

SCoT Pays lédonien

Analyse de la compatibilité du PLUi Jura Sud

En application des dispositions de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, un projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) doit être compatible avec un schéma de cohérence territoriale (SCoT). La compatibilité s'apprécie sur l'ensemble du document, et non prescription par prescription. Elle signifie qu'un PLUi ne doit pas contrarier les orientations fondamentales du SCoT, même s'il peut s'en écarter dans les modalités.

En application des dispositions de l'article L131-7 du Code de l'urbanisme, *5ème alinéa*, le document d'urbanisme approuvé avant le SCoT doit être mis en compatibilité dans l'année suivant l'approbation du SCoT

I. Données de contexte et portrait de territoire

Délibération n° 122/2025 du 17/12/2025 arrêtant le projet de PLUi de Jura Sud et tirant le bilan de la concertation

- Élaboration prescrite 14/09/2017 par la CC Jura Sud
- PADD débattu 10/10/2019 par la CC Jura Sud
- Transfert et poursuite du PLUi par la CC TEC 06/02/2020
- Nouveau débat sur le PADD 04/03/2025 pour tenir compte du nouveau SRADDET et du SCoT 3 du Pays lédonien

17 communes pour 6872 habitants en 2021 :

- Chancia (224 habitants)
- Lect-Vouglans (349 habitants)
- Charchilla (288 habitants)
- Maisod (324 habitants)
- Châtel-de-Joux (51 habitants)
- Martigna (198 habitants)
- Coyron (70 habitants)
- Meussia (433 habitants)
- Crenans (233 habitants)
- Moirans-en-Montagne (2138 habitants)
- Les Crozets (190 habitants)
- Montcusel (147 habitants)
- Etival (307 habitants)
- Vaux-lès-Saint-Claude (673 habitants)
- Jeurre (248 habitants)
- Villards d'Héria (385 habitants)
- Lavancia-Epercy (614 habitants)



Les documents supra :

- 100% dans le PNR du Haut-Jura,
- Loi Montagne : 14 communes (Chancia, Montcusel, Lavancia-Epercy, Vaux-lès-Saint-Claude, Jeurre, Martigna, Villards d'Héria, Lect-Vouglans, Crenans, Meussia, Les Crozets, Etival, Châtel-de-Joux, Moirans-en-Montagne)
- Loi Littoral : 5 communes (Lect-Vouglans, Moirans-en-Montagne, Charchilla, Maisod et Coyron).

6872 habitants en 2021, diminution continue de sa population depuis 2010 (env. 5% entre 2010 et 2021), mais de manière hétérogène :

- 3 communes (Charchilla, Maisod, et Meussia) ont vu leur population croître de 17%,
- 4 communes (Châtel-de-Joux, Les Crozets, Montcusel, et Villards-d'Héria) ont connu un déclin supérieur à -10 %.
- vieillissement global : la population de moins de 45 ans a diminué, tandis que la tranche d'âge 60-74 ans a progressivement augmenté
- desserrement des ménages : 3 513 ménages en 2021
 - le nombre de ménages ne cesse d'augmenter, mais leur taille moyenne passe de 3,3 personnes par foyer à 2,2

4023 logements en 2021, mais, depuis 2010, le rythme de création de logements a considérablement ralenti par rapport aux périodes précédentes :

- 9,7% du parc de logements du territoire est vacant, soit 416 logements vacants en 2021
 - Certaines communes affichent des taux relativement faibles, inférieurs à 6 % (Chancia, Châtel-de-Joux, Lavancia-Epercy et Maisod)
 - En revanche, est enregistré un taux de vacance de plus de 15 % dans les communes de Villards-d'Héria et Moirans-en-Montagne, qui concentrent à elles seules 208 logements vacants en 2021, soit 50 % de la vacance totale du territoire
 - Même si, pour Moirans-en-Montagne, la tendance semble toutefois commencer à s'inverser entre 2015 et 2021, période durant laquelle le nombre de logements vacants est passé de 235 à 168
- La part des résidences secondaires est particulièrement significative dans certaines communes : 45 % à Maisod, et plus de 20 % à Charchilla, Étival, Coyron et Châtel-de-Joux

