



# Schéma de cohérence territoriale

Pièce 1.4.

## Justification des objectifs de consommation d'espace

VERSION APPROUVÉE

## Sommaire

---

1. **Analyse de la consommation d'espace au cours des 10 années précédant l'approbation du SCoT**
  - a. **Introduction méthodologique**
  - b. **Analyse de l'occupation du sol existante et des grandes tendances de son évolution**
    - i. Occupation du sol en 2015
    - ii. Évolution de l'occupation des sols, entre 2005 et 2015
  - c. **Analyse de la consommation d'espace à 10 ans**
    - i. Différentes sources pour l'évaluation de la consommation d'espace
    - ii. Bilan de la consommation d'espace
  
2. **Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le D.O.O. du SCoT**
  - a. **L'effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre par le SCoT au regard de la consommation passée**
  - b. **Une gestion économe de l'espace s'appuyant sur un projet de développement fléché**
    - i. Articulation P.A.D.D. et D.O.O. en matière de réduction de consommation d'espace
    - ii. Justification de la traduction du P.A.D.D. dans les objectifs chiffrés du D.O.O. à horizon 2030
  - c. **La mise en œuvre du renforcement des capacités d'accueil en logements dans les centralités urbaines**
    - i. Les enveloppes urbaines de référence

# Analyse de la consommation d'espace au cours des 10 années précédant l'approbation du SCoT

## Introduction méthodologique

Les paragraphes qui suivent reprennent l'analyse de la consommation d'espace établie au diagnostic foncier du présent rapport de présentation. Ils s'organisent ainsi :

1. **Analyse de l'occupation du sol existante et des grandes tendances de son évolution,**
2. **Analyse de la consommation d'espace au cours des 10 années précédant l'approbation du SCoT.**

L'analyse de la consommation d'espace est fondée sur les données disponibles, c'est-à-dire celles publiées régulièrement par la Direction Départementale des Territoires de l'Ain (DDT01). Cette analyse s'appuie sur :

- **Les fichiers MAJIC III, pour les surfaces agricoles et naturelles** : ils disposent d'attributs permettant d'illustrer l'occupation des sols à l'échelle de la parcelle. Pour chaque parcelle, les fichiers fonciers proposent une série d'indicateurs parmi lesquels la superficie en mètre carré, ou le groupe de culture dominant parmi les subdivisions fiscales. Ils sont établis pour les années 2001, 2005, 2009, 2012 et 2015 :
  - > Les espaces agricoles regroupent les terres arables, les prés, les vergers et les vignes,
  - > Les espaces naturels et boisés regroupent les bois, les landes et l'eau.
- **Les données exploitées de la DGFIP, pour la tache urbaine** : celle-ci couvre l'ensemble des espaces urbanisés d'une commune et est établie pour les années 2003 à 2015, ce qui permet de dresser un constat d'évolution de l'urbanisation. Pour générer la tache urbaine et s'approcher au plus près de la notion législative de « partie actuellement urbanisée »\*, la DDT de l'Ain a opté pour la réalisation de zones tampons de 25 mètres autour du bâti (50 mètres divisé par 2).

\* c'est-à-dire hameau : au moins 4 maisons dont les bâtiments ne sont pas séparés de plus de 50 mètres

L'objet de cette partie est donc bien de dresser un bilan synthétique de la consommation d'espace dans le BUCOPA depuis 2005 (les données 2006 n'étant pas disponibles).

Ce bilan répond à l'objectif fixé par le Code de l'urbanisme et sert de base à la justification des objectifs de consommation d'espace définis dans le projet du SCoT. il est en effet prévu que le rapport de présentation du SCoT « présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours

