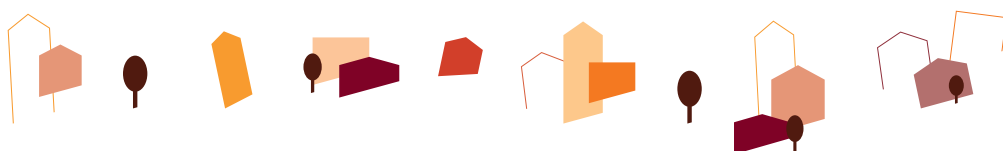
Le développement et de la pratique du vélo sous toutes ses formes est un axe prioritaire des politiques sportives, touristiques et environnementales du département. Du fait de la transversalité d'une politique cyclable coordonnée, l'assemblée départementale a approuvé en 2017 le « Plan Vélo 01 », qui fixe les priorités politiques en matière de valorisation et de développement des pratiques du vélo dans l'Ain.

Ce document, élaboré en concertation avec les représentants des associations cyclistes départementales, a pour ambition de faire de l'Ain un département majeur en matière de développement du vélo. Il se décline en 4 grands axes majeurs :

- Développer les itinéraires structurants dans l'Ain et leur mise en tourisme,
- Organiser et promouvoir la pratique du vélo sportif et de loisirs,
- Accompagner les collectivités pour le développement de l'usage quotidien du vélo,
- Intégrer le développement de la pratique du vélo dans les compétences du département.

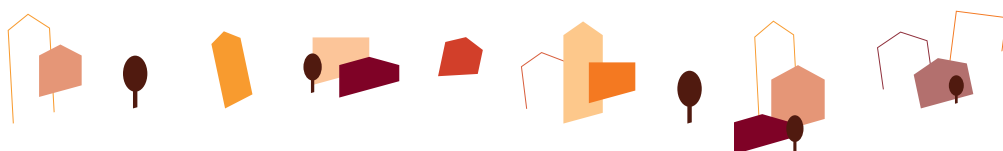
Toutefois ce plan porte principalement sur des grands projets structurants et ne prévoit pas d'aménagement particuliers sur le territoire communal.

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) a pour objet de favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée. Le Département est compétent pour établir le PDIPR en application de l'article L361-1 du Code de l'Environnement. Dans l'Ain, le PDIPR est une politique ancienne puisqu'elle date de 1984. En 2018, le Département a adopté une nouvelle stratégie en matière de randonnée dans l'Ain, en s'appuyant sur les intercommunalités afin qu'elles proposent les boucles et itinéraires les plus emblématiques de leurs territoires.

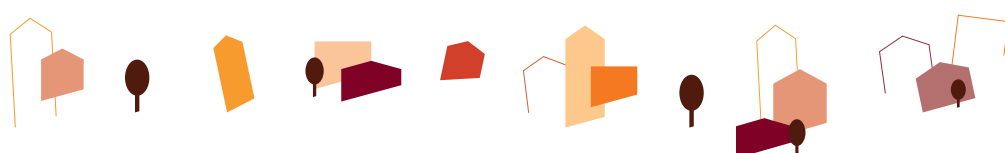


1.2 - Exposé des principales conclusions du diagnostic

Thématique	Conclusions du diagnostic	Enjeux
Paysages	La commune présente une richesse et une variété de paysages qui en font une composante importante de son identité.	Les principaux enjeux liés au paysage sont : - La protection de la plaine de Massignieu. - La protection des secteurs de bocage sur les plateaux. - La protection des principaux cônes de vue. - La protection du coteau de Machuraz. - La protection des éléments paysagers remarquables des ensembles urbains : trame verte des jardins, murs ...
Patrimoine bâti	La qualité du patrimoine architectural constitue un des atouts de la commune en raison de sa variété (grandes propriétés, habitat rural, petit patrimoine ...) et de la qualité générale de sa préservation	Les ensembles urbains les plus cohérents et homogènes devront faire l'objet d'une valorisation et d'une préservation de leurs caractéristiques, notamment dans l'équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis. Le patrimoine architectural isolé devra faire l'objet d'une protection réglementaire spécifique.
Démographie	La commune a connu une longue période de croissance démographique depuis 1990 : augmentation de + 45%. Elle compte 1.320 habitants en 2018. La part des moins de 29 ans est en légère baisse. La part des plus de 60 ans augmente significativement.	Considérer, au regard du contexte local, que le dynamisme démographique (croissance de l'ordre de 0.6% par an) va rester d'actualité pour la prochaine décennie. Créer les conditions d'une attractivité renforcée pour les jeunes ménages.



Logement	Un parc de résidences principales en croissance continue (607 unités en 2018). 43.6 % des ménages résident dans leur logement depuis moins de 10 ans Un parc de résidences secondaires important (29.4%). Les habitations individuelles représentent la quasi totalité du parc immobilier. Un taux de vacance conforme à la moyenne départementale.	Diversifier l'offre de logements principaux pour faciliter le parcours résidentiel. Inciter à la remise sur le marché des logements vacants. Mobiliser le parc des bâtis mutables pour créer de nouveaux logements sans induire de consommation foncière supplémentaire.
Économie et emploi	Un faible taux d'emploi sur place. Un taux de chômage assez faible, de l'ordre de 6.6%	Favoriser l'implantation d'activité compatible avec le caractère de la commune : télétravail, co-corking ... Développer une petite zone d'activités pour accueillir les artisans.
Agriculture	Une surface agricole utilisée est d'environ 1.852 ha (prairies permanentes et terres labourables) (30% du territoire communal). 28 exploitations professionnelles ont leur siège sur la commune (en diminution). Un terroir agricole de qualité.	Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'agriculture. Préserver les tènements agricoles des plateaux et de la plaine. Organiser et libérer le foncier agricole pour faciliter l'installation d'agriculteurs sur la commune (type AFP).
Équipements et services publics	Une offre d'équipements d'un niveau suffisant et adapté à la taille de la commune.	Une offre à conforter et à ajuster en fonction de l'offre du bassin de vie
Déplacement et mobilité	Proximité des gare SNCF de Virieu-le-Grand et Culoz Une seule ligne de transport public en direction de Belley, insuffisamment cadencée pour être réellement incitative.	Développer le transport à la demande et élargir son spectre d'utilisation.



1.3 - Analyse des résultats de l'application de documents d'urbanisme en vigueur

La commune déléguée de Belmont-Luthézieu est dotée d'une carte communale approuvée le 21 septembre 2004.

La commune déléguée de Lompnieu est dotée d'une carte communale approuvée le 01 mai 2006.

La commune déléguée de Sutrieu est dotée d'une carte communale approuvée le 28 août 2006.

1.3.1 - Analyse de la consommation foncière en référence au SCOT : période du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2024

La consommation foncière totale entre le 01-01-2018 et 31-12-2024 a été de 6,1 ha.

49 logements ont été créés dont :

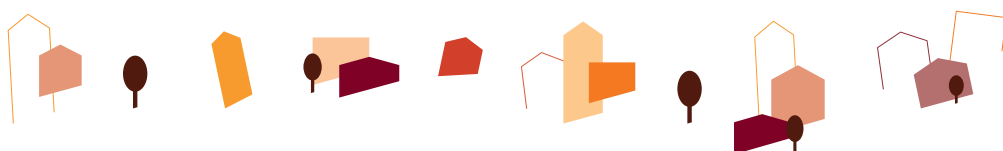
- 32 logements neufs.
- 17 logements en renouvellement urbain (réhabilitation de logements vacants ou changement de destination).

Le rythme annuel moyen de création de logements depuis l'application du SCOT est 7 unités.

6,1 ha ont été consommés dont 2 hors des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et 4,1 dans les ENAF.

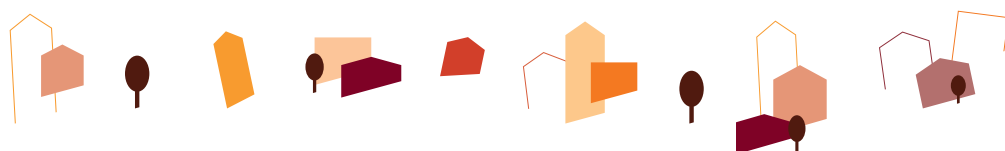
La densité moyenne est de 5 logements/ha (32 logements neufs pour une consommation foncière de 6,1 ha).

On notera que 1/3 des créations de logement se sont faites par renouvellement urbain.



N° PC	Destination	Surface	Nbre logts	Parcelle	ENAF
18C0001	CHANGEMENT DESTINATION		1	V0058	N
18C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 065	1	C1015	N
18C0007	CHANGEMENT DESTINATION		1	B0259	N
19C0005	BATIMENT STOCKAGE	1 101	0	A1848	N
19C0006	CHANGEMENT DESTINATION		1	E0707 E0712 E0710 E0651 E0578	N
19C0011	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0241 A0243 A0242 A1852	N
19C0013	CHANGEMENT DESTINATION		1	E0409	N
19C0015	HABITATION INDIVIDUELLE	1 143	1	A0652	N
19C0023	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0521	N
20C0005	CHANGEMENT DESTINATION		2	A0408	N
20C0009	CHANGEMENT DESTINATION		1	B1150 B0340	N
20C0014	DIVERS	907	0	C0354	N
21C0014	CONSTRUCTION AGRICOLE	440	0	A0033	N
21C0026	HABITATION INDIVIDUELLE	1 008	1	B1286	N
22C0001	CONSTRUCTION AGRICOLE	2 862	0	B0006	N
22C0007	CHANGEMENT DESTINATION		1	B0776	N
22C0013	CHANGEMENT DESTINATION		1	C0028	N
22C0015	HABITATION INDIVIDUELLE	1 351	1	A0650	N
23C0005	CHANGEMENT DESTINATION		3	C0136	N
23C0008	CONSTRUCTION AGRICOLE	3 073	0	B0575	N
23C0011	HABITATION INDIVIDUELLE	1 294	1	C0338	N
23C0014	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0247	N
23C0015	CHANGEMENT DESTINATION		2	C0295	N
23C0016	DIVERS	605	0	A2110	N
24C0001	HABITATION INDIVIDUELLE	1 361	1	A2102	N
24C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 072	1	A0653	N
24C0004	HABITATION INDIVIDUELLE	1 340	1	A0394	N
24C0016	HABITATION INDIVIDUELLE	1 201	1	A0657	N
Consommation foncière hors des ENAF		19 823	26		

N° PC	Destination	Surface	Nbre logts	Parcelle	ENAF
09A0008	HABITATION INDIVIDUELLE	1 177	1	C0959	O
11A0003	BATIMENT STOCKAGE	1 153	0	A0327 A0331	O
12A0002	DIVERS	329	0	A2113	O
12A0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 788	1	B158	O
12A0004	HABITATION INDIVIDUELLE	1 619	1	A1728 A1729 A2010	O
16A0001	HABITATION INDIVIDUELLE	1 318	1	A1339	O
16A0001	HABITATION INDIVIDUELLE	3 570	1	B0592	O
17C0014	HABITATION INDIVIDUELLE	1 301	1	C0341	O
18A0002	HABITATION INDIVIDUELLE	1 141	1	B0884	O
18A0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 263	1	B0882	O
18C0004	HABITATION INDIVIDUELLE	775	1	C1019	O
18C0006	HABITATION INDIVIDUELLE	1 866	1	C0358	O
19C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	2 549	1	C0360 C0996	O
19C0010	HABITATION INDIVIDUELLE	3 282	1	C0116	O
20C0006	HABITATION INDIVIDUELLE	2 326	1	B0345 B0346	O
20C0011	HABITATION INDIVIDUELLE	1 158	1	C0990	O
21C0010	HABITATION INDIVIDUELLE	971	1	E0412	O
21C0015	HABITATION INDIVIDUELLE	1 436	1	C0038	O
21C0025	HABITATION INDIVIDUELLE	2 476	1	A0133	O
21C0024	HABITATION INDIVIDUELLE	1 827	2	DO155	O
21C0029	HABITATION INDIVIDUELLE	3 068	1	A0237	O
22C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	2 443	1	A0137	O
22C0005	HABITATION INDIVIDUELLE	1 015	1	B0212	O
22C0014	DIVERS	460	0	A0273	O
23C0010	HABITATION INDIVIDUELLE	1 001	1	E0408	O
Consommation foncière dans les ENAF		41 312	23		



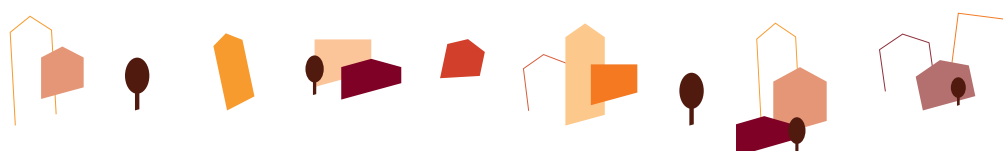
1.3.2 - Analyse de la consommation foncière pour la période de référence issue de la loi «Climat et Résilience» : période du 01 janvier 2012 ou 31 décembre 2021

La consommation foncière totale a été de 5,6 ha dont :

- 2,7 ha hors des ENAF.
- 2,9 ha dans les ENAF.

consommation foncière hors des ENAF / Période 01-01-2012 au 31-12-2021					
N° PC	Destination	Surface	Nbre logts	Parcelle	ENAF
12A0001	CONSTRUCTION AGRICOLE	1 934	0	C0418 C0419	N
12A0002	CHANGEMENT DESTINATION		1	A497 A498	N
12A0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 296	2	B0750 B1124	N
12A0007	HABITATION INDIVIDUELLE	1 032	1	B0113	N
13A0002	CONSTRUCTION AGRICOLE	4 641	0	D0285 D0286	N
13A0006	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0203	N
14A0002	CONSTRUCTION AGRICOLE	919	0	A2112 A2111	N
15A0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 464	1	A1815	N
15A0003	CONSTRUCTION AGRICOLE	9 552	0	B0576	N
16A0003	CHANGEMENT DESTINATION		1	B0349	N
16A0005	CHANGEMENT DESTINATION		1	E0696	N
17C0002	HABITATION INDIVIDUELLE	453	1	A0227	N
17C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	973	1	B1290 B1287	N
17C0006	CHANGEMENT DESTINATION		1	C0153	N
17C0008	CHANGEMENT DESTINATION		1	B0335	N
17C0010	CHANGEMENT DESTINATION		1	B1357 B1359	N
17C0013	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0257 A0256	N
18C0001	CHANGEMENT DESTINATION		1	V0058	N
18C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 065	1	C1015	N
18C0007	CHANGEMENT DESTINATION	162	1	B0259	N
19C0005	BATIMENT STOCKAGE	1 101	0	A1848	N
19C0006	CHANGEMENT DESTINATION		1	E0707 E0712 E0710 E0651 E0578	N
19C0011	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0241 A0243 A0242 A1852	N
19C0013	CHANGEMENT DESTINATION		1	E0409	N
19C0015	HABITATION INDIVIDUELLE	1 143	1	A0652	N
19C0023	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0521	N
20C0005	CHANGEMENT DESTINATION		2	A0408	N
20C0009	CHANGEMENT DESTINATION		1	B1150 B0340	N
20C0014	DIVERS	907	0	C0354	N
21C0014	CONSTRUCTION AGRICOLE	440	0	A0033	N
		27 082	25		

consommation foncière dans les ENAF / Période 01-01-2012 au 31-12-2021					
N° PC	Destination	Surface	Nbre logts	Parcelle	ENAF
12A0002	DIVERS	329	0	A2113	O
12A0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 788	1	B158	O
12A0004	HABITATION INDIVIDUELLE	1 619	1	A1728 A1729 A2010	O
16A0001	HABITATION INDIVIDUELLE	1 318	1	A1339	O
16A0001	HABITATION INDIVIDUELLE	3 570	1	B0592	O
17C0014	HABITATION INDIVIDUELLE	1 301	1	C0341	O
18A0002	HABITATION INDIVIDUELLE	1 141	1	B0884	O
18A0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1 263	1	B0882	O
18C0004	HABITATION INDIVIDUELLE	775	1	C1019	O
18C0006	HABITATION INDIVIDUELLE	1 866	1	C0358	O
19C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	2 549	1	C0360 C0996	O
19C0010	HABITATION INDIVIDUELLE	3 282	1	C0116	O
20C0006	HABITATION INDIVIDUELLE	2 326	1	B0345 B0346	O
20C0011	HABITATION INDIVIDUELLE	1 158	1	C0990	O
21C0010	HABITATION INDIVIDUELLE	971	1	E0412	O
21C0015	HABITATION INDIVIDUELLE	1 436	1	C0038	O
21C0025	HABITATION INDIVIDUELLE	2 476	1	A0133	O
		29 168	16		



1.3.3 - Analyse de la consommation foncière depuis l'application de la loi Climat et Résilience» : période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2024

La consommation foncière totale a été de 2,5 ha dont :

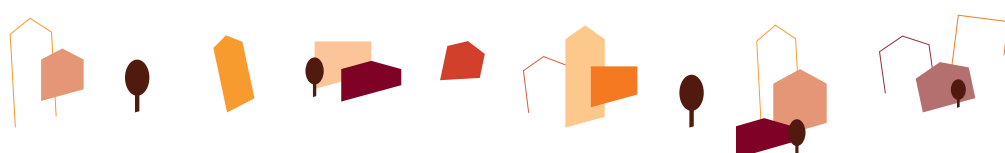
- 1,5 ha hors des ENAF.
- 1 ha dans les ENAF.

consommation foncière hors des ENAF / Période 01-01-2022 au 31-12-2024

N° PC	Destination	Surface	Nbre logts	Parcelle	ENAF
21C0026	HABITATION INDIVIDUELLE	1008	1	B1286	N
22C0001	CONSTRUCTION AGRICOLE	2 862	0	B0006	N
22C0007	CHANGEMENT DESTINATION		1	B0776	N
22C0013	CHANGEMENT DESTINATION		1	C0028	N
22C0015	HABITATION INDIVIDUELLE	1 351	1	A0650	N
23C0005	CHANGEMENT DESTINATION		3	C0136	N
23C0008	CONSTRUCTION AGRICOLE	3 073	0	B0575	N
23C0011	HABITATION INDIVIDUELLE	1 294	1	C0338	N
23C0014	CHANGEMENT DESTINATION		1	A0247	N
23C0015	CHANGEMENT DESTINATION		2	C0295	N
23C0016	DIVERS	605	0	A2110	N
24C0001	HABITATION INDIVIDUELLE	1361	1	A2102	N
24C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	1072	1	A0653	N
24C0004	HABITATION INDIVIDUELLE	1340	1	A0394	N
24C0016	HABITATION INDIVIDUELLE	1201	1	A0657	N
		15 167	15		

consommation foncière dans les ENAF / Période 01-01-2022 au 31-12-2024

N° PC	Destination	Surface	Nbre logts	Parcelle	ENAF
21C0024	HABITATION INDIVIDUELLE	1 827	2	DO155	O
21C0029	HABITATION INDIVIDUELLE	3 068	1	A0237	O
22C0003	HABITATION INDIVIDUELLE	2 443	1	A0137	O
22C0005	HABITATION INDIVIDUELLE	1 015	1	B0212	O
22C0014	DIVERS	460	1	A0273	O
23C0010	HABITATION INDIVIDUELLE	1 001	1	E0408	O
		9 814	7		



1.3.4 - Capacités résiduelles d'urbanisation du documents d'urbanisme en vigueur

Les capacités d'urbanisation non consommées dans les cartes communales (zones constructibles «C») sont de 37.6 ha.