2287 emplois en 2021, avec filière industrielle historique

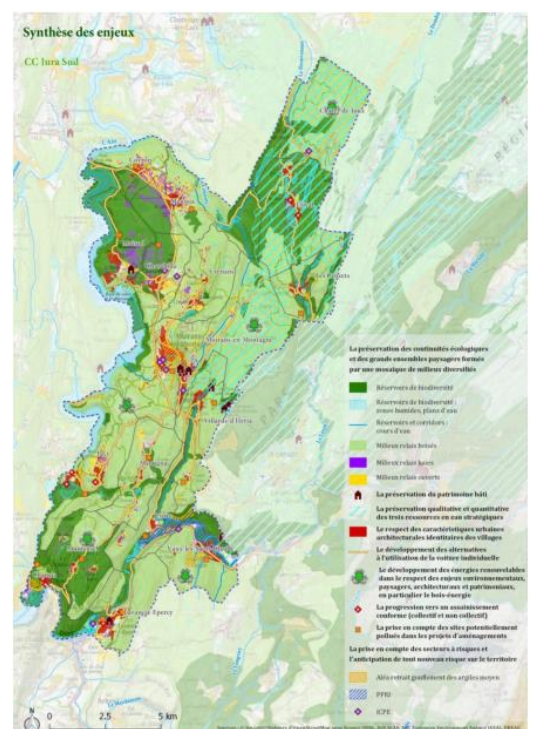
- Moirans-en-Montagne compte, à elle seule, 1389 emplois soit 61% de la part totale

Tourisme : 3 campings de taille et de capacités différentes sont situés sur le territoire de Jura Sud (Maisod, Moirans-en-Montagne et Chancia), pour environ 6% des lits touristiques du département du Jura
Une agriculture de plus en plus menacée (enfrichement, concurrence pour l'accès au foncier, vieillissement de la population agricole active)

La filière bois : Un atout important du territoire (78% du territoire – source CLC)

Les mesures de protection existantes

- Patrimoniales
 - 9 MH (Monuments historiques) + 1 ZPA
- Environnementales : Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, APB



II. Analyse de la compatibilité en synthèse

▪ Un cadre général globalement compatible avec les orientations du SCoT

L'analyse menée montre que le projet de PLUi de Jura Sud s'inscrit globalement dans les grandes orientations stratégiques du SCoT, notamment en matière :

- | de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols,
- | d'armature urbaine et de hiérarchisation des centralités,
- | de trajectoire démographique et d'objectifs de production de logements,
- | de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- | de prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et climatiques.

Sur ces points, la compatibilité du PLUi avec le SCoT est jugée satisfaisante, voire pleinement acquise.

▪ Points de vigilance et incompatibilités identifiées

L'analyse met toutefois en évidence plusieurs points nécessitant des ajustements afin de garantir la pleine compatibilité juridique du PLUi avec le SCoT, sur :

- | Certaines zones d'activités,
- | L'implantation des commerces de détail hors centralités,
- | La diversification des formes urbaines et densité,
- | L'insertion paysagère des équipements impactant en zones agricoles et naturelles,
- | L'ouverture à l'urbanisation et les réseaux.

Développement économique et zones d'activités

Certaines extensions de zones d'activités prévues (notamment à Vaux-lès-Saint-Claude) ne correspondent pas aux zones communautaires identifiées par la CC TEC dans le SCoT et ne semblent pas avoir été justifiées par le besoin d'un acteur économique déjà présent.

Implantation des commerces de détail hors centralités

Le SCoT fixe un principe fort de concentration du commerce de détail dans les centralités urbaines afin de préserver l'équilibre centres-bourgs/périphéries.

Or, le projet de PLUi autorise :

- | des commerces de détail dans les zones d'activités,
- | des changements de destination vers le commerce de détail en zone agricole,
- | certains commerces en zones touristiques.

Ces dispositions sont **incompatibles** avec les prescriptions du SCoT relatives à l'organisation commerciale du territoire.

Diversification des formes urbaines et densité

Si l'enjeu de diversification de l'offre de logements est identifié, les densités proposées restent majoritairement orientées vers la maison individuelle. Cela répond partiellement aux objectifs du SCoT visant à accompagner le desserrement des ménages par des formes urbaines plus diversifiées.