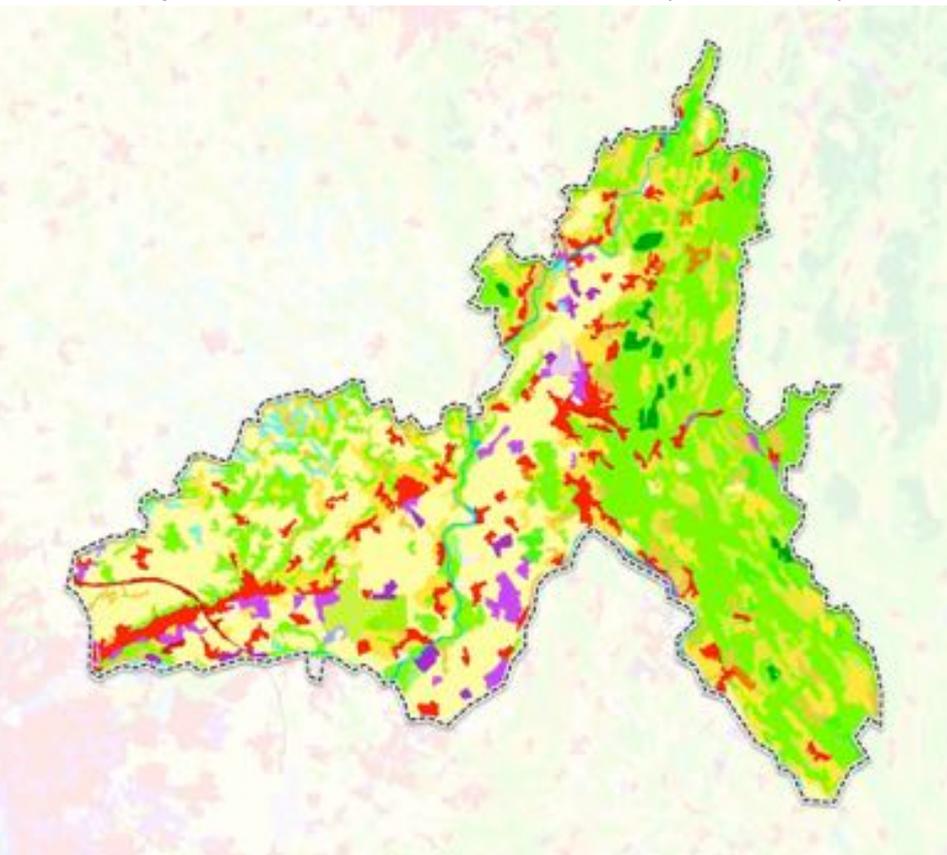
des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »

## Analyse de l'occupation du sol existante et des grandes tendances de son évolution

### Occupation du sol en 2015

Occupation du sol dans Corine Land Cover 2012 (à titre indicatif)

Agricole et prairies		Terres arables hors périmètres d'irrigation
		Prairies
		Systèmes culturaux et parcellaires complexes
		Essentiellement agricoles avec espaces naturels importants
Eau et mer		Marais intérieurs
		Marais maritimes
		Zones intertidales
		Plans d'eau
		Estuaires
		Mers et océans
Naturel et forestier		Forêts de feuillus
		Forêts de conifères
		Forêts mélangées
		Landes et broussailles
		Forêt et végétation arbustive en mutation
Urbain et artificialisé		Tissu urbain continu
		Tissu urbain discontinu
		Zones industrielles et commerciales
		Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés
		Aéroports
		Chantiers
		Espaces verts urbains
		Equipements sportifs et de loisirs



Les données d'analyse de l'occupation du sol issues des différentes bases de travail de la DDT de l'Ain ont en commun comme date plus récente l'année 2015. Il s'agit donc du référentiel départemental sur l'occupation du sol le plus récent, qui a été pris comme référence pour l'analyse de la consommation d'espace.

Ces données peuvent être prises comme des références précises (cf. tableau page suivante à l'échelle de la commune), et amènent à plusieurs constats :

- L'espace agricole s'étend sur la moitié de la surface du BUCOPA, principalement dans la Plaine de l'Ain et les contreforts des Dombes (Côtière), lorsque les espaces naturels et boisés en représentent 41%, avec une forte tonalité forestière dans les zones de montagne et la Dombes,
- Au contraire, les surfaces urbaines sont en proportion peu étendues, avec seulement 8,4% de la surface totale du BUCOPA. Elles marquent toutefois

les paysages dans certains secteurs situés dans l'influence de l'agglomération lyonnaise, qui présentent des niveaux d'urbanisation plus élevés, avec jusqu'à 20% dans la CC Miribel et Plateau. Dans cette enveloppe urbaine sont incluses l'ensemble des infrastructures de déplacements (autoroutes, anciennes routes nationales, voies ferrées).

- > Le gradient ouest / est s'observe, avec :
  - une part encore importante dans la Côtière à Montluel (11%, mais une tache urbaine plus vaste que dans le précédent secteur, avec 1 277 ha bâtis), qui semble avoir atteint sa capacité urbaine maximale compte tenu de la topographie particulière de côtière et d'enjeux d'exposition aux risques,
  - une enveloppe urbaine de plus de 4 000 hectares dans la Plaine de l'Ain (10% de sa surface totale), en lien avec les grands équipements industriels (PIPA, centrale du Bugey)
  - un fait urbain moindre dans les autres intercommunalités, les Rives de l'Ain – Pays de Cerdon constituant le bout du gradient d'urbanisation avec 1 034 hectares urbanisés soit quasiment autant, en valeur absolue que dans les territoires de la Côtière.
- > Les espaces de montagne (Vallée de l'Albarine, Rhône Chartreuse de Portes) apparaissent encore préservés des pressions urbaines (moins de 500 ha urbanisés et de 5% de leur surface totale).