Légende des cartes

Capacités résiduelles en zone C



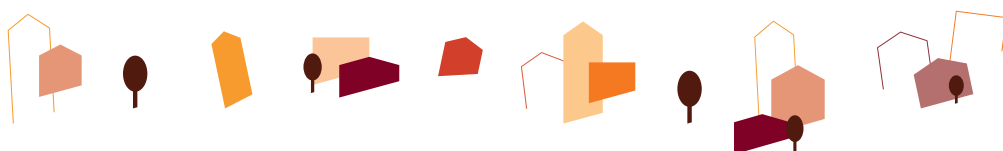
Limite de la zone C

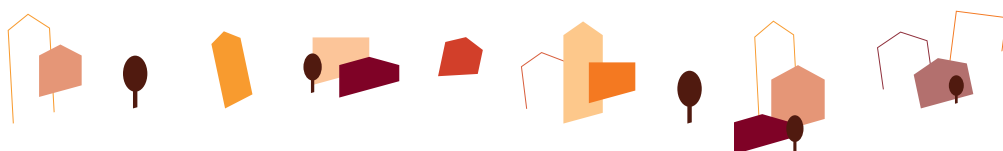


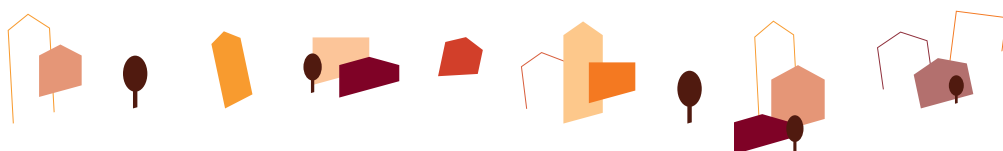
Carte des capacités résiduelles :
secteur Massignieu /
Champdossin /
Belmont



Carte des capacités résiduelles :
secteur Vogland / Neyrieu /
Bioleaz



[illegible]



1.4 - Prévisions économiques et démographiques

En raison de l'attractivité de la commune, la croissance démographique annuelle a été soutenue, de l'ordre de 1.5%, au cours des 20 dernières années.

Cette tendance «spontanée» semble ne pas ralentir dans le contexte actuel d'attrait des zones rurales.

Toutefois la stratégie retenue dans le SCOT pour Valromey-sur-Séran et les autres communes de la même strate est de contenir la croissance démographique autour de 0.6%.

Ce qui représente pour Valromey-sur-Séran une réduction par un facteur 2 du rythme de croissance passé.

La prospective de développement sur laquelle est fondée le projet de PLU retient l'objectif du SCOT. La projection démographique conduirait à environ 80 habitants supplémentaires dans 10 ans (population estimée à 1400 habitants par rapport à une population de 1.320 habitants en 2018).

La commune étant relativement éloignée des grands bassins d'emploi de Belley, Aix-les-Bains et Chambéry, le développement économique s'appuiera principalement sur de petits structures artisanales ou de service. La croissance du nombre d'emplois sur place devrait rester limitée.

1.5 - Inventaire des besoins

1.5.1 - Besoins en matière de développement économique

La commune ne dispose pas de site pour accueillir des activités artisanales. L'emplacement au lieu-dit «Sous Rivière», a été retenu dans le SCOT pour implanter de nouvelles activités.

Une part importante du périmètre de «Sous Rivière» est concernée par des zones humides qui neutralisent toute possibilité d'urbanisation.

Pour maintenir et accueillir des activités artisanales sur la commune, le besoin en foncier économique est estimé à environ 1 hectare.

1.5.2 - Besoins en matière développement agricole

Il y a un besoin d'organiser et libérer le foncier agricole pour faciliter et optimiser l'exploitation du territoire. Dans cet objectif la commune a réalisé une Association Foncière Pastorale (AFP) dans le secteur de Belmont. D'autres AFP pourraient être mises en œuvre sur d'autres secteurs.

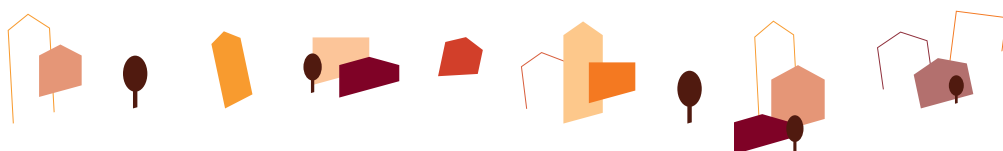
Malgré la réduction du nombre des sièges d'exploitation, l'activité agricole est dynamique sur la commune ce qui engendre des besoins de création, d'extension et de délocalisation de bâtiments agricoles (hangars, stabulations, serres, ateliers de transformation ...)

1.5.3 - Besoins en matière développement forestier

L'exploitation et la gestion de la forêt sont assurées par l'ONF et par un groupement forestier. Les équipements nécessaires à la gestion de la forêt ont été réalisés (pistes forestières ...), il n'y a pas de besoin identifiés.

1.5.4 - Besoins en matière d'environnement et de biodiversité

La commune dispose d'une grande variété de biotopes qui méritent d'être préservés : zones humides, pelouses sèches, forêts, bocages, corridors écologiques ...



Sur la gestion de la ressource en eau, il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer l'adéquation entre la ressource et les besoins futurs en eau.

1.5.5 - Besoins en matière d'aménagement de l'espace

On note un besoin d'augmenter la capacité des parkings publics dans certains hameaux.

Il n'y a vraiment d'espaces public de qualité dans les différentes polarités communales mais il n'y a pas de besoin exprimé.

1.5.6 - Besoins en matière de logement et d'équilibre social de l'habitat

Pour accueillir une population nouvelle estimée à + ou - 80 habitants, il est nécessaire de créer + ou - 65 logements supplémentaires (1% du parc actuel des résidences principales).

Pour résoudre les lacunes du parcours résidentiel, il faut compléter l'offre de logement existante par une part de logements sociaux (en accession ou en location). Avec un objectif du SCOT fixé à 6% du parc des résidences principales, il faudrait atteindre 38 unités dans 10 ans (632 résidences principales en 2021). On comptait 29 Logements locatifs sociaux en 2021.

Face aux nouveaux modes de vie auxquels la population peut être réceptive, on ressent le besoin de proposer de nouveaux modes d'habitat de type «habitat coopératif».

1.5.7 - Besoins en matière de transports

Les besoins spécifiques en transports sont assurés par le ramassage scolaire et par le transport à la demande.

Les besoins seraient d'augmenter la cadence de la ligne régulière qui conduit à Belley, de développer le transport à la demande en élargissant son spectre d'utilisation et de développer le covoiturage.

1.5.8 - Besoins en matière de commerce

L'offre commerciale de proximité est assurée par les communes voisines de Champagne, d'Artemare et du Plateau d'Hauteville.

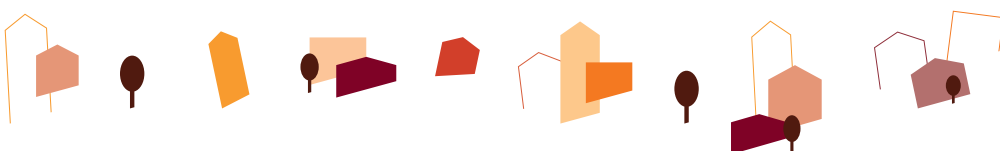
Lors de la phase de concertation du PLU, les habitants ont exprimé le souhait de développer un commerce, pourquoi pas de type associatif, destiné à commercialiser les productions locales en circuit court.

1.5.9 - Besoins en matière d'équipements et de services

L'offre d'équipements publics semble suffisante pour la commune, sachant que les communes périphériques offrent un complément à cette offre.

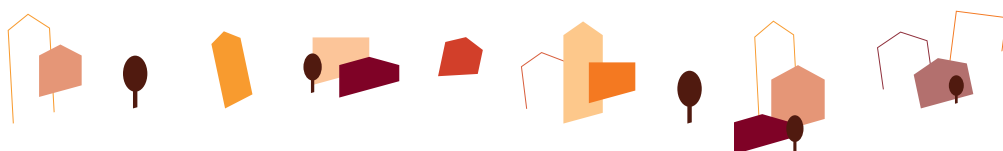
Les besoins sont plus de conforter l'existant que le développer.

Lors de la phase de concertation du PLU, les habitants ont exprimé le souhait de développer un équipement de type «tiers-lieu». Ce projet pourrait s'intégrer dans un équipement existant.





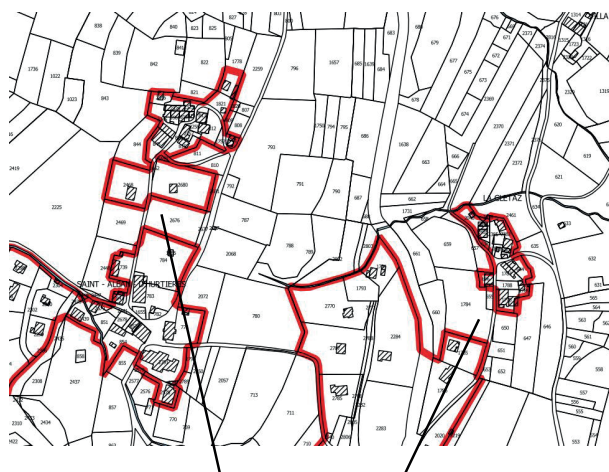
2ème partie : analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



2.1 - Méthode retenue pour la définition de l'enveloppe urbaine

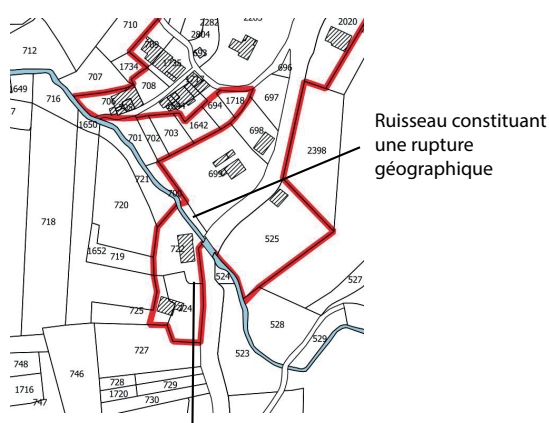
Un ensemble d'au moins 5 parcelles construites, contiguës les unes aux autres, constitue une enveloppe urbaine.

Un ensemble urbain peut être coupé en 2 enveloppes urbaines distinctes quand il est séparé par une parcelle ou un tènement foncier (*) non bâti.



Discontinuités bâties entraînant la création de deux enveloppes urbaines distinctes

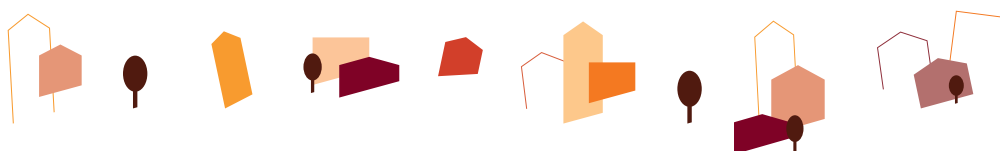
Plusieurs parcelles bâties contiguës peuvent se trouver de part et d'autre d'une rupture géographique (route ou ruisseau) sans que cela ne crée une discontinuité de l'enveloppe urbaine.



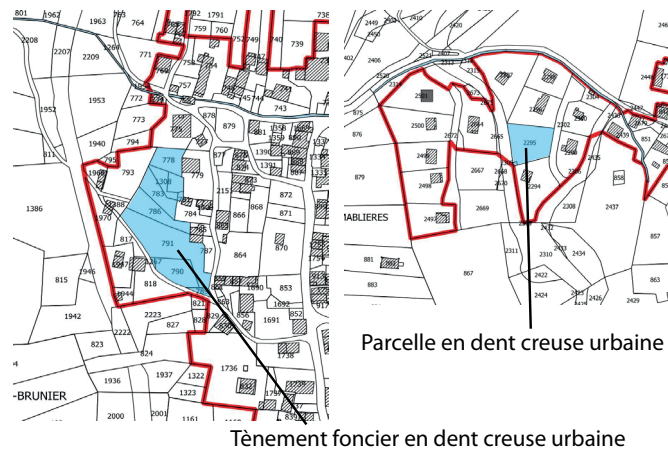
Parcelles bâties intégrées dans l'enveloppe urbaine malgré la rupture géographique que constitue le ruisseau

(*) Tènement foncier = ensemble de parcelles contiguës.

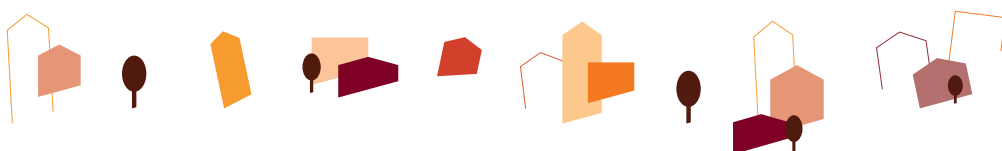
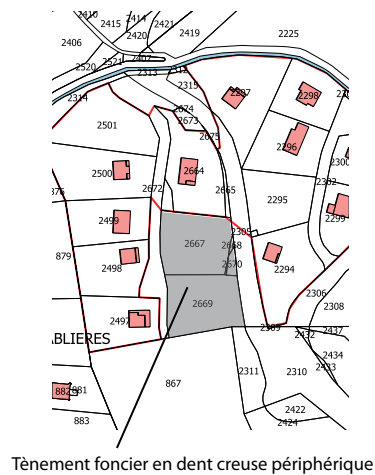
Les plans cadastraux utilisés pour illustrer les exemples sont issus d'une commune fictive.



Une parcelle ou un tènement foncier non bâti dont toutes les limites séparatives sont bordées par des parcelles bâties font partie de l'enveloppe urbaine. Cette parcelle ou ce tènement non bâti sont qualifiés de « dent creuse urbaine ».



Une parcelle ou un tènement foncier non bâti dont seulement 2 ou 3 limites séparatives sont bordées par des parcelles bâties sont exclues de l'enveloppe urbaine. Cette parcelle ou ce tènement non bâti sont qualifiés de « dent creuse périphérique ».

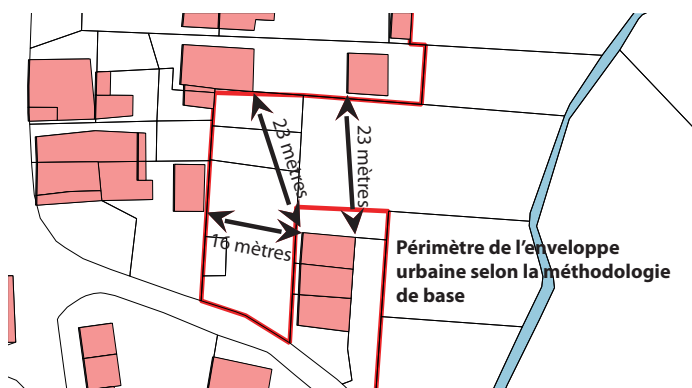


Modalités concernant la prise en compte des dents creuses périphériques dans l'enveloppe urbaine.

La méthode de base retient le fait de n'inclure dans l'enveloppe urbaine que les parcelles ou tènement foncier non bâtis qui sont entourés sur les 4 cotés par une parcelle bâtie.

Toutefois les dents creuses périphériques de taille modeste sont intégrées dans l'enveloppe urbaine à condition que la distance entre les constructions périphériques soit inférieure ou égale à 40 mètres.

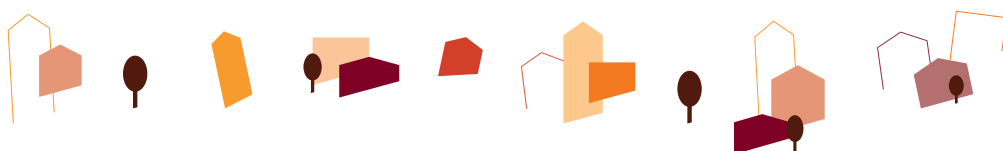
Cette intégration a pour intérêt d'assurer une certaine cohérence avec la définition de la notion de hameau annoncée dans le chapitre «armature urbaine».



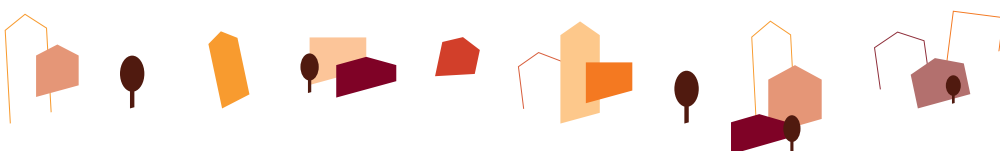
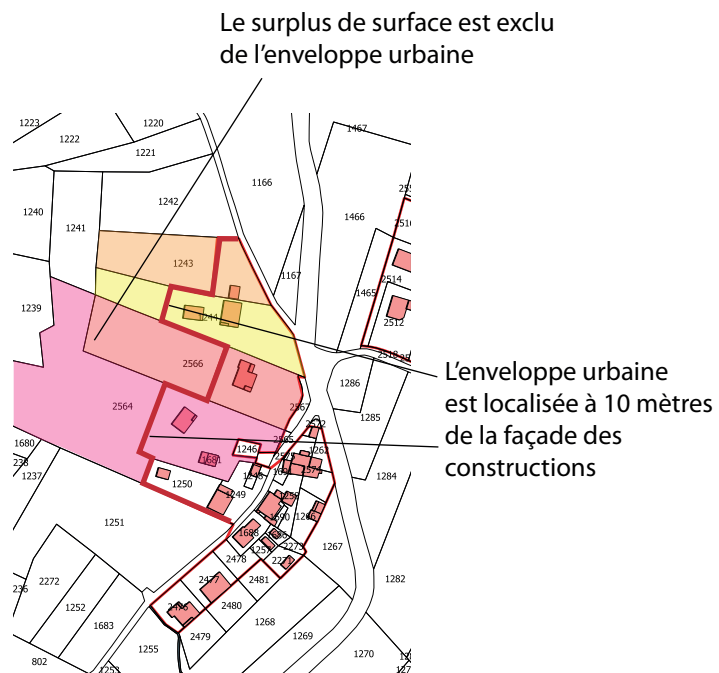
Sur cet exemple on voit le périmètre de l'enveloppe urbaine résultant de l'application de la méthode de base. Les constructions qui bordent la dent creuse périphérique étant distantes de moins de 30 mètres les unes des autres sont intégrées dans l'enveloppe urbaine.



Enveloppe urbaine corrigée pour intégrer la dent creuse périphérique.