Insertion paysagère des équipements impactant en zones agricoles et naturelles

Les règles actuelles autorisent certaines constructions sans cadre suffisamment prescriptif pour garantir leur insertion dans les grands paysages identifiés par le SCoT, comme supports du développement touristique en ne conditionnant pas suffisamment les éléments impactant, ce qui est **incompatible** avec le SCoT.

Ouverture à l'urbanisation et réseaux

Le SCoT conditionne l'ouverture des zones à urbaniser à la démonstration de la conformité et de la capacité des réseaux d'eau et d'assainissement. Les données mobilisées dans le PLUi apparaissent parfois anciennes ou incomplètes, ce qui peut fragiliser la compatibilité sur ce point. En l'état, certaines zones 1AU devraient être reclassées en 2AU dans l'attente de garanties sur les capacités des réseaux.

III. Analyse de la compatibilité dans le détail, par prescription

- **Axe transversal : Réduire fortement l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain**

Ce que dit le SCoT - Prescription n°A2 - Consommation d'espace et de l'artificialisation

Le DOO fixe pour chaque intercommunalité du territoire des plafonds de consommation foncière.

	Plafond 2021-2030 (10 ans)	Plafond 2031-2040 (10 ans)	Plafond 2041-2045 (4 ans)
ECLA	75 ha	56 ha	17 ha
CCBHS	72 ha	51 ha	16 ha
CCPJ	32 ha	21 ha	7 ha
TEC	82 ha	54 ha	17 ha
TOTAL SCOT (hors projets d'échelle SCOT)	261 ha	182 ha	57 ha

Par ailleurs, l'outil d'analyse de la consommation d'espace / artificialisation développé dans la cadre du SCoT 3 a été communiqué à TEC et présenté en janvier 2024 en présence de la DDT. Cet état des lieux a bien été pris en compte.

En effet, le territoire de la communauté de communes Terre d'Émeraude Communauté (TEC) est couvert par 4 PLUi, qui prévoient d'urbaniser les superficies maximales suivantes d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

PLUi	Consommations maximales d'ENAF
Jura Sud	34,50 ha (2040)
Pays des Lacs	18,19 ha (2031)
Petite Montagne	28,26 ha (2040)
Région d'Orgelet	13,30 ha (2034)
Total	94,25 ha

Compatibilité

En cumulant toutes les ouvertures à l'urbanisation de chaque secteur, et en ramenant ces consommations d'espaces à un même horizon, la prescription A2 est pleinement respectée.

Ce que dit le SCoT - Prescription n° B5 - Les zones structurantes d'intérêt régional et inter-régional, et, communautaires

Le SCoT recense les zones d'activités structurantes d'intérêt régional et inter-régional ainsi que communautaires qui ont vocation à se développer en extension pour accueillir de nouvelles activités :

- la création de la zone d'activité d'intérêt régional des Quarrés à Moirans-en-Montagne (en extension de la zone économique existante)
- Moirans-en-Montagne : Zone Sud, Petit Gezon, Grand Gezon + En Vernoire, Zone Nord-Ouest,
- Lavancia-Epercy : ZA Sous la Combe

Le projet de PLUi Jura Sud repère dans ses OAP :

- Vaux-Lès-Saint-Claude : La Crave pour une extension urbaine de 6 400 m² (0,6 ha)
 - ✓ avec une urbanisation possible au fur et à mesure
- Lavancia-Épercy : Les Teppes froides pour une extension urbaine de 2 300 m² (0,23 ha)
 - ✓ avec une urbanisation possible au fur et à mesure
 - ✓ « Le secteur répond aux besoins économiques du territoire, notamment sur le plan commercial »,
 - ✓ « Idéalement placé en périphérie immédiate du bassin Oyonnaxien et le long d'un axe de déplacement important. »
- Moirans-En-Montagne : pour une extension urbaine de 124 600 m² (12,5 ha)
 - ✓ l'aménagement de la zone pourra s'effectuer en trois phases

Compatibilité

Le projet de PLUi prévoit des extensions d'espaces économiques locaux sans justifier du besoin des entreprises déjà présentes. En effet, TEC n'a pas fait remonter la zone de Vaux Lès-Saint-Claude comme une zone d'activité communautaire. Ainsi, l'extension de cette zone ne semble pas compatible avec la prescription I-6 du SCoT, sauf à justifier l'extension au regard d'un acteur déjà présent.