#### Synthèse de l'occupation du sol en 2015 dans les intercommunalités du BUCOPA et part dans la surface totale

Source : DDT Ain, Observatoire des territoires de l'Ain

Surface en hectares	Tache urbaine		Espaces naturels et boisés		Terres agricoles	
	surface	% surface totale	surface	% surface totale	surface	% surface totale
Côtière à Montluel	1 277	11%	3 104	27%	7 102	62%
Miribel et Plateau	1 170	20%	884	15%	3 729	64%
Plaine de l'Ain	4 153	10%	13 649	32%	24 827	58%
Rhône Chartreuse de Portes	456	4%	7 797	61%	4 471	35%
Rives de l'Ain Pays de Cerdon	1 034	6%	8 132	50%	7 005	43%
Vallée de l'Albarine	386	3%	7 839	68%	3 308	29%
<b>SCoT BUCOPA</b>	<b>8 475</b>	<b>8%</b>	<b>41 405</b>	<b>41%</b>	<b>50 443</b>	<b>50%</b>

## Occupation du sol en 2015 par communes et intercommunalités

*Surface en hectares et proportion à l'échelle du territoire*

Surface en hectares	Tache urbaine		Espaces naturels et boisés		Terres agricoles		Total
	Surface	Proportion	Surface	Proportion	Surface	Proportion	
Côtière à Montluel	1 277	11%	3 104	27%	7 102	62%	11 483
Balan	185	15%	308	26%	700	59%	1 193
Béligneux	175	18%	146	15%	679	68%	1 000
Bressolles	66	9%	166	23%	504	68%	736
Dagneux	223	34%	101	15%	329	50%	653
La Boisse	174	20%	137	16%	562	64%	872
Montluel	260	7%	1 280	33%	2 388	61%	3 928
Niévroz	90	9%	186	19%	686	71%	961
Pizay	53	5%	438	40%	606	55%	1 097
Sainte-Croix	51	5%	342	33%	651	62%	1 044
Miribel et Plateau	1 170	20%	884	15%	3 729	64%	5 783
Beynost	298	30%	99	10%	610	61%	1 007
Miribel	380	19%	344	17%	1 310	64%	2 033
Neyron	147	35%	102	25%	167	40%	417
Saint-Maurice-de-Beynost	161	27%	119	20%	325	54%	605
Thil	74	17%	46	11%	318	73%	439
Tramoyes	109	9%	174	14%	999	78%	1 282
Plaine de l'Ain	4 153	10%	13 649	32%	24 827	58%	42 629
Ambérieu-en-Bugey	556	24%	1 159	51%	554	24%	2 270
Ambronay	224	7%	991	32%	1 839	60%	3 054
Ambutrix	45	9%	134	26%	340	66%	518
Bettant	39	12%	220	67%	70	21%	329
Blyes	112	13%	229	27%	510	60%	851
Bourg-Saint-Christophe	90	10%	73	8%	724	82%	886
Charnoz-sur-Ain	80	14%	118	20%	386	66%	584
Château-Gaillard	130	10%	205	15%	1 028	75%	1 362
Chazey-sur-Ain	120	6%	396	19%	1 530	75%	2 047
Douvres	75	14%	237	44%	224	42%	536
Faramans	79	7%	292	26%	743	67%	1 114
Joyeux	34	2%	690	42%	903	56%	1 626
L'Abergement-de-Varey	27	3%	630	70%	239	27%	897
Lagnieu	355	13%	968	37%	1 313	50%	2 636
Le Montellier	40	3%	684	45%	789	52%	1 513
Leyment	95	7%	340	25%	927	68%	1 362
Loyettes	153	8%	328	16%	1 511	76%	1 992
Meximieux	307	24%	144	11%	855	65%	1 306
Pérouges	114	6%	144	8%	1 510	85%	1 768
Rignieux-le-Franc	73	5%	487	33%	896	62%	1 456
Saint-Denis-en-Bugey	96	38%	27	11%	126	51%	249
Saint-Éloi	48	3%	451	32%	891	64%	1 389
Saint-Jean-de-Niost	130	11%	333	28%	728	61%	1 191
Saint-Maurice-de-Gourdans	186	11%	350	21%	1 096	67%	1 633
Saint-Maurice-de-Rémens	42	5%	252	29%	585	67%	879
Saint-Sorlin-en-Bugey	80	9%	470	55%	304	36%	854
Saint-Vulbas	282	16%	63	4%	1 378	80%	1 723
Sainte-Julie	70	6%	214	19%	834	75%	1 118
Sault-Brenaz	55	11%	305	59%	161	31%	521
Souclin	21	2%	921	70%	379	29%	1 322
Vaux-en-Bugey	81	10%	502	62%	231	28%	814
Villebois	84	6%	960	71%	314	23%	1 359
Villieu-