Les grandes parcelles bâties localisées sur la périphérie de l'enveloppe urbaine ne sont pas intégrées en totalité dans l'enveloppe urbaine. La limite de l'enveloppe urbaine est dessinée 10 mètres au delà de la construction. Le surplus de surface est considéré hors enveloppe urbaine.



2.2 - Capacités brutes de densification dans les enveloppes urbaines

Définition : les capacités brutes (ou gisements fonciers bruts) correspondent à l'ensemble des possibilités de densification des tissus urbains inclus dans l'enveloppe urbaine. Cette notion est théorique car elle ne prend pas en compte les contraintes topographiques, de desserte, de morcellement du foncier, de rétention ...

Seules les dents creuses et parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire dont la surface est supérieure à 500 m² sont comptabilisées.

Légende des plans :

	Enveloppe urbaine
	Dent creuse urbaine
	Dent creuse périphérique
	Parcelle bâtie pouvant faire l'objet d'une division parcellaire

Capacité de densification de l'enveloppe urbaine - gisement foncier brut	Surface (m ²)
Dents creuses urbaines (parcelles urbanisées sur 4 limites séparatives)	21 800
Dents creuses périphériques (parcelles urbanisées sur 2 ou 3 limites séparatives)	28 500
Divisions parcellaires (terrain bâti pouvant faire l'objet d'un détachement de parcelle d'une surface minimale de 500 m ² en vue de construire)	11 650
Total	61 950

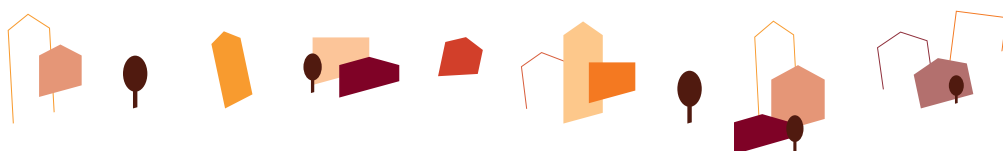
Secteur Belmont
/ Champdossin /
Massignieu



Secteur Don / Grand
Chassin / Linod



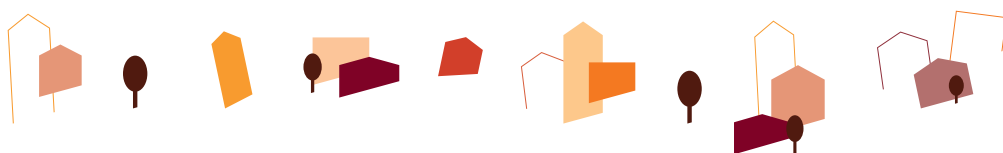
Secteur Vieu / Chongnes



Secteur Vogland /
Samonod, Neyrieu



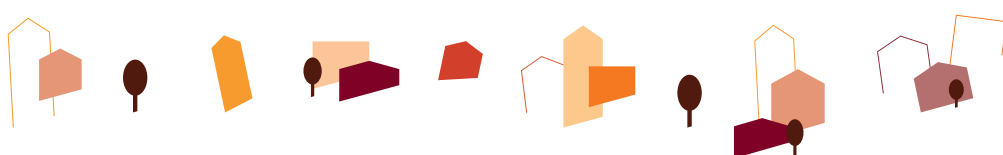
Secteur Luthézieu /
Vercosin



Secteur Saint-Maurice/
Bioléaz



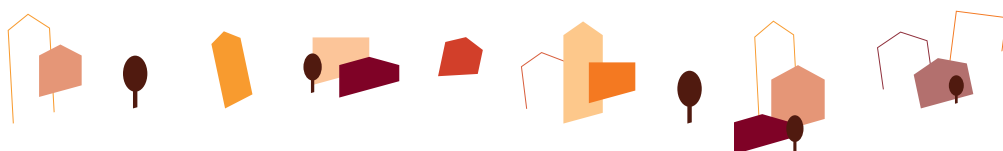
Secteur Fitignieu /
Charancin



Secteur Sutrieu



Secteur Lompnieu /
Chavillieu



La commune présente un parc de logements vacants important : 80 unités en 2018 soit 8,3% du parc - source INSEE.

Les bâtis mutables :

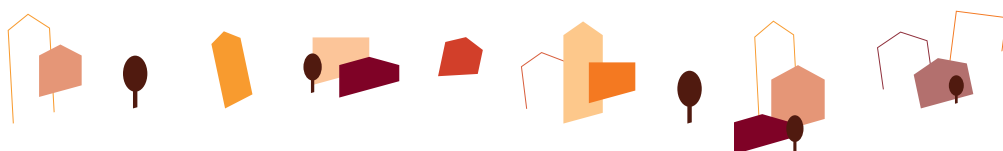
Un inventaire détaillé a été réalisé.

On dénombre 129 bâtis mutables sur le territoire communal.



The map displays a residential area with numerous lots. Five lots are highlighted in orange and numbered: Lot 6 (top center), Lot 12 (middle), and Lots 9, 10, and 11 (bottom left). Other lots are shown in white or grey, some with building footprints. Lot numbers visible include 128, 108, 118, 278, 300, 132, 135, 136, 129, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 98, 274, 93, 94, 277, 84, 96, 95, 97, 85, 86, 71, 70, 69, 73, 288, 301, 76, 58, 57, 63, 17, 56, 293, 131, 285, 284, 283, 93, 296, 297, 299, 81, 290, 279, 71, 62, 57, 56, 58, 76, 301, 300, 305, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500.

Extrait de l'inventaire du bâti mutable : secteur de Lompnieu



2.3 - Justification des objectifs chiffrés de la modération de la consommation foncière compris dans le PADD au regard des objectifs du SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Pour répondre à la prospective démographique de +0.6 % / an qui apportera environ 80 habitants supplémentaires dans une dizaine d'années, il est nécessaire de mettre sur le marché environ 65 logements.

Environ 25 logements pourraient être créés par le recyclage des logements vacants et dans la mutation de bâtis qui ne sont actuellement pas des logements (anciennes granges et fermes ...).

Une vingtaine de logements pourraient être créés dans les enveloppes urbaines.

Une vingtaine de logements pourraient être réalisés en extension des enveloppes urbaines dans les OAP de Sutrieu et Vieu.

Si les gisements fonciers du PLU sont estimés 5,5 ha, la réalisation du programme de logements se traduira par la consommation foncière maximale de 3 ha répartis comme suit :

- 2 ha dans les enveloppes urbaines (20 logements neufs * 1.000 m² de terrain)
- 1 ha dans les extensions urbaines (ENAF) pour réaliser 20 logements.

La dynamique démographique dans laquelle la commune s'inscrit respecte les objectifs du SCOT.

Le SCOT prévoit une croissance du parc de logements de 1% / an soit 6 logements / an. Le PLU respecte cet objectif.

Les extensions urbaines autorisées par le SCOT ne doivent pas excéder 80% du programme de construction.

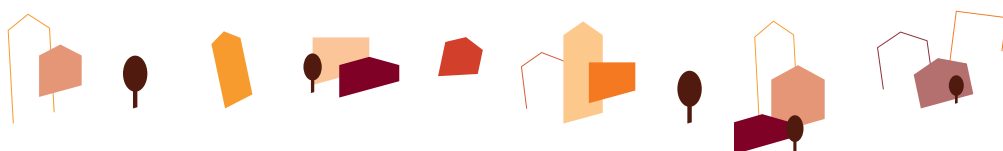
Détermination des surface maximales d'urbanisation en extension urbaines :

65 logements * 0.80 = 52 logements.

52 logements / 12 (densité à l'hectare) = 4.3 hectares.

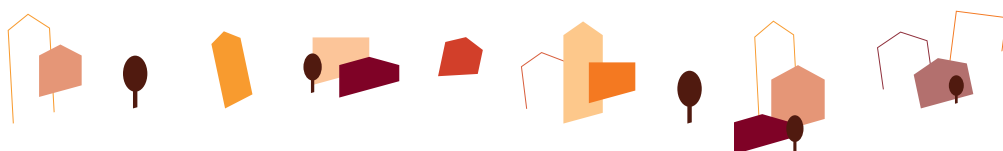
Le PLU se situe très en deçà des objectifs du SCOT puisqu'il ne retient qu'1 ha d'extension urbaine à destination des habitations.

Le SCOT prévoit 2.2 hectares dédiés aux activités économiques au lieu-dit «Sous-Rivière» (Sutrieu). Ici aussi les objectifs du PLU sont nettement moins ambitieux puisque seul 1,2 ha est inscrit pour le développement d'une zone artisanale.





3ème partie : justification des choix retenus



3.1 - Justification des choix retenus pour établir le PADD

La commune a retenu le scénario démographique du SCOT qui fixe la croissance démographique à 0.6% / an (au lieu de 1.2% actuellement).

Cette croissance générera un besoin de 65 logements dont 25 seront réalisés par renouvellement urbain.

Pour réaliser le programme de logements neufs (40 unités), la commune a validé les choix suivants :

- La volonté de polariser le programme de constructions dans l'enveloppe urbaine des villages et des hameaux principaux et sur 2 sites préférentiels d'extension urbaine : à Sutrieu et à Vieu.

Le choix des secteurs d'extension se justifie pour les raisons suivantes :

- La ceinture urbaine du bas de la commune (entre Don et Belmont) bénéficie d'une attractivité spontanée liée à la facilité d'accès, la proximité des services d'Artemare et d'une situation en balcon très ensoleillé avec une vue dégagée. Ce secteur a fait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement au cours des dernières décennies. La commune a exprimé la volonté d'un ré-équilibre du développement vers la partie haute de la commune.
- Le secteur de Vieu se trouve à distance piétonne des commerces et services (école, piscine ...) de Champagne-en-Valromey.
- Le secteur de Sutrieu a fait l'objet d'une première opération d'aménagement qui se finalise (lotissement communal de 8 lots). Ce village mérite de poursuivre son développement en raison de sa position dans la partie haute de la commune.
- Il convient de préciser que pour le secteur d'extension de Vieu, la commune prendra la maîtrise d'ouvrage (les acquisitions foncières sont en cours).

- L'intention de contenir l'urbanisation des hameaux dans les enveloppes urbaines.

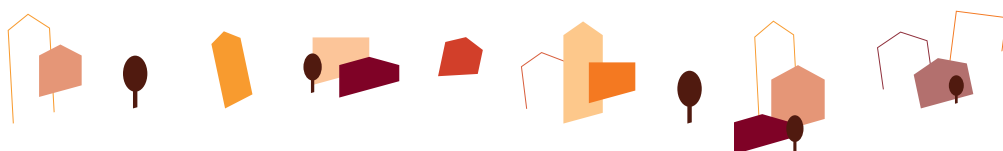
Dans l'objectif de maîtrise de la consommation foncière, l'urbanisation est limitée à la densification des enveloppes urbaines des hameaux.

Toute urbanisation nouvelle est proscrite pour les groupes d'habitation et l'habitat isolé.

Le PADD retient également l'objectif de diversifier l'offre de logements. Ainsi dans le secteur de Vieu, 10 logements seront réalisés sous forme d'habitat partagé et le secteur de Sutrieu comportera un programme de 4 logements intermédiaires.

Ce choix se justifie par la nécessité de sortir du monoproduit immobilier de la maison individuelle en pleine propriété qui compose quasiment la seule offre à Valromey-sur-Séran. Cette diversification cherche à faciliter le parcours résidentiel des ménages et à attirer des jeunes couples et/ou des ménages ayant des revenus modestes ou moyens.

D'autres orientations structurent le projet communal :



Préserver l'environnement et les paysages

Le choix de préserver les corridors écologiques se justifie par la nécessité d'assurer une continuité biologique entre les grands réservoirs de biodiversité.

Le choix de préserver les espaces verts dans quelques milieux urbains se justifie par la volonté de conserver cette caractéristique essentielle des hameaux ruraux qui combine des espaces bâtis et des espaces non bâtis. Ces espaces non bâtis contribuent à la qualité paysagère des hameaux dans la mesure où ils permettent de préserver des perspectives visuelles, où ils préservent des espaces de « respiration », où ils maintiennent une certaine biodiversité, où ils participent à réduire les effets d'îlot de chaleur.

Le choix de préserver les coupures vertes entre les hameaux correspond à la volonté de conserver l'identité propre à chaque site. L'idée recherchée par ces ruptures paysagères est d'éviter de créer une urbanisation trop linéaire.

3.2 - Bilan des surfaces du PLU

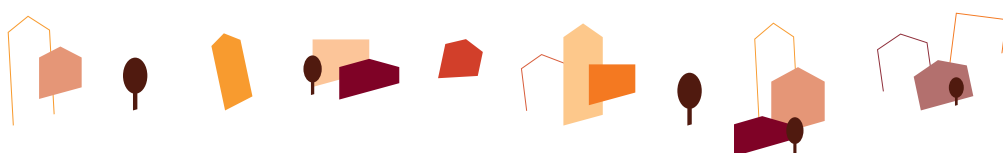
Tableau des surfaces du PLU (en ha)
Valromey-sur-Séran

	ha	%
Zone Ua	62,5	1,1
Zone Ub	4,9	0,1
Zone Uc	16,9	0,3
Zone Uep	1,4	0,0
Zone Ux	2,5	0,0
Total zones U	88,2	1,6

Total zone 1AU	1,2	0,0
-----------------------	------------	------------

Zone A	2 680,3	47,1
Zone Av	87,5	1,5
Total zone A	2 767,8	48,6

Zone N	2 822,4	49,6
Zone Nc	9,9	0,2
Total zone N	2 832,3	49,8



3.3 - Gisements fonciers constructibles du PLU

Si le tableau de répartition des surfaces par type de zones du PLU donne une idée de la stratégie d'occupation de l'espace communal, les données les plus significatives concernent les gisements fonciers c'est à dire les surfaces réellement disponibles pour l'urbanisation.

Gisements fonciers dans les zones urbanisables du PLU Valrome-y-sur-Séran				
	Gisements fonciers bruts		Gisement fonciers mobilisables sur la période 2025-2035	
	surface (ha)	potentiel de logements	surface (ha)	potentiel de logements
Gisements fonciers en densification du foncier bâti (non ENAF)	1	11	0,2	2
Gisements fonciers dans les dents creuses des enveloppes urbaines (non ENAF)	3,50	36	1,8	18
Gisements fonciers en extension des enveloppes urbaines, dans les ENAF	1	21	1	20
Total gisements fonciers pour la destination habitation	5,50	68	3	40
Gisements fonciers dans les ENAF pour la destination activités économiques	1,20		1,2	
Total des gisements fonciers dans les ENAF	2,20		2,2	
Total gisements fonciers du PLU	6,70		4,2	

Légende des cartes

Gisement foncier en extension des enveloppes urbaines (ENAF)



Gisement foncier dans les dents creuses (non ENAF)



Gisement foncier en densification du foncier bâti

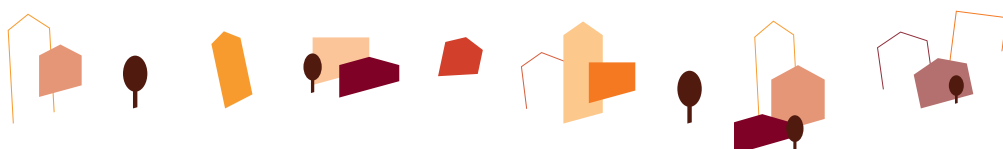
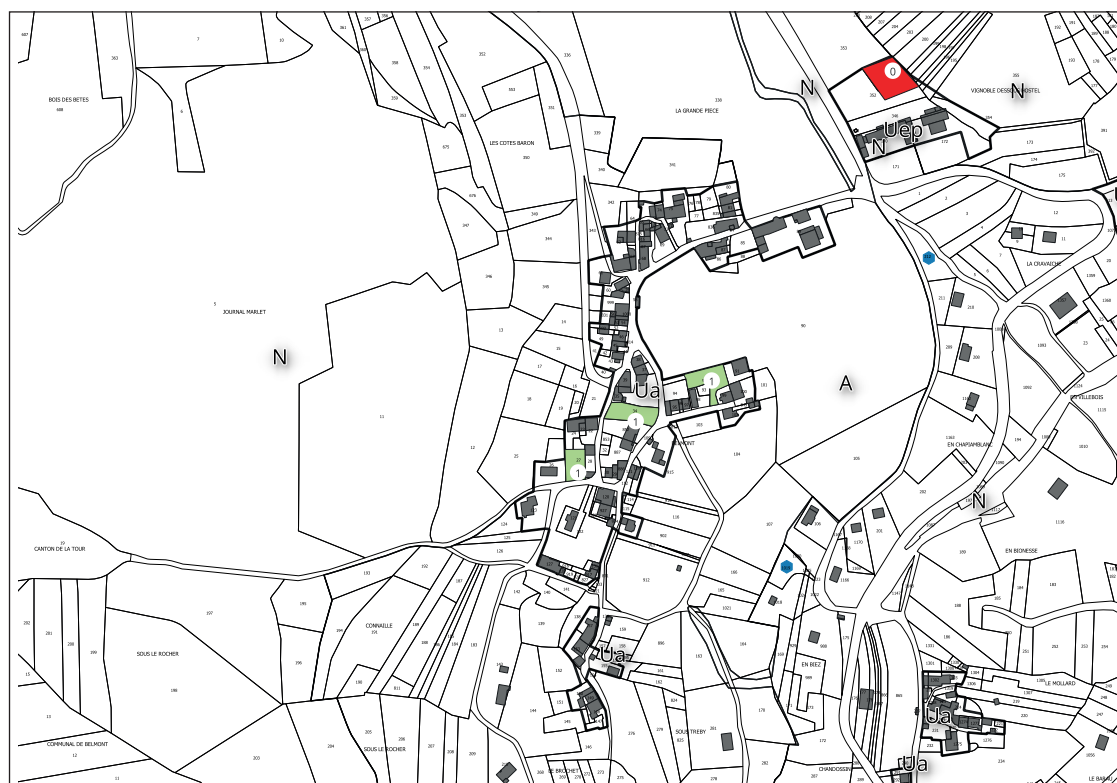