▪ **Axe 1 : Développer un territoire en réseau**

Ce que dit le SCoT - Prescription n° I-3, 4 – armature urbaine

L'armature urbaine du SCoT du Pays Lédonien se base sur quatre catégories de communes -le Pôle urbain, les Bourgs-centres, les Bourgs-relais et les Communes rurales- dans l'objectif d'organiser les complémentarités entre-elles.

L'armature du projet de PLUi est identique à celle proposée par le SCoT.

Par ailleurs, le projet de PLUi définit un zonage Ua qui circonscrit les centralités, où le commerce de détail est autorisé, contrairement aux autres zonages résidentiels (où seul l'existant peut évoluer).

Compatibilité

Le projet de PLUi est pleinement compatible avec les prescriptions relatives à l'armature urbaine et les centralités (I-3 et 4).

Ce que dit le SCoT - Prescription n° I-9, 10 – besoins en logements

Pour répondre aux besoins de la population et de son évolution, le SCoT s'inscrit dans une projection démographique, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,06% par intercommunalité. De plus, il fixe des objectifs de production de logements comme suit :

Intercommunalité	Objectifs de production de logements entre 2025 et 2045
CA Espace Communautaire Lons Agglomération	2 360 logements
CC Bresse Haute Seille	1 260 logements
CC Terre d'Émeraude Communauté	1 500 logements
CC Porte du Jura	720 logements
SCoT du Pays Lédonien	5 840 logements

Le projet de PLUi de Jura Sud envisage la production de **360 logements** à l'échéance de **2040**. La somme des créations projetées en matière d'habitat dans les 4 documents d'urbanisme (**1 197 logements**) semble donc compatible avec l'objectif retenu pour Terre d'Émeraude Communauté dans le DOO du SCoT révisé (**2 500 logements entre 2025 et 2045**)

Par ailleurs, le SCoT fixe également un objectif de production de 40% de logements sans foncier avec un seuil d'environ 7% de logements vacants.

Compatibilité

Le projet de PLUi est pleinement compatible avec les prescriptions relatives aux besoins en logements (I-9 et 10).

[Ce que dit le SCoT - Prescription n° I-11, 12, 13, permettre une diversification des formes urbaines pour accompagner le desserrement](#)

Le SCoT a démontré l'importance d'une production de logements diversifiée pour accompagner le desserrement.

Compatibilité

Le projet de PLUi fait clairement apparaître cet enjeu, mais en proposant des densités moyennes dans les OAP. Il ne propose pas réellement d'alternatives à la production de maisons individuelles qui répondent bien trop partiellement aux enjeux à venir.

[Ce que dit le SCoT - Prescription n° I-16, 17, améliorer les réseaux](#)

Compatibilité

Le projet de PLUi est compatible avec les prescriptions visant à améliorer l'accessibilité, en prévoyant notamment dans chaque OAP une partie « Desserte & mobilité ».

Par ailleurs, le projet de PLUi prévoit une OAP thématique mobilité.

▪ **Axe 2 : Conforter les ressources locales**

[Ce que dit le SCoT - Prescription n° II-3 - Les filières agricoles et viticoles](#)

Le SCoT protège et valorise les filières agricoles et viticoles.

Compatibilité

Le projet de PLUi prévoit cette protection en définissant notamment les valeurs agronomiques des terres et en ne les urbanisant pas.

[Ce que dit le SCoT - Prescription n° II-5 à 12 – La préservation des équilibres commerciaux et plus particulièrement les centralités](#)

Le SCoT concourt à une offre commerciale équilibrée en affirmant 3 grands principes :

1. Faire des centralités les lieux prioritaires du maintien et du développement de l'offre commerciale (II-6)
 - Les centralités sont les lieux d'accueil privilégiés des commerces de moins de 300 m² de surface de vente
 - ✓ chaque document d'urbanisme doit définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le ou les périmètres de centralités
 - ✓ en dehors de ces centralités, le commerce de détail est interdit, y compris les SIP, si moins de 300 m² de SV (ou 400m de SP)
2. Maintenir les équilibres centres – périphéries (II-7)
 - Localisations préférentielles des plus de 300m² dans les SIP (cf. DAACL)
3. Interdire les commerces de flux.