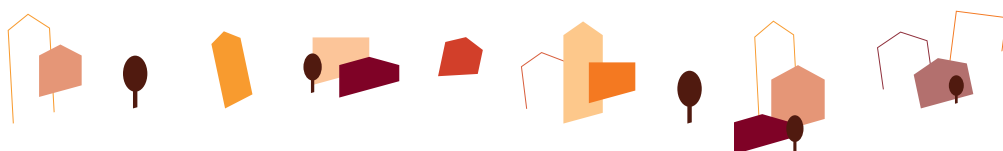
Potentiel de logements dans le gisement

1

Secteur Belmont

CARTOGRAPHIE DES GISEMENTS FONCIERS

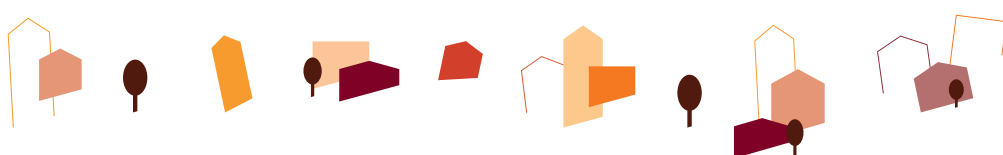




Secteur Charancin



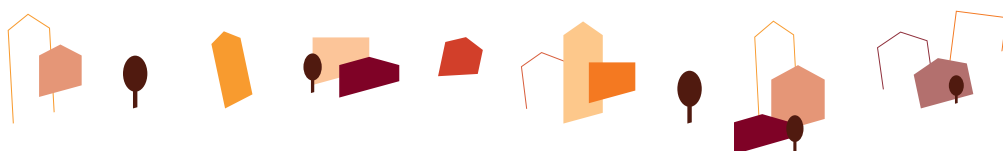
Secteur Chassin



Secteur Chavillieu



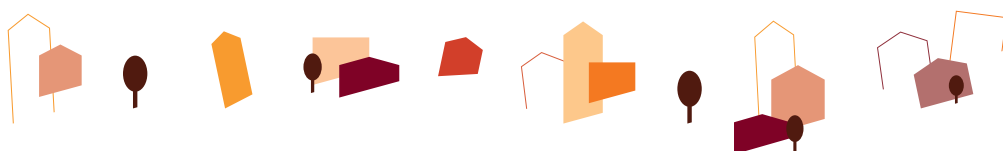
Secteur Chongnes



Secteur Cossonod



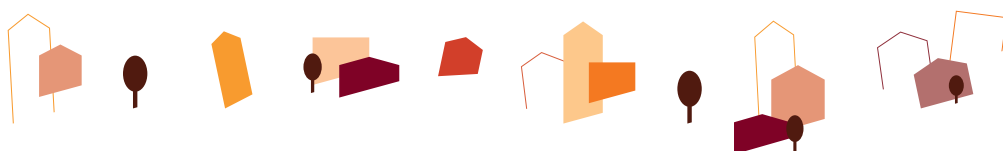
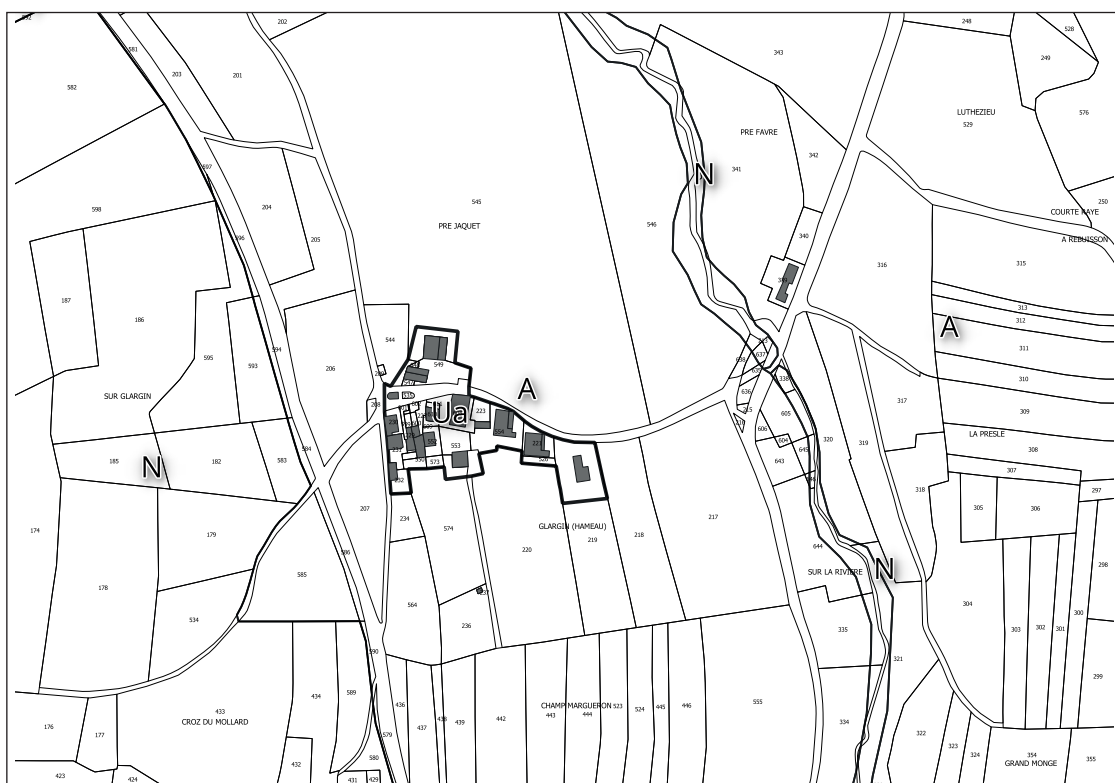
Secteur Don



Secteur Fitignieu



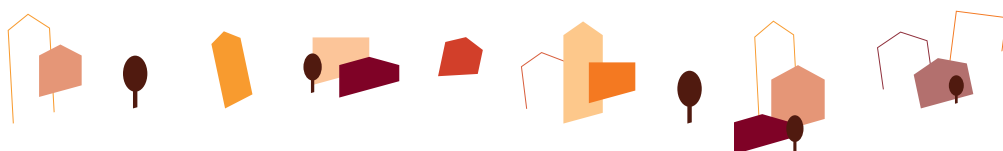
Secteur Glargin

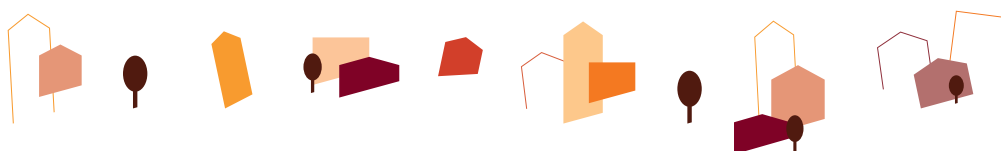


Secteur le Caton

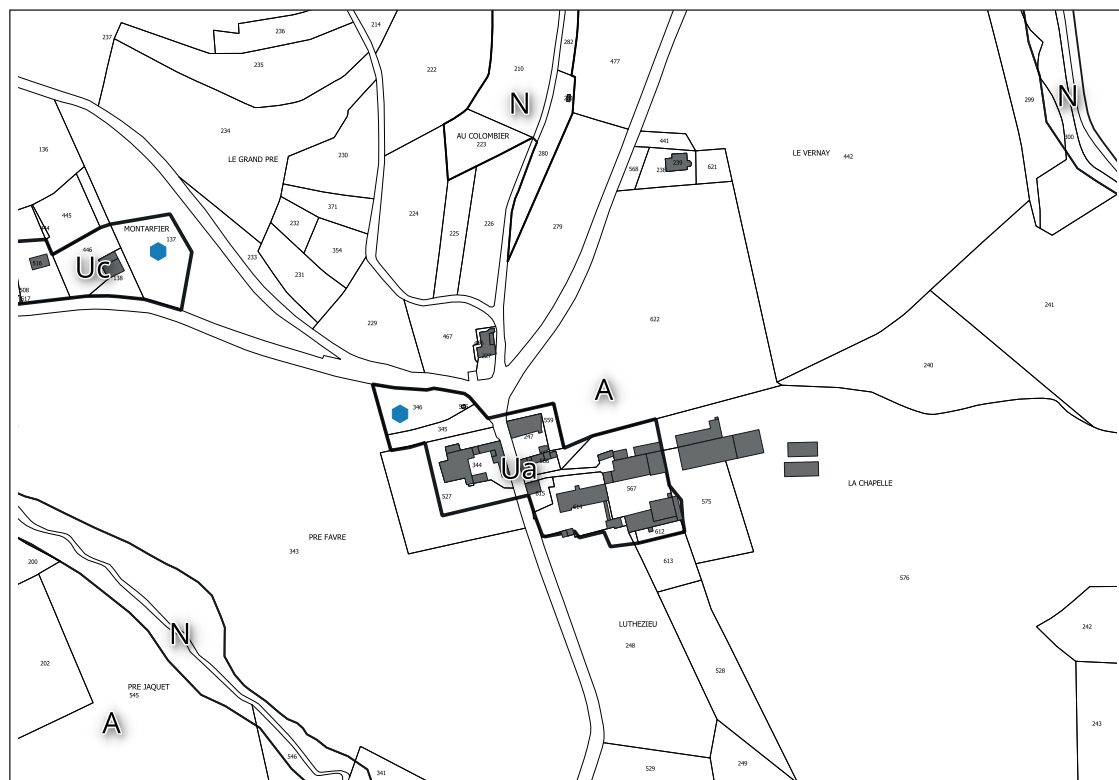


Secteur les Mélines

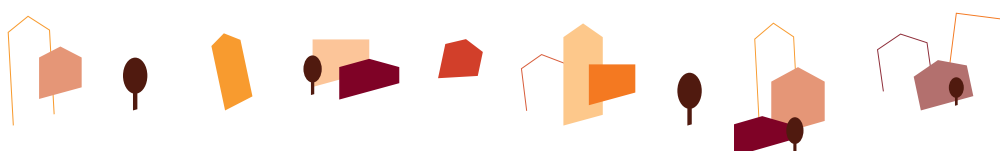




Secteur Luthézieu



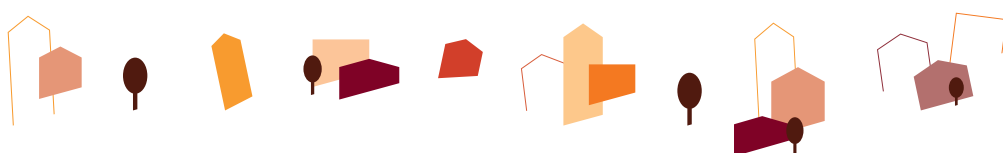
Secteur Massignieu



Secteur Montgonod



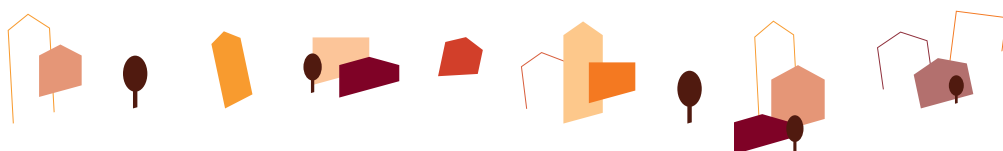
Secteur Neyrieu



Secteur Pont



Secteur Saint-Maurice



Secteur Sous-Rivière



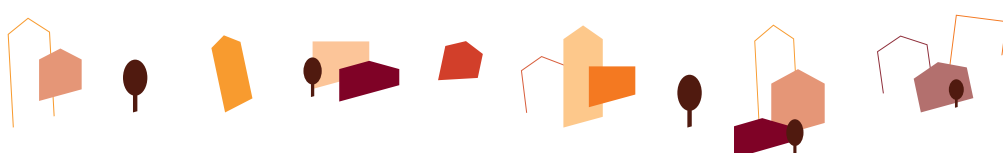
Secteur Sutrieu



Secteur Vaux Morets



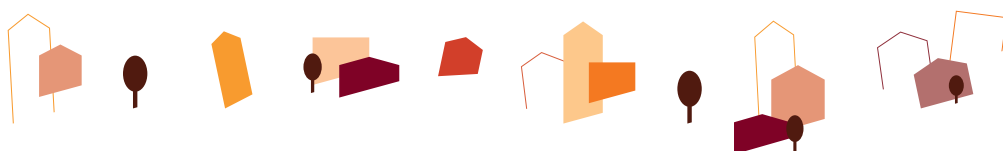
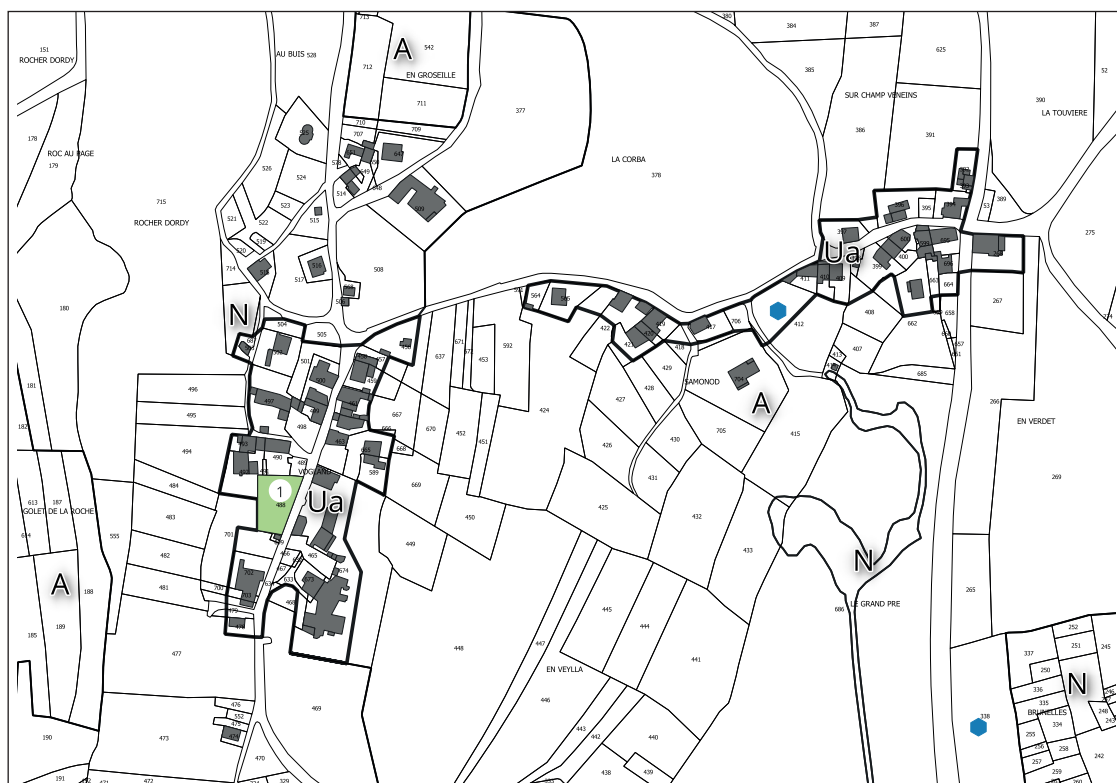
Secteur Vercosin



Secteur Vieu

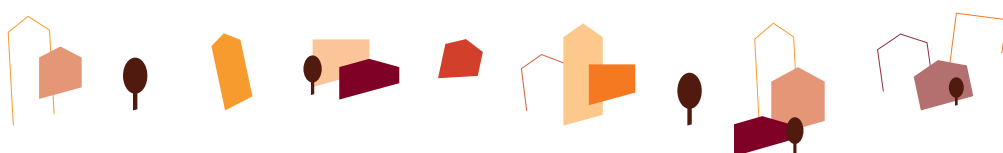


Secteur Vogland
Samonod



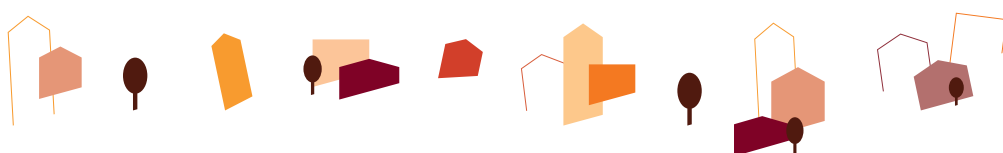
3.2-Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Prise en compte dans les OAP
Réduire la consommation d'espace à 2 ha et atteindre un objectif de densité communale moyenne de 12 logements par hectare.	La densité des OAP est fixée à 25 logements à l'hectare (20 logements sur 0.8 ha). La densification plus importante dans les secteurs d'OAP permettra de compenser la sous-densification attendue dans l'urbanisation des dents creuses et permettra d'atteindre une densité moyenne supérieure à 12 logements à l'hectare Pour rappel la densité moyenne de la décennie écoulée était de 6 logements à l'hectare.
Créer une offre de logements abordables	Les OAP présentent un programme de 18 à 20 logements dans lequel 9 logements locatifs sociaux prendront place pour atteindre l'objectif fixé par le SCOT à savoir 6% du parc des résidences principales.
Développer de nouvelles formes d'habitat	L'OAP de Vieu permettra de développer un projet d'habitat partagé inter-générationnel qui n'existe pas sur le territoire communal.
Engager des projets de développement des énergies renouvelables en exploitant le potentiel local. Par exemple : unité de méthanisation, géothermie profonde ...	Les OAP présentent des objectifs ambitieux sur la thématique de la performance énergétique : - Obligation d'intégrer dans la conception des futurs bâtiments un système de rafraîchissement naturel. - Les besoins énergétiques seront couverts majoritairement par des énergies renouvelables ... - Favoriser l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan carbone et l'empreinte environnementale sont réduits. ...

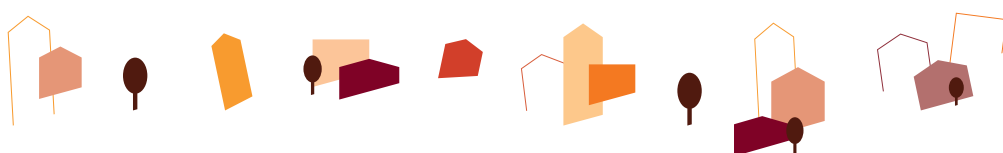


3.3 - Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Orientations et objectifs du PADD	Prise en compte dans le règlement écrit
Adapter les prescriptions architecturales aux différents tissus urbains pour concilier intégration et innovation dans un bâti «durable».	Les zones urbaines à destination d'habitat sont distingués en zone Ua et en zone Ub. La zone Ua correspond aux noyaux urbains historiques (vieux villages et hameaux). Les principales règles de la zone Ua reprennent les caractéristiques morphologiques du tissu urbain : - Implantation autorisée jusqu'à la limite des emprises publiques. - Implantation autorisée jusqu'aux limites séparatives. - Hauteur maximale : 12 mètres. La zone Ub correspond aux secteurs d'habitat de moyenne densité. Les principales règles de la zone Ub reprennent les caractéristiques morphologiques du tissu urbain : - Implantation en recul de 5 mètres de l'axe des voies. - Implantation avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives . Implantation sur limite sous conditions - Hauteur limitée à 12 mètres. La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat de faible à moyenne densité. Les principales règles de la zone Ub reprennent les caractéristiques morphologiques du tissu urbain : - Implantation en recul de 5 mètres de l'axe des voies. - Implantation avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives . Implantation sur limite sous conditions - Hauteur limitée à 10 mètres.