Compatibilité

Le projet de PLUi distingue bien les centralités urbaines des quartiers périphériques en interdisant le commerce de détail dans tous les secteurs exceptés en centralité (sauf exception pour l'existant).

Par ailleurs, le projet de PLUi prévoit une OAP thématique Commerce.

Compatibilité

Le projet de PLUi permet, dans son règlement, l'implantation de commerces de détail dans ses zones d'activités, ce qui est strictement incompatible avec les prescriptions II-6 à II-12. En effet, le règlement repère ces zones en 2 types de zonages (UYa et UYB) et dans le secteur UYa la destination commerce de détail est autorisée sous la condition d'avoir une surface de plancher comprise entre 200 et 2 500 m².

Par ailleurs, dans la zone A, le projet de PLUi autorise les changements de destination vers le commerce de détail, ce qui est strictement incompatible avec les prescriptions II-6 à II-12, et pourrait plus particulièrement permettre le commerce de flux qui est strictement interdit dans le SCoT.

Aussi, dans les zones touristiques UT, le projet de PLUi autorise le commerce de détail s'il est lié au tourisme et aux loisirs et s'il n'excède pas 250 m² de surface de plancher totale. Toutefois, si ces lieux touristiques font office de centralité, la présence de commerce paraît envisageable.

Ce que dit le SCoT – Prescription II-14 à II-20 – Développer l'offre touristique en s'appuyant notamment sur les grands paysages

Le SCoT identifie les grands paysages comme un élément à préserver, notamment pour permettre le développement des activités touristiques auxquelles elles sont inhérentes.

Compatibilité

Dans ses zones A et N, le projet de PLUi permet l'implantation des installations nécessaires aux équipements publics sans en limiter la hauteur. Seule précision apportée pour certaines zones A et N : « une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site ». Ce principe ne garantit la bonne insertion des éléments impactants pour les grands paysages, notamment au regard des principaux sites touristiques identifiés dans le SCoT, ce qui est incompatible.

▪ **Axe 3 : Préserver le cadre de vie**

Ce que dit le SCoT – Prescriptions III-1 à 6 - Préserver la morphologie du territoire

Le SCoT protège ses paysages et ses diversités de mode de vie en demandant au PLUi d'analyser leurs différentes typologies et morphologie.

Compatibilité

Le projet de PLUi est pleinement compatible avec ces prescriptions et a produit une analyse fine dans son diagnostic.

Par ailleurs, le projet de PLUi prévoit bien une OAP thématique paysage et cadre de vie.

Ce que dit le SCoT – Prescription III-8 - qualité des espaces économiques et commerciaux

Pour tout projet, y compris sur l'existant, la qualité des espaces économiques et commerciaux doit être améliorée, en intégrant des critères comme l'accessibilité, l'intégration paysagère et environnementale, les performances énergétiques, le très haut débit, etc..

Compatibilité

Le projet de PLUi indique bien dans ses zones UY et AUY que

- « Les nouvelles toitures doivent être conçues de manière à supporter la charge des dispositifs de productions d'énergie solaire »
- la prise en compte de la perméabilité des sols (pourcentage)
- l'encouragement à la réalisation de stationnements perméables.

Ce que dit le SCoT – Prescriptions III-9 à 15 – Préserver la biodiversité

Compatibilité

Le projet de PLUi prévoit bien une OAP thématique Trame Verte et bleue.

Ce que dit le SCoT – Prescriptions III-16 à 26 – 3.3. Adapter le territoire au changement climatique, en atténuer les causes et favoriser la santé et le bien-être des habitants

Concernant notamment la desserte en eau potable et en assainissement, le SCoT conditionne l'ouverture à l'urbanisation (1AU) à ce que la preuve soit apportée, à la fois quantitativement et qualitativement, que les installations soient suffisantes et réglementaires.

Compatibilité

Le projet de PLUi prévoit des zones 1AU, dans des secteurs où les données du diagnostic font apparaître des non-conformités. Les données s'avèrent être anciennes et peut-être pas mises à jour. En l'état, les secteurs ouverts à l'urbanisation ne semblent pas tous compatibles avec les orientations II-16 et 17.