Veiller à la qualité architecturale des rénovations afin de valoriser le patrimoine bâti des vieilles fermes et granges.	Les bâtiments à valeur patrimoniale sont repérés sur le document graphique (croix rouge). Pour ces bâtiments le permis de démolir est instauré et des règles architecturales spécifiques sont édictées pour conserver le caractère de ces bâtiments : article Ua 2.7.7 - article A 2.7.6 - article N 2.7.6
Remettre sur le marché une partie des logements vacants et des bâtiments mutables.	Les bâtiments situés en zone A ou N qui aujourd'hui n'ont pas une destination d'habitation mais qui pourraient devenir des habitations (bâtiments mutables) sont repérés sur les documents graphiques (carré orange). Pour ces bâtiments, le changement de destination est autorisé dans la limite du volume existant et à condition que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Préserver les espaces verts significatifs (vergers, jardins ..) au cœur des secteurs urbanisés pour conserver l'identité rurale de la commune caractérisée par la combinaison d'espaces bâtis et d'espaces libres.	Les espaces verts qui participent à la qualité des paysages urbains, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U, sont inconstructibles.
Protéger et valoriser les zones humides et les corridors écologiques.	Dans les corridors écologiques : Sont interdits les constructions, aménagements et travaux constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune, ou qui ne seraient pas compatibles avec la préservation du corridor écologique. Dans les zones humides (trame pointillée bleue sur les plans) : Sont interdits tous les travaux, y compris les affouillements et exhaussements, le drainage, et toute installation ou construction, qui remettraient en cause le caractère humide de la zone et qui ne seraient pas compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.
Maintenir dans les villages et hameaux une activité économique compatible avec la taille et le caractère d'une commune rurale.	La sous-destination «activités de service» est autorisée dans la limite de 50 m² de surface de plancher.. Les destinations d'artisanat, de commerce de détail, de restauration et de bureaux sont autorisés.



3.4 - Justification des complémentarités des dispositions du règlement écrit avec les OAP

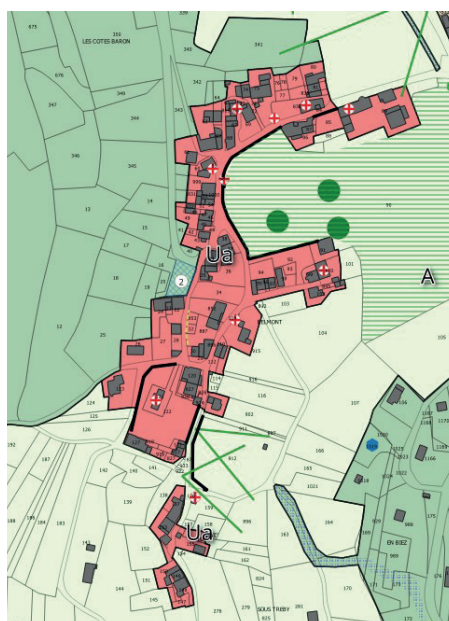
Les deux secteurs d'OAP «habitat» sont localisés dans la zone Ub.

Si le document relatif aux OAP détermine les éléments de programme et certains principes du projet, le règlement de la zone Ub complète par des dispositions plus précises sur les conditions d'implantation, de hauteur, de règles d'architecture, de règles de stationnement, de modalités de raccordement aux réseaux, ... etc.

3.5 - Justification de la délimitation des zones du Plan

3.5.1 - Justification de la délimitation de la zone Ua

La zone Ua intègre les tissus urbains dont la morphologie est caractéristique des urbanisations traditionnelles de la vallée du Séran. La limite de zone détoure ces groupements au plus près des habitations, excluant les habitats certes traditionnels mais trop éloignés du noyau bâti aggloméré (discontinuité de plus de 50 mètres).

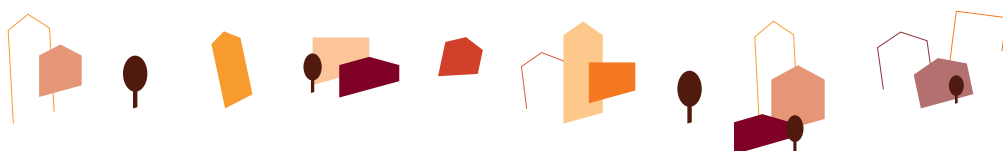


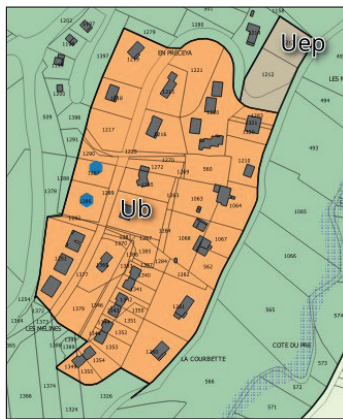
Exemples de délimitation de la zone Ua - secteur Belmont

3.5.2 - Justification de la délimitation de la zone Ub

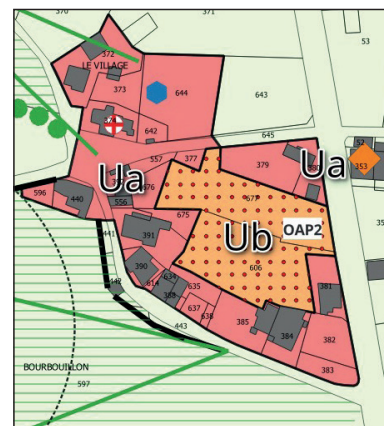
La zone Ub intègre les tissus urbains dont la morphologie correspond aux zones d'habitat de moyenne densité.

La zone Ub comprend le secteur des Mélines et les secteurs d'extension urbaine de Vieu et Sutrieu, couverts par des OAP.

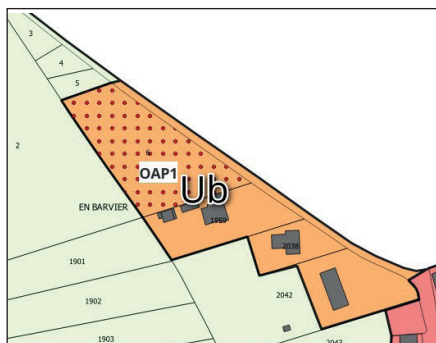




Délimitation de la zone Ub - les Mélines



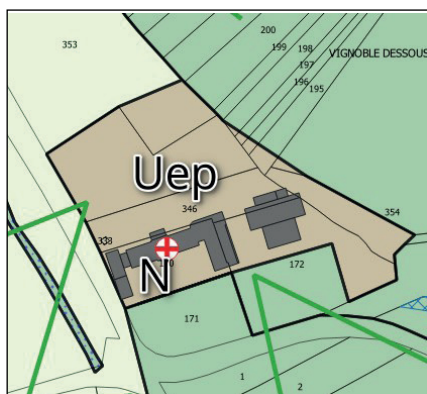
Délimitation de la zone Ub - Sutrieu



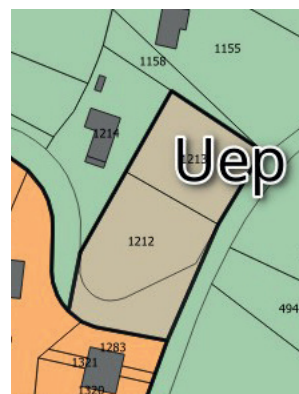
Délimitation de la zone Ub - Vieu

3.5.3 - Justification de la délimitation de la zone Uep

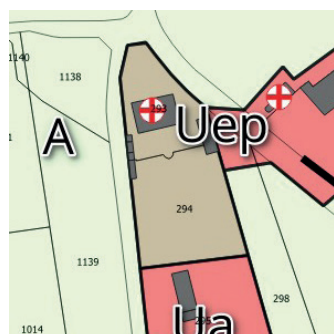
La zone Uep est réservée aux équipements publics. Elle est délimitée autour de la mairie principale de Belmont, de la mairie annexe de Chongnes et de l'aire de jeux des Mélines.



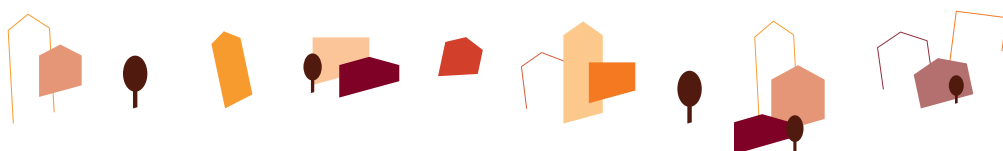
Délimitation de la zone Uep - Belmont



Délimitation de la zone Uep les Mélines

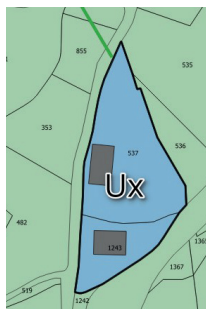


Délimitation de la zone Uep - Chongnes

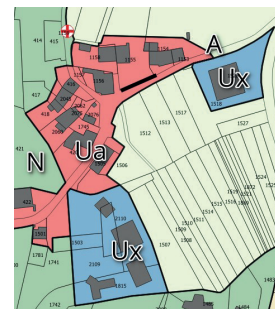


3.5.4 - Justification de la délimitation de la zone Ux

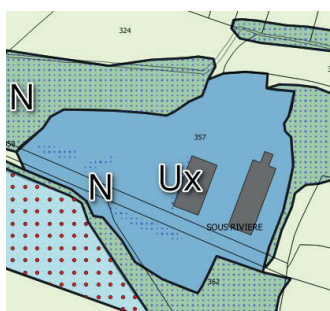
La délimitation de la zone Ux correspond aux terrains occupés par des activités économiques existantes.



Délimitation de la zone Ux - Les Mélines



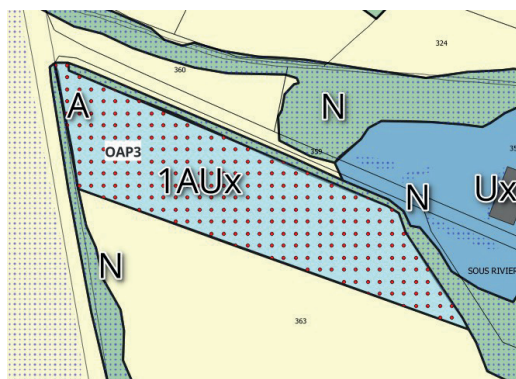
Délimitation de la zone Ux - Pont



Délimitation de la zone Ux - Sous-Rivière à Sutrieu

3.5.5 - Justification de la délimitation de la zone 1AUx

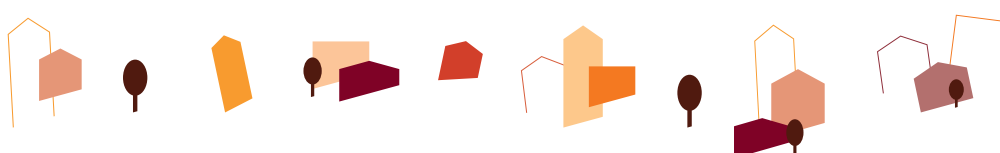
La zone 1AUx correspond aux terrains destinés à recevoir de futures activités économiques. La zone est délimitée au nord, à l'ouest et à l'est par une zone humide. La zone humide au nord et à l'ouest s'intercale entre les routes (chemin Sous Rivière et Voie Romaine) et la zone 1AUx. La zone humide à l'est s'intercale entre la zone d'activités existante (zone Ux) et la zone 1AUx.

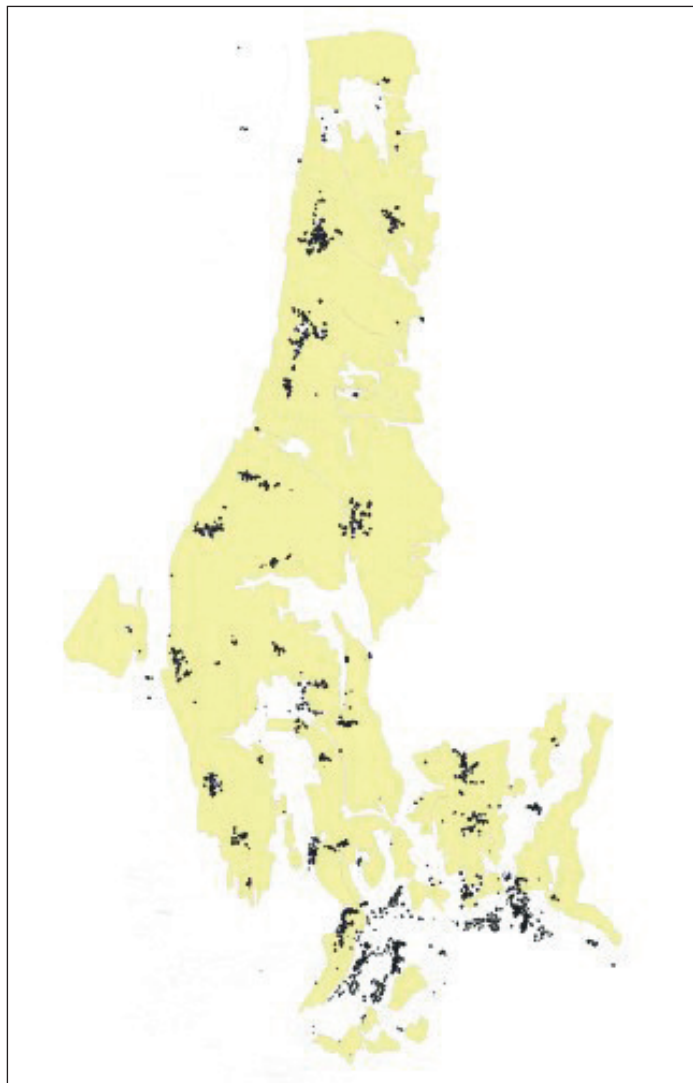


3.5.6 - Justification de la délimitation de la zone A

L'ensemble des terrains cultivés ou potentiellement cultivables (en friche) sont classés dans la zone A.

Ces terrains sont localisés dans la plaine, sur le plateau, dans les clairières des versants boisés (prés-bois), dans les alpages.

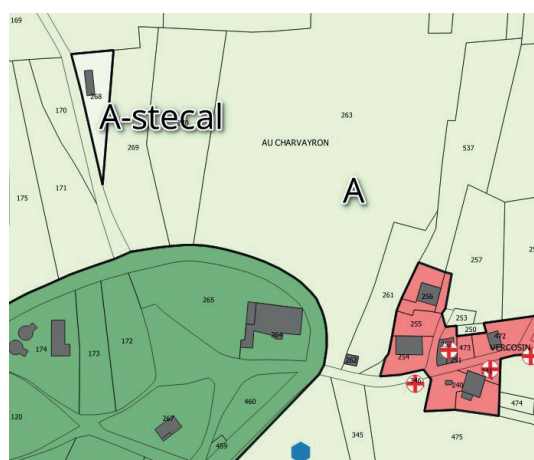




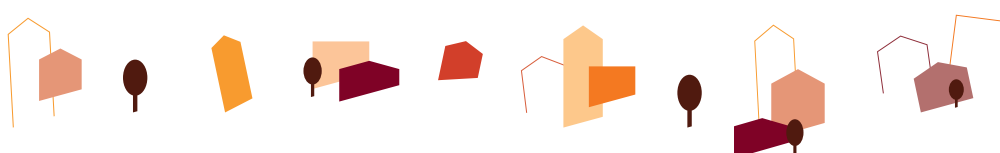
Délimitation de la zone A

3.5.7 - Justification de la délimitation de la zone A-stecal

Localisé au sud du hameau de Condamine et au nord-est du hameau de Vercosin, la zone A-stecal correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) qui permettrait l'extension du hangar communal existant. La justification est détaillée au paragraphe 3.8.



Délimitation de la zone A-stecal



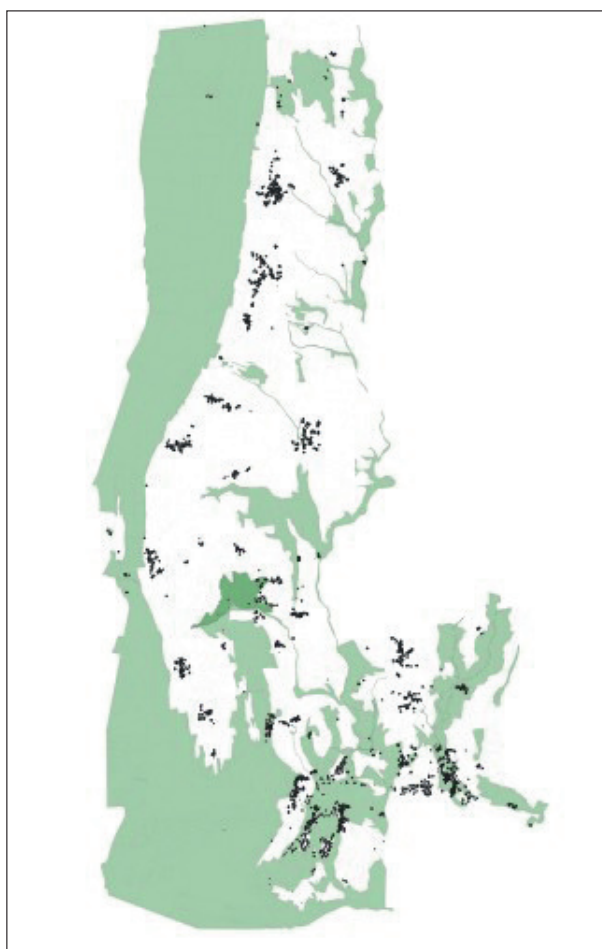
3.5.8 - Justification de la délimitation de la zone Av

Certains terrains du pied de versant et de la plaine de Massignieu sont classés en zone AOC viticole. Le PLU délimite les surfaces AOC viticoles en zone Av.

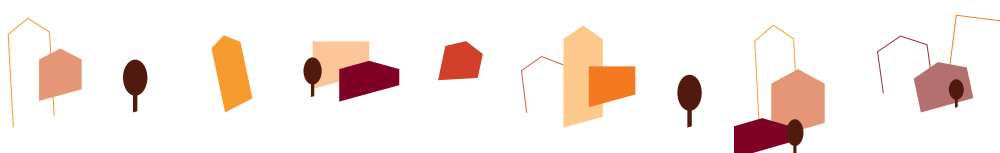


3.5.9 - Justification de la délimitation de la zone N

Les terrains dont l'occupation est partiellement ou totalement forestière sont classés en zone N.



Exemple de délimitation de la zone N



3.5.10 - Justification de la délimitation de la zone Nc

La zone Nc délimite la carrière dans la plaine de Massignieu dont l'exploitation est autorisée.



Délimitation de la zone Nc

3.6 - Justification de l'institution des protections prévues par l'article L151-19

Extrait du code de l'urbanisme : «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ...»

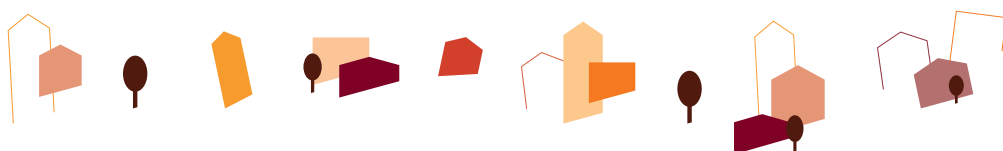
Les villages et hameaux de la commune de Valromey sont constitués d'une combinaison de constructions et d'espaces non bâtis. Ces espaces qui peuvent être situés au cœur des noyaux urbains ou en périphérie de ceux-ci contribuent à la qualité paysagère des villages car ils préservent des perspectives visuelles et des espaces de «respiration», ils maintiennent une biodiversité en maintenant des corridors écologiques et participent à réduire les effets d'îlot de chaleur.

Le PLU a identifié quelques terrains qui, pour ces raisons, méritent une protection.

Certains arbres isolés remarquables, haies et murs urbains de clôture contribuent également à la qualité et à l'identité paysagères des villages. Les éléments qui sont repérés sur les plans de zonage sont également protégés au titre de l'article L151-19

Extrait du règlement écrit du PLU:

«Les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du C.U (espaces verts, arbres isolés remarquables, haies, murs urbains de clôture) qui participent à la qualité et à l'identité des paysages communaux sont protégés et inconstructibles.»





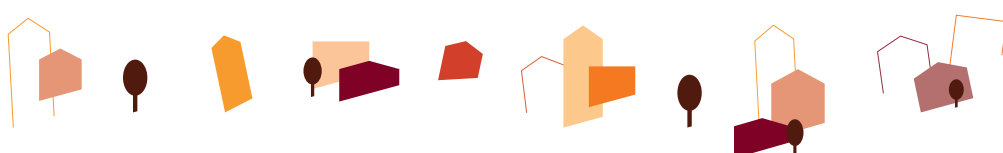
Éléments de paysages protégés - exemple secteur de Belmont et de Sutrieu



Photos illustratives des éléments de paysages protégés à Belmont : espaces verts, murs, arbres isolés.



Photos illustratives des éléments de paysages protégés à Sutrieu : espaces verts, arbres isolés.



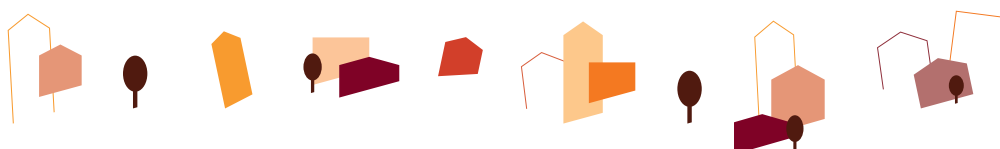
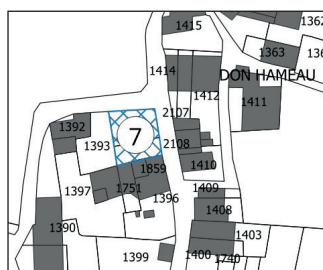
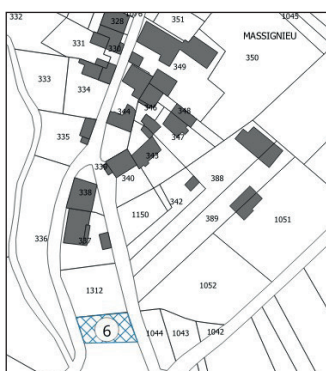
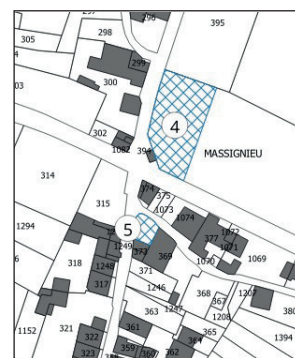
3.7 - Justification des emplacements réservés

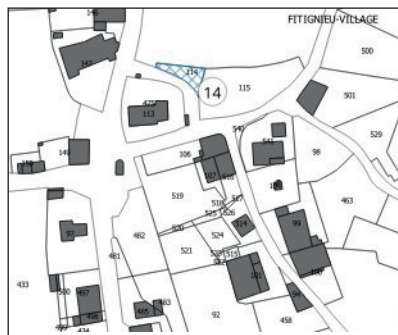
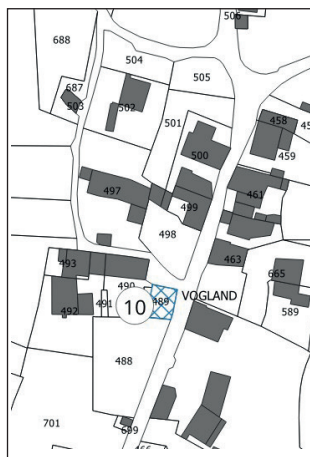
Liste des emplacements réservés				
n°	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Surface approximative (m²)
1	Commune	Belmont	Extension du cimetière	850
2	Commune	Belmont	Création d'un parking	650
3	Commune	Charancin	Création d'un parking	1050
4	Commune	Massignieu	Création d'un parking	1050
5	Commune	Massignieu	Création d'un parking	150
6	Commune	Massignieu	Création d'un parking	400
7	Commune	Don	Création d'un parking	250
8	Commune	Sutrieu	Création d'un parking	850
9	Commune	Saint-Maurice	Création d'un lagunage	1200
10	Commune	Vogland	Création d'un parking	150
11	Commune	Bioléaz	Création d'un parking	150
12	Commune	Linod	Création d'une citerne pour la défense incendie	70
13	Commune	Grange Parvis	Création d'un parking	2600
14	Commune	Fitignieu	Création d'un parking	200

Les emplacements réservés (ER) mis en œuvre dans le PLU répondent à différents projets :

- La création de parking. Il s'agit des ER2-3-4-5-6-7-8-10-11-13-14.

Ces ER pour création de parking sont situés dans les villages et hameaux où on constate un déficit en stationnement. L'ER13 correspond au projet de création d'un parking à proximité de l'observatoire astronomique.





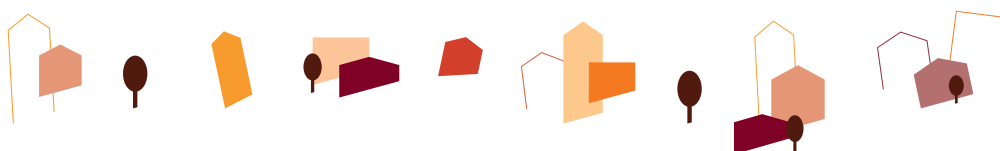
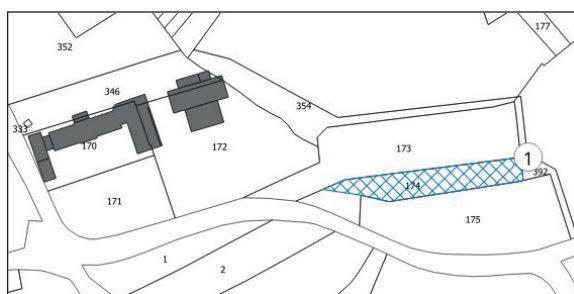
- La création de citerne pour la défense incendie. Il s'agit des ER9 et 14.

Les hameaux de Bioléaz et Linod présentent une défense incendie insuffisante. La création de citernes s'avère indispensable pour assurer correctement la défense incendie.



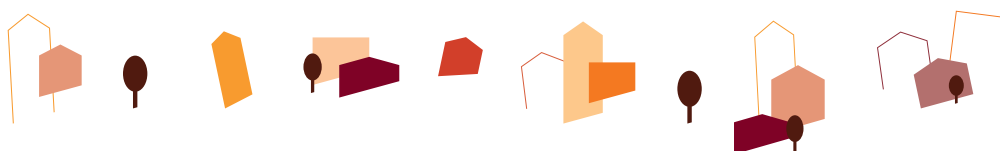
- L'extension du cimetière. Il s'agit de l'ER1

Le cimetière de Belmont arrive à saturation. Une extension va être nécessaire à court terme.



- La création d'un lagunage pour l'assainissement. Il s'agit de l'ER9.

Un lagunage doit être créé pour l'assainissement du hameau de Saint-Maurice



3.8 - Justification du STECAL au lieu-dit «au Charvayron»

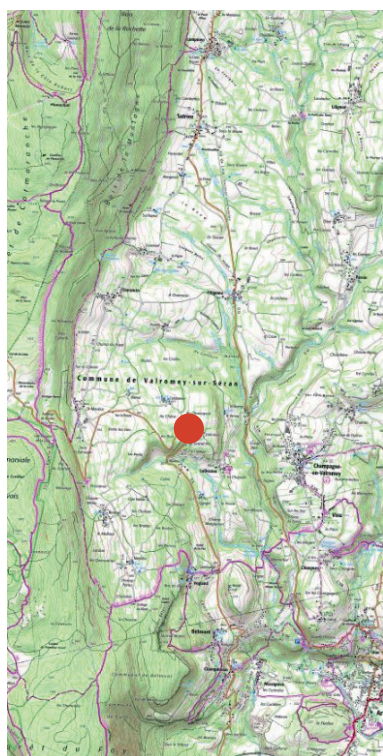
La commune est propriétaire de la parcelle A0268 au lieu-dit «au Charvayron».

Cette parcelle présente une surface d'environ 930 m². Une construction à usage d'entrepôt (environ 90 m² d'emprise au sol) est implantée sur cette parcelle. La mairie utilise cet entrepôt pour stocker différents éléments.

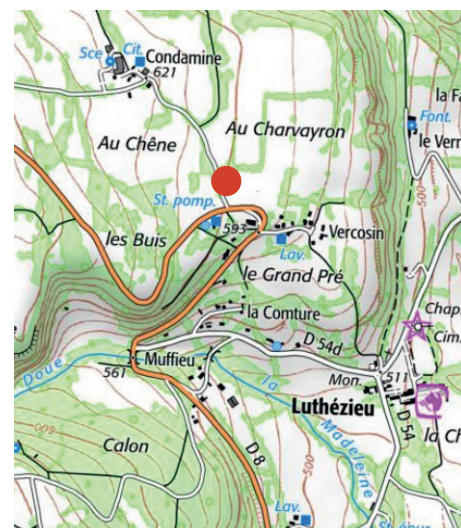
La commune est en carence d'espaces de stockage clos et couverts. Elle envisage d'agrandir l'entrepôt actuel pour répondre au besoin d'entreposage.

Ce site a été retenu en raison de :

- Sa position centrale dans la géographie de la commune.
- Sa facilité d'accès (proximité immédiate de la RD8).
- Sa nature déjà artificialisée.
- Sa distance suffisante vis à vis des habitation permettant d'éviter les nuisances (trafic, bruit).



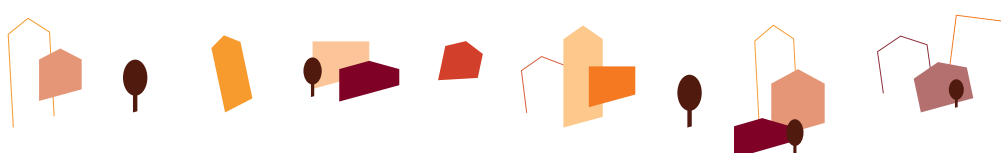
Plan de situation général dans la commune



Plan de situation de détail



Localisation cadastrale



La parcelle localisée en zone A est inconstructible sauf à déroger dans le cadre de la création d'un STECAL prévu par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions ;

...

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

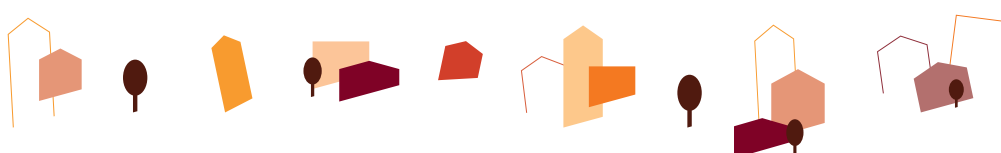
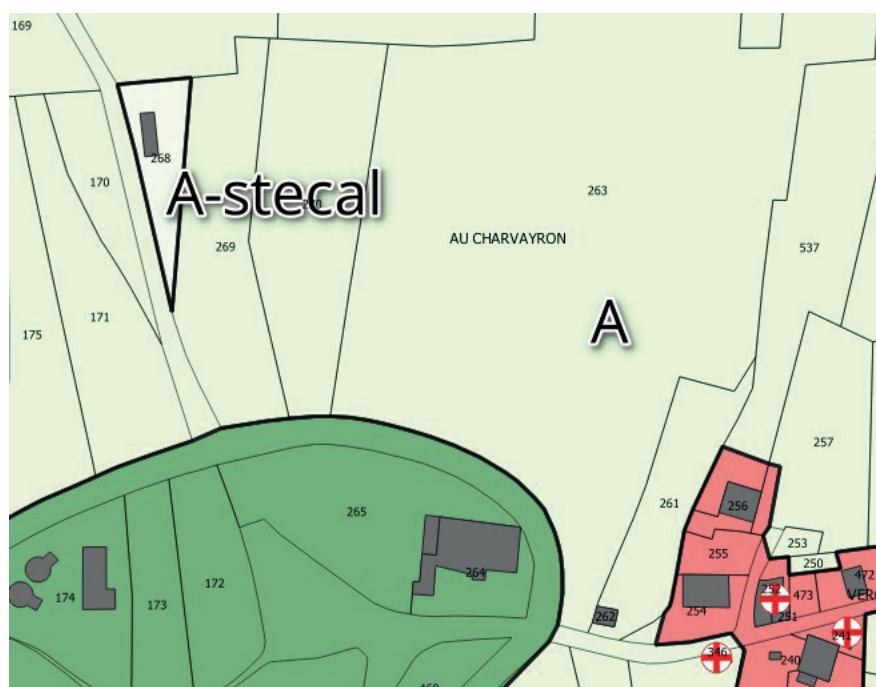
...

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»

Le PLU prévoit donc un STECAL dont les caractéristiques réglementaires sont les suivantes :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres calculée au faîtage.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 300 m².
- Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie communale
- Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.



3.9 - Justification de la compatibilité du PLU avec la loi montagne

Contexte réglementaire

La commune de Valromey-sur-Séran est soumise à la loi montagne.

Rappel des dispositions applicables aux modalités d'urbanisation en montagne :

Article L122-5 du code de l'urbanisme :

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

Le PLU respecte ces dispositions puisque les possibilités d'urbanisation sont principalement maintenues dans les enveloppes urbaines. Les rares secteurs d'extension sont réalisés en continuité des urbanisations existantes.

Toutefois le projet d'une zone d'activités économiques au lieu-dit «Sous Rivière» se trouve en discontinuité d'urbanisation

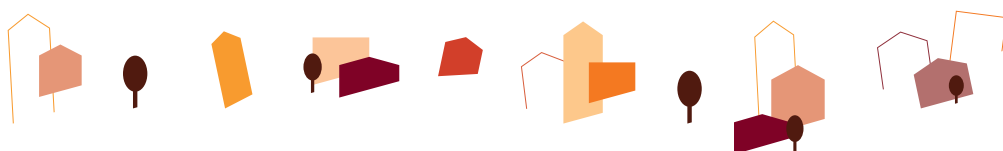
L'article L122-7 du code de l'urbanisme précise les conditions pour déroger au principe d'urbanisation en continuité :

«I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

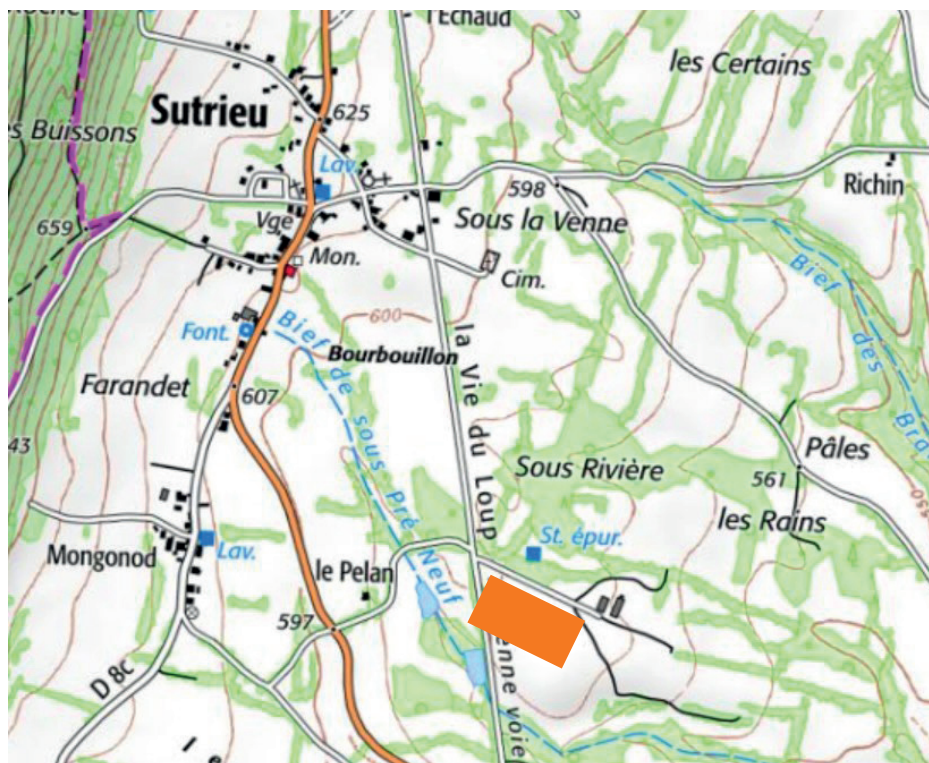
...»

La demande d'urbanisation en discontinuité a été soumise à la CDNPS du 23 juin 2025. Cette dernière a délibéré favorablement.

Le STECAL au Charvayron se trouve également en discontinuité des zones urbanisées. Toutefois ce STECAL est destiné à «des équipements incompatibles avec le voisinage des zones habitées», ce qui le dispense de l'obligation d'urbanisation en continuité.



3.9.1 - Localisation de la zone d'activités «Sous Rivière»



3.9.2 - Justification du besoin de création d'une zone d'activités

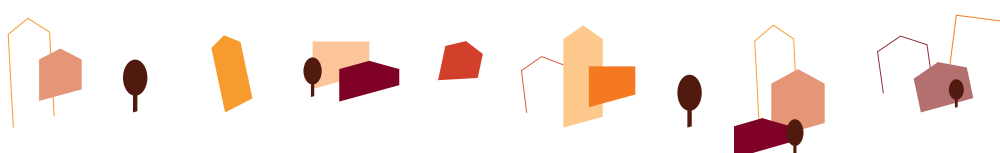
Le Valromey est en déficit sévère de foncier économique. Les entreprises locales ont de grandes difficultés à se maintenir ou s'implanter dans le territoire. Aucune offre structurée n'est proposée. Les activités économiques existantes sont implantées de façon diffuse dans le territoire.

Le SCOT de 2017 a pris conscience de ce diagnostic et a donc programmé des zones dans le territoire du Bugey en s'appuyant sur l'armature urbaine

Le SCoT du Bugey mène une politique économique en soutien de la diversification économique du territoire en se reposant sur des espaces économiques aux vocations lisibles pour tous porteurs de projet, issus du territoire ou venus de l'extérieur. Le modèle économique et social du territoire implique de pérenniser une irrigation économique forte en écho du maintien des échelles de proximité, promoteurs de dynamiques endogènes et d'innovation. L'agilité économique, nécessaire à l'adaptation aux mutations socio-économiques, nécessite de mettre en œuvre une politique d'offre gérée dans le temps et concertée avec l'ensemble des acteurs du développement

Compte tenu des disponibilités connues à la date d'élaboration du SCoT, il est prévu une programmation de près de 117 ha au maximum à 20 ans dont :

- 35 ha destinés au pôle régional de Belley.
- 44 ha pour les pôles d'appui qui soutiennent l'ambition de visibilité économique du territoire, de préservation des pôles d'emploi rayonnants et du maintien du tissu productif.



- 26 ha pour l'irrigation du développement économique à partir des pôles relais, dont la vocation demeure artisanale. Il s'agit à travers cela de déployer une offre de proximité qualitative en lien avec les services de ces pôles et dans une logique de minimiser les besoins de déplacements des personnes (navetteurs domicile-travail, client).

- 13 ha pour répondre aux besoins des entreprises locales qui ne sont pas implantées dans les pôles. Cette offre accompagne les besoins locaux de création et de développement de TPE, mais aussi d'optimisation des processus de production de ces entreprises. Cette offre permet également de maintenir des dynamiques d'emploi en espace rural et concourt au modèle social, basé sur les proximités, caractéristique du Bugey. Au demeurant, elle permet de minimiser, à son échelle, le volume des navettes domicile-travail.

Accompagner des besoins locaux pour la création et le développement des petites entreprises et l'optimisation des processus de production	Pré du Pont	0,1	Brens
	La Berle	1	Murs-et-Gélignieux
	Les Sablières	0,2	Arboys-en-Bugey
	ZA de Saint-Champ	2,2	Saint-Champ
	Montillet	5,2	Champdor-Corcelles
	ZA de Thézillieu	1	Thézillieu
	Sous Rivière	2,2	Sutrieu
	La Léchère	1	Vineu-le-Petit

Le choix d'implanter une zone d'activités au lieu-dit «Sous Rivière» remonte donc au SCOT.

Le PLU entérine ce choix mais réduit la surface projetée de moitié par perspective de compatibilité avec la loi Climat.

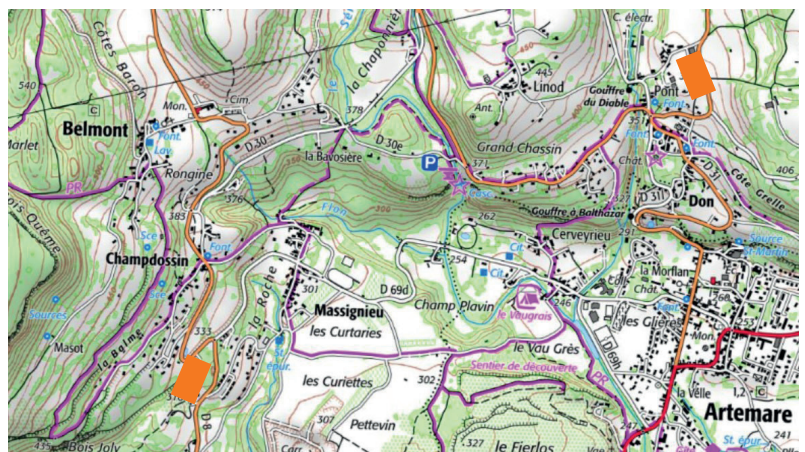
3.9.3 - Justification sur le choix de la localisation

La commune a étudié 3 sites possibles pour l'implantation d'une zone d'activités :

- à Pont
- à Champdossin
- à Sutrieu.

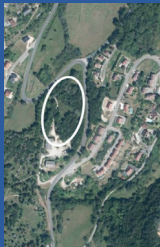
C'est ce dernier site, compatible avec le SCOT, qui a été validé.

Localisation des sites «alternatifs» de Pont et Champdossin.



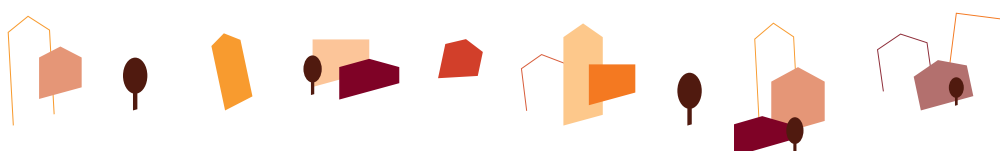
Au cours de l'étude des différents scénarios d'implantation de la Z.A, une analyse multicritères avait été réalisée.

Source : Ameten - 2022

	Site de Don	Site de Champdossin
		
Topographie	+ Le site présente une pente faible. Peu de terrassement à prévoir.	++ Le site présente une pente modérée, des terrassements importants sont à prévoir.
Eaux superficielles	+ Pas de cours d'eau sur le site. L'aménagement induira un excès de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols.	+ Pas de cours d'eau sur le site. L'aménagement induira un excès de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols.
Eaux souterraines	/ Pas de périmètre de protection de captage ni utilisation particulière des eaux souterraines.	/ Pas de périmètre de protection de captage ni utilisation particulière des eaux souterraines.
Milieux naturels	+ Perte d'habitats principalement utilisés pour la chasse ou le transit (oiseaux, chauves-souris, insectes, mammifères). Valeur écologique plus faible que le site de Champdossin.	+++ Perte d'habitats potentiellement favorables à la reproduction d'espèces (oiseaux, chauves-souris, reptiles, insectes). Boisement contribuant à la trame verte locale. Valeur écologique plus forte que le site de Don.
Agriculture	++ Perte d'environ 2 ha de prairies.	/ Pas d'usage agricole du site (état boisé).
Paysage / patrimoine	+ Aucun élément de protection du patrimoine. Covisibilité essentiellement depuis la RD69.	++ Aucun élément de protection du patrimoine. Site sur un coteau exposé, fortes covisibilités depuis la vallée et la RD8, ainsi qu'une suppression d'éléments paysagers intéressants (îlots boisés).
Risques	/ Pas d'aggravation particulière des risques.	/ Pas d'aggravation particulière des risques.
Sites et sols pollués, nuisances	+	+
		
	Pas d'éléments connus dans les bases de données des sites et sols pollués. Proximité de riverains, nuisances possibles (air et bruit) en fonction des activités qui s'installeront.	Pas d'éléments connus dans les bases de données des sites et sols pollués. Proximité de riverains, nuisances possibles (air et bruit) en fonction des activités qui s'installeront.
Synthèse	+ La principale incidence pour cette implantation se situe au niveau agricole avec une perte de surfaces de prairies.	++ Les principales incidences pour cette implantation se situent au niveau de la biodiversité, avec une destruction d'habitats favorables à plusieurs cortèges d'espèces, à la topographie qui engendrera des terrassements importants et enfin sur l'aspect paysager, du fait de sa position en coteau.

Evaluation de l'incidence

Neutre à négligeable /	Faible +	Moyenne ++	Forte +++
---------------------------	-------------	---------------	--------------



3.9.4 - Description du projet

La zone artisanale couvrira une superficie d'environ 1,2 ha. Le terrain est une propriété communale.

Le programme comprendra 3 macros-lots divisibles qui représentent in fine un potentiel de 4 à 8 lots.



La communauté de communes Bugey Sud assurera la maîtrise d'ouvrage.

Les destinations d'habitations, commerciales et tertiaires ne seront pas autorisées dans la zone.

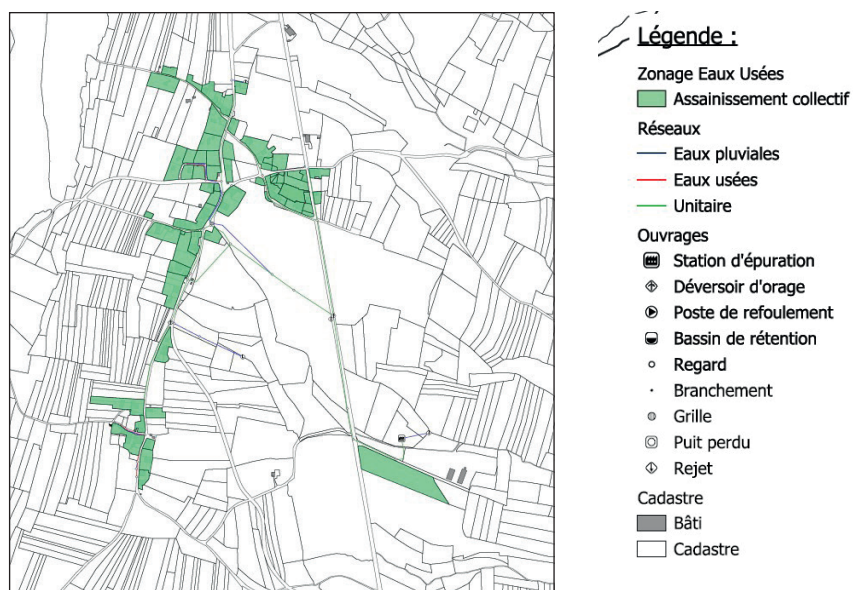
Accès et réseaux

Le site est desservi par un réseau d'alimentation en eau potable.

Extrait du schéma directeur d'alimentation en eau potable

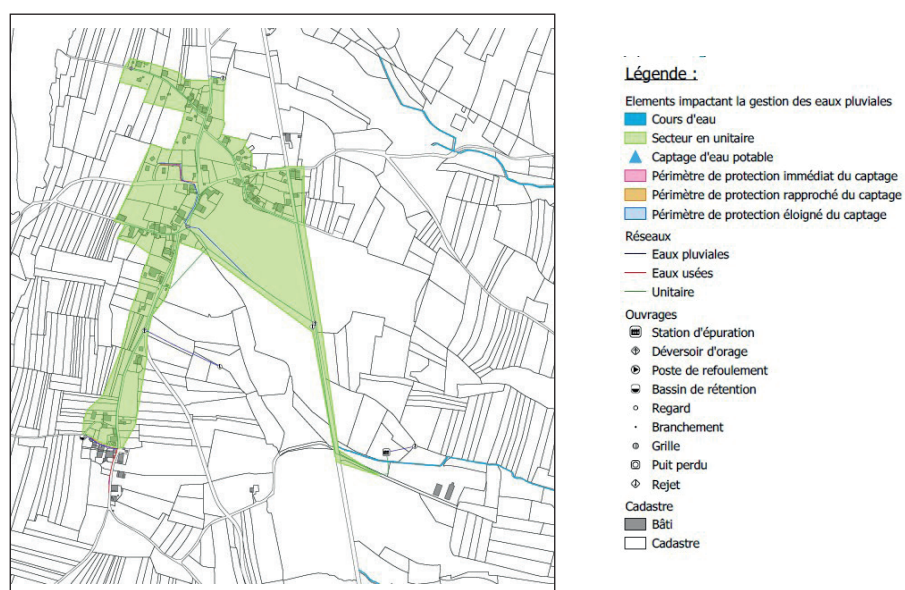


Le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif qui passe sous le chemin Sous-Rivière.

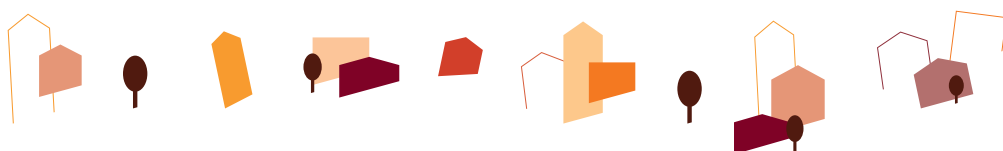


Extrait du zonage d'assainissement

Le site est raccordable à un réseau d'eau pluviale qui passe sous le chemin Sous-Rivière.



Extrait du zonage des eaux pluviales



3.9.5 - Compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles pastorales et forestières

Les terres sont aujourd'hui exploitées et recensées sur le registre parcellaire graphique (RPG).



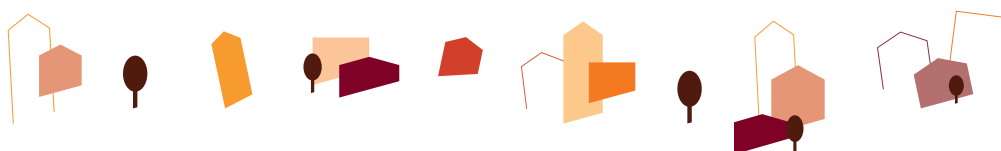
Extrait du RPG 2023

La parcelle est actuellement exploitée par Fabrice GROS, agriculteur dont le siège d'exploitation est basé à Fitignieu (commune de Valromey-sur-Séran).

Il dispose depuis 2007 d'un bail agricole sur la parcelle communale B0363 sur laquelle le projet est envisagé.

Monsieur GROS a une activité de production de céréales qui porte sur une cinquantaine d'hectares. Il possède également une entreprise de matériels et travaux agricoles.

Le retrait d'1,2 ha aura un impact limité sur le fonctionnement de l'exploitation.



3.9.6 - Compatibilité avec la protection des paysages

Le site est caractérisé par une topographie plate. Il n'est pas visible en vision lointaine. En vision rapproché le site n'est visible qu'au niveau du carrefour entre la Voie Romaine et le chemin Sous Rivière.



Vue depuis la Voie Romaine



Vue depuis le carrefour entre la Voie Romaine et le chemin Sous-Rivière

Principes d'aménagements paysagers du site :

Les boisements existants en périphérie du périmètre opérationnel seront préservés.

La structure bocagère sera renforcée par la création de nouvelles haies sur la limite sud de la zone et en séparation entre les macros-lots.

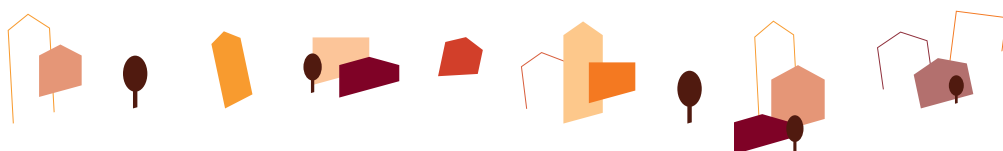
Ces haies bocagères seront denses avec une largeur minimale de 2 mètres. Elles seront composées d'une palette végétale variée et locale (minimum 4 espèces arbustives différentes). Les haies seront accompagnées de noues pour la récupération des eaux pluviales des toitures des bâtiments et des aires de circulation.

Les accès seront mutualisés pour plusieurs constructions (1 accès par macro-lot par exemple) pour limiter les emprises et les impacts sur la zone humide intercalaire entre le chemin de Sous-Rivière et la zone 1AUX.

Les stationnements de surface pour les véhicules légers seront réalisés avec des revêtements de sol perméables.

Qualité architecturale :

En phase opérationnelle (permis d'aménager), le projet sera encadré par un cahier des charges qui assurera la cohérence et la qualité architecturale des différentes constructions.





3.9.7 - Compatibilité avec la protection contre les risques naturels

Le périmètre de projet n'est pas susceptible d'être affecté par des risques naturels.

3.9.8 - Compatibilité avec la protection des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

État initial sommaire de la zone

Source : évaluation environnementale du PLU - AMETEN 2025

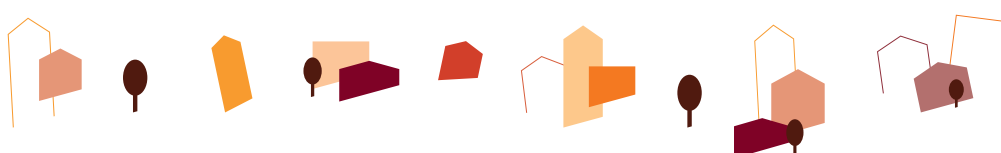
• Topographie / géologie

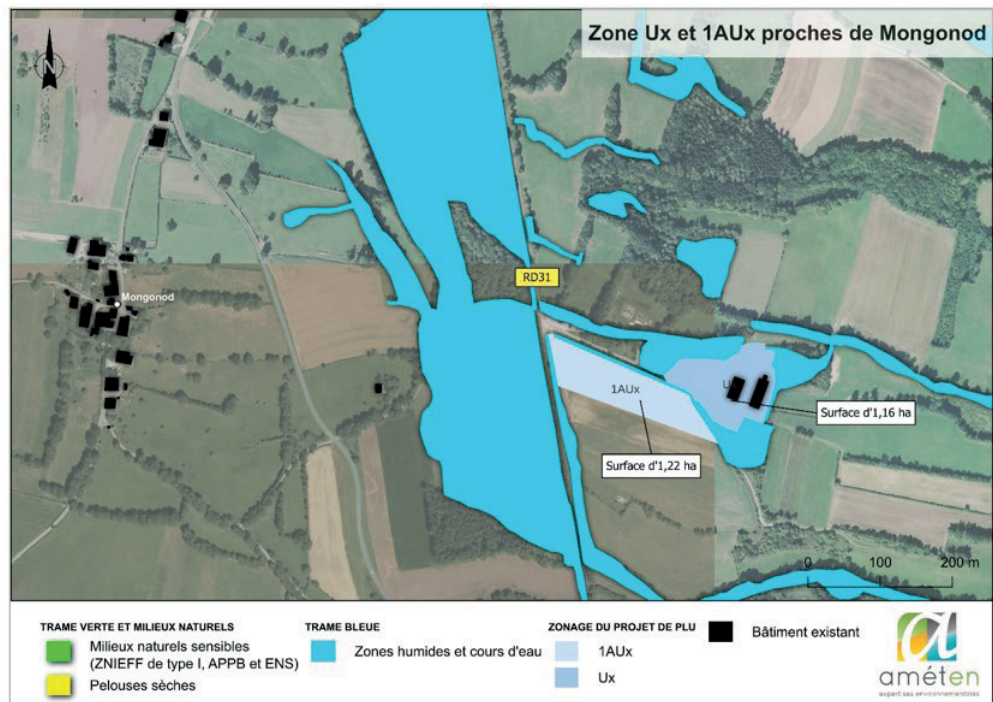
Le site, reposant sur des dépôts morainiques, présente une pente orientée vers le sud-ouest, avec des altitudes comprises entre 585 et 582 m NGF environ.

• Eaux superficielles et souterraines

La zone 1AUx n'est pas traversée et n'est pas bordée par un cours d'eau. Le plus proche est celui du bief de sous Pré neuf à 250 m au sud. L'inventaire départemental des zones humides indique que le site est bordé par des secteurs potentiellement classés en zone humide. Toutefois ces zones concernent les limites de la zone 1AUx (bordure arborée) dont un secteur de fossé sur la franche Nord, qui n'est pas définition pas une zone humide au sens de la réglementation. Par ailleurs, les boisements périphériques présents à l'Ouest et classés en zone humide potentielle seront conservés dans le cadre de l'opération.

Enfin, au niveau des eaux souterraines, la zone n'est pas concernée par des usages particuliers.





• Milieux naturels et biodiversité

L'emprise de la zone 1AUx occupe une zone agricole actuellement cultivée par du soja d'après le Registre Parcellaire Graphique de 2023, les enjeux faunistiques au sein de ce type de grande monoculture sont donc faibles. Les zones principales d'intérêt pour la faune sont les lisières arborées de la parcelle, elles ne seront pas touchées dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUx. Par ailleurs, les parcelles périphériques restent susceptibles d'assurer le cycle biologique de certaines espèces protégées et/ou à enjeu de conservation. Au regard de sa situation, de ses usages actuels et de sa physionomie, l'emprise de la zone 1AUx n'est pas un maillon essentiel de la cohérence écologique du territoire (réservoir de biodiversité ou corridor écologique).

• Paysage

Au niveau paysager, les haies arborescentes et le couvert végétal au sud et à l'Ouest empêchent la covisibilité du site depuis la route départementale. Le site de l'OAP se dévoile en remontant la Voie romaine en direction du chef-lieu. Le site est actuellement occupé par une monoculture sans intérêt paysager particulier.

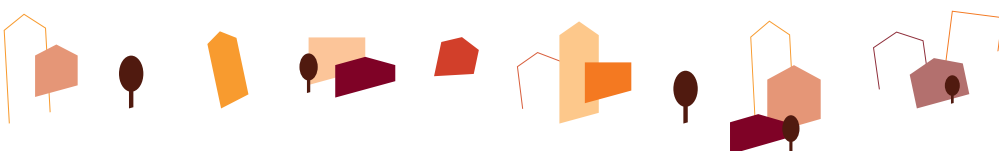
La construction de nouveaux bâtiments sur le site engendrera une mutation de l'espace, passant d'un état agricole à un état urbanisé. Notons cependant que les haies arborescentes en limite de site sont classées en zone N-zh et donc ne seront pas touchées, elles permettront de limiter les perceptions proches et plus lointaines du site.

• Risques naturels

Le site n'est pas concerné par les risques identifiés.

• Déchets, pollutions et nuisances

La zone n'est pas concernée par les inventaires des sites et sols pollués. Elle semble d'ailleurs avoir toujours été agricole. Elle s'inscrit dans un environnement calme.



Évaluation des incidences

Source : évaluation environnementale du PLU - AMETEN 2025

• Topographie / géologie Incidences :

Pas d'incidence particulière. Justification : Quelques terrassements seront nécessaires pour aménager le site. Ils s'adapteront à la topographie existante.

• Eaux superficielles et souterraines Incidences :

Faiblement négative.

Justification : L'urbanisation sur un terrain actuellement agricole générera une augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur la zone, du fait de l'imperméabilisation liée aux toitures et aux voies revêtues. Les aménagements devront toutefois respecter le règlement de la zone 1AUx et le zonage d'assainissement applicable concernant la gestion des eaux pluviales (collecte, infiltration ou rétention avec débit de fuite).

Le projet ne porte pas atteinte aux zones humides périphériques potentielles, identifiées dans l'inventaire départemental des zones humides, étant donné que les lisières arborées seront conservées.

• Milieux naturels et biodiversité Incidences :

Faiblement négative.

Justification : L'urbanisation du terrain induira une réduction locale de la surface agricole. Les enjeux écologiques sur l'emprise semblent néanmoins très faibles étant donné l'actuelle culture de maïs. Au regard de sa faible superficie et de l'environnement agricole et naturel aux abords, les espèces ubiquistes peuvent trouver des habitats de substitution à proximité pour leur alimentation et leurs déplacements.

• Paysage Incidences :

Faiblement négative.

Justification : La construction de nouvelles habitations sur le site engendrera une mutation de l'espace, passant d'un état agricole à un état urbanisé. Notons cependant que les haies arborescentes en limite de site sont classées en zone N-zh et donc ne seront pas touchées, elles permettront de limiter les perceptions proches et plus lointaines du site.

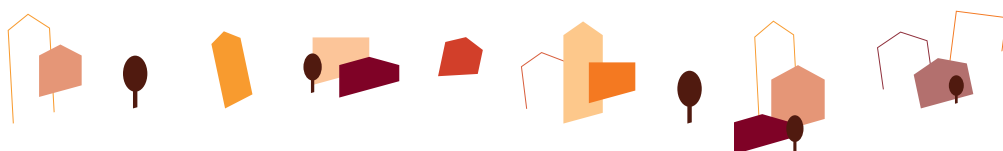
• Risques naturels et technologiques Incidences :

Pas d'incidence particulière sur les risques naturels.

Incidences faibles à moyennes sur les risques technologiques.

Justification : Le projet n'a pas pour conséquence de créer de nouveaux risques naturels ni d'aggraver ceux déjà identifiés.

En fonction des activités des entreprises qui s'installeront sur la zone, les risques technologiques sont susceptibles d'augmenter localement, les Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration enregistrement et autorisation étant autorisées au sein du règlement du PLU sur la zone.



• Eau potable et assainissement Incidences :

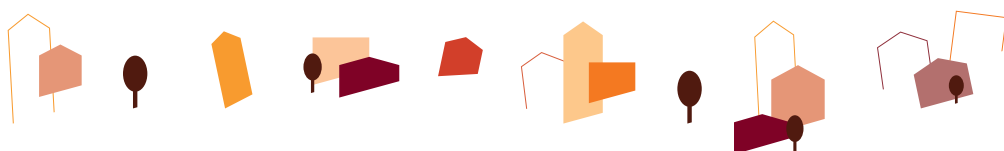
Faiblement négative.

Justification : l'installation de nouveaux bâtiments d'entreprise engendrera des consommations supplémentaires en eau potable.

• Déchets, pollutions et nuisances Incidences :

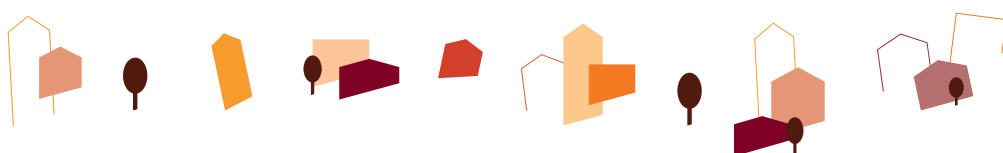
Faiblement à moyennement négative.

Justification : Une production de déchets liés à l'activité du site est à prévoir. Les activités prévues sur le site ne sont à ce stade pas prévisibles. Les incidences sur la qualité des sols en place sont difficiles à prévoir. L'aménagement du site pourrait générer une pollution lumineuse de nuit et des rejets de polluants atmosphériques d'origine automobile / perturbations acoustiques.

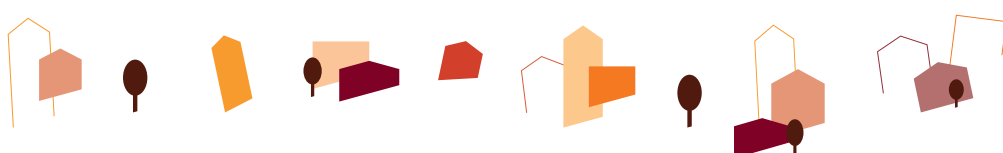


3.10 - Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT (hors critères environnementaux)

Orientations et objectifs du SCOT	Prise en compte dans le PLU
Objectif 1.1.3 : renforcer les pôles dans la programmation du développement pour conforter des modes de vie différenciés	
Prescriptions : Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCOT dans le cadre d'une programmation de logement visant à renforcer l'armature urbaine décrite précédemment.	Le PLU fixe un objectif de taux de croissance démographique annuel moyen de 0.6%, conforme au SCOT. Le PLU fixe un taux de croissance annuel moyen du parc immobilier à 1%, conforme au SCOT.
Objectif 1.2.1 : protéger les réservoirs de biodiversité	
Prescriptions : Protéger les réservoirs de biodiversité de manière adaptée à leur fonctionnement et à leurs caractéristiques écologiques.	Le PLU a classé en zone N les réservoirs de biodiversité.
Objectif 1.2.2 : protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau	
Prescriptions : reconnaître et protéger durablement les zones humides.	Les zones humides font l'objet d'un repérage graphique sur les plans de zonage et disposent de protections réglementaires.
Objectif 1.3.1 : privilégier l'enveloppe urbaine	Le PLU prévoit que 69% des nouveaux logements seront réalisés dans les enveloppes urbaines (38% par renouvellement urbain et 31% en densification des enveloppes urbaines). Cette proportion est très nettement supérieure aux objectifs du SCOT qui prévoit la réalisation de 20% du programme de logement dans les enveloppes urbaines.
Objectif 1.3.2 : limiter la consommation d'espace en extension	Le PLU prévoit une densité moyenne de 13 logements à l'hectare. La densité atteindra 25 logements par hectare dans les OAP. Cette densité respecte les objectifs du SCOT qui sont fixés à 12 logements par hectare.
Objectif 2.1.1 : Un schéma de développement économique pour asseoir le SCOT du Bugey dans son environnement régional	Le PLU a inscrit le développement d'une zone artisanale d'1.2 ha sur le site Sous Rivière à Sutrieu. Cette disposition est inférieure à la programmation du SCOT qui prévoit 2.2 ha.
Objectif 2.2.1 : Organiser l'exploitation des ressources du sous-sol par une gestion amont-aval durable	

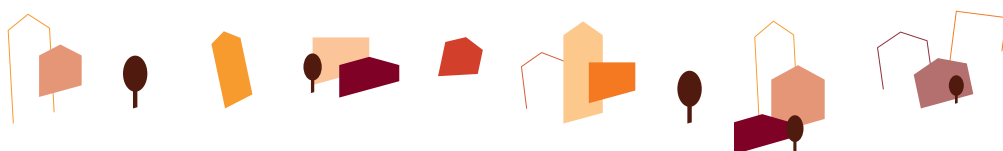


Prescriptions : Les documents d'urbanisme locaux permettent la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, des matériaux d'extraction dans les conditions suivantes.	La carrière de Valromey-sur-Séran fait l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU: Nc.
Objectif 3.1.1 : Préserver et valoriser les vues sur les grands paysages depuis les routes et les points de vue reflétant la diversité bugiste	
Prescriptions : révéler les vues, les perspectives et les co-visibilités remarquables.	Le PLU identifie les éléments de paysage à protéger, notamment les cônes de vue remarquables.
Objectif 3.1.2 : valoriser le patrimoine naturel et bâti et gérer ses abords pour renforcer son appropriation par les usagers	
Prescriptions : valoriser les éléments du patrimoine.	Le PLU identifie sur les documents graphiques les bâtiments patrimoniaux à protéger et mettre en valeur. Le règlement écrit donne les prescriptions qui s'appliquent à ces bâtiments : instauration du permis de démolir, règles architecturales spécifiques ...
Objectif 4.3.1 : Développer une offre de logements pour renforcer ou maintenir la vitalité des centres villes, bourgs et villages	
Prescriptions : favoriser le renforcement de l'offre résidentielle en centre villes, bourg et village.	La prospective de renouvellement urbain du PLU retient l'objectif de recycler 25 logements vacants et/ou bâtis mutables. Ces bâtiments sont situés dans les cœurs des villages et hameaux et contribueront à l'accroissement de l'offre résidentielle dans ces secteurs.
Objectif 4.3.2 : Organiser la mixité sociale et générationnelle pour renforcer l'esprit de convivialité	
Prescriptions : Maintenir des équipements adaptés aux évolutions des besoins et des pratiques des ménages pour satisfaire à la mixité générationnelle.	La commune nouvelle de Valromey-sur-Séran compte 29 logements locatifs sociaux. Le PLU inscrit un projet de 10 logements inter-générationnels en habitat partagé. Ce programme qui sera accompagné par la commune fait l'objet d'une OAP spécifique à Vieu : l'OAP1. 9 nouveaux logements locatifs sociaux sont intégrés dans le programme des OAP afin de respecter l'objectif de 6% du parc des résidences principales fixé par le SCOT.





4ème partie : indicateurs de suivi de l'application du plan



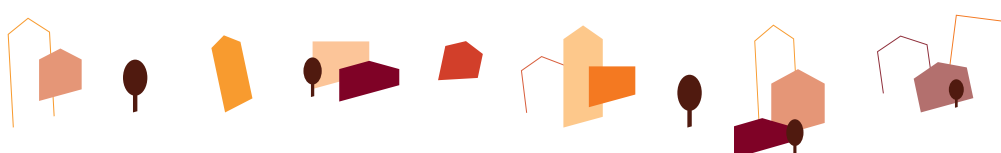
4.1 - Indicateurs sur les thématiques relevant de l'environnement

Le code de l'urbanisme prévoit que dans le cas d'un PLU soumis à évaluation environnementale (article R. 123-2-1), le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan (...). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Un indicateur se définit comme un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement.

Les indicateurs choisis pour la commune ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

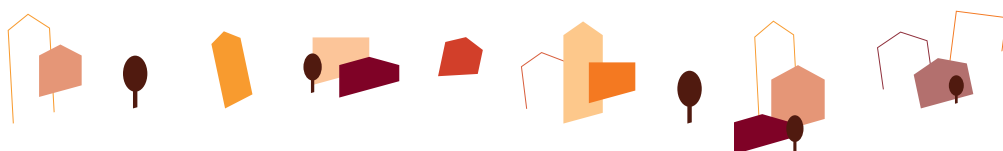
Enjeux et orientations du PADD	Proposition d'objectifs de suivi	Méthode et périodicité	Valeur de références, valeurs initiales ou objectif à atteindre	Source	Unité	Pistes de mesures correctives
Compléter et améliorer les cheminements piétons pour favoriser les mobilités douces	Linéaire de cheminement piétons aménagés	Analyse quantitative annuelle	Objectifs à atteindre : 100m minimum de cheminement piéton nécessaire entre le secteur de l'OAP chef-lieu et le chef-lieu	Commune	m	
Préserver et valoriser le patrimoine naturel	Maintien des éléments boisés dans le cadre des projets d'ensemble : - des boisements (50% - OAP du lac), - des arbres isolés, jardins et vergers remarquables	Vérification lors des instructions d'urbanisme (PC et/ou PA) Vérification lors de chaque aménagement que les espèces plantées soient locales et que la configuration (largeur, longueur, localisation) soit respectée.	Valeurs initiales : localisation et superficie Objectif : - pas d'impact sur les ruisseaux, ripisylves et conservation d'environ 50% du boisement sur l'OAP du lac - Impact minimum sur les arbres isolés, vergers et jardins remarquables - aucune plantation d'espèce exotique ou envahissante	Commune	/	Si destruction de ces éléments, planter de nouveaux sujets pour recréer des zones similaires.
	Conservation des ruisseau/ripisylve, Création de haies bocagères et plantation d'arbres					
	Conserver les zones humides, dont la zone humide potentielle (OAP du lac)		Objectif : maintenir les zones humides (dont zone humide potentielle (OAP du lac) et garantir leur fonctionnalité.	Commune	/	
Protéger les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue	Maintien des corridors	Suivi des constructions agricoles accordées en zonage A au sein des corridors remarquables Suivi annuel	Objectifs : maintien de 80% de la largeur des corridors	Commune SIG PLUi	m	
	Conserver la fonctionnalité du corridor écologique local impacté (OAP du lac) Conserver les différents éléments de la trame verte et bleue	Vérification lors des instructions d'urbanisme (PC et/ou PA)	Valeurs initiales : localisation et superficie Objectif : maintenir les corridors écologiques (dont locaux), les autres éléments de la trame verte et bleue	Commune	/	Si un impact sur ces éléments est révélé, le corriger par replantation d'arbres si destruction



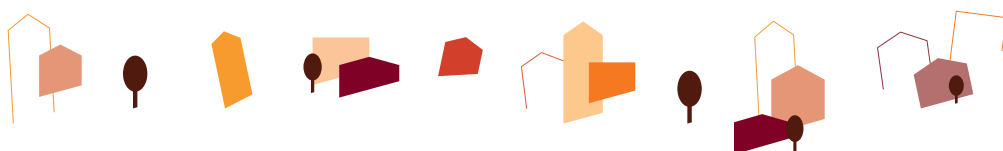
Enjeux et orientations du PADD	Proposition d'objectifs de suivi	Méthode et périodicité	Valeur de références, valeurs initiales ou objectif à atteindre	Source	Unité	Pistes de mesures correctives
Développement des énergies renouvelables	Installation de bornes électriques au niveau des OAP Part des énergies renouvelables dans les constructions des OAP	Vérification lors des instructions d'urbanisme (PC et/ou PA)	Objectifs à atteindre : 70% d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'un bâtiment	Commune	%	
Prise en compte des risques naturels	Prise en compte des prescriptions constructives	Analyse à réaliser à chaque instruction de PC et/ou PA	Cartes du PPRI et du PLZ	Communauté de communes/Commune		
Préservation de la quantité et la qualité de la ressource en eau	S'assurer de la capacité suffisante de la ressource en eau potable	Comparatif entre les volumes d'eau disponibles (captages) et les volumes effectivement consommés (compteurs) Contrôle annuel	Objectif : s'assurer annuellement de la disponibilité réelle de la ressource, notamment en période d'étiage	Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable / Communauté de communes	Débits en l/s, m3/h et m3/an	Amélioration du rendement des réseaux d'adduction eau potable (diminution des pertes) → suivi par le rendement des réseaux établi annuellement
Gérer les eaux pluviales en préservant les milieux récepteurs et en prévenant les risques	Ne pas aggraver les risques de ruissellement à l'aval Préserver les axes d'écoulement préférentiels et les abords de cours d'eau	Vérification des modalités d'adaptation aux risques et le cas échéant des compensations prévues (risque inondation)	Règlement du PLU	Communauté de communes/Commune	/	

4.2 - Indicateurs sur la satisfaction des besoins relatifs à l'habitat et sur le renouvellement urbain et la maîtrise de la consommation d'espace

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	Evolution démographique moyenne annuelle	Analyse sur la base du recensement complémentaire INSEE. Source commune.
PRODUCTION DE LOGEMENTS ET TYPOLOGIE	Nombre total de logements créés (logements livrés, ayant fait l'objet de déclaration d'achèvement de travaux). Répartition des logements créés par types, et part dans la production totale : - collectifs, - individuels. Rapport avec les objectifs du PLU et SCOT.	Analyse sur la base des recensements complémentaires et des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune / PLH (dispositif de suivi du développement de l'habitat prévu par le PLH).
LOGEMENTS SOCIAUX	Production de logements locatifs sociaux créés. Rapport avec les objectifs du PLU et PLH	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux. Source commune / PLH (dispositif de suivi du développement de l'habitat prévu par le PLH).



SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	Type de logements construits (individuel, collectif). Comparaison avec les objectifs du PLU.	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux.
SUIVI DU RENOUELEMENT URBAIN (REHABILITATIONS, CHANGEMENTS DE DESTINATION, DIVISIONS FONCIERES...)	Terrains déjà bâtis en zones urbanisées : Nombre de logements construits, type de logements construits (individuel, collectif).	Source commune / PLH (dispositif de suivi du développement de l'habitat prévu par le PLH).
MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	Espace consommé par logement dans les zones d'urbanisation future / comparaison avec les objectifs du PLU et du SCOT.	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux.
	Espace consommé par logement sur l'ensemble du territoire communal / comparaison avec la période de référence précédente.	Données Filocom si disponible





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B
APE 742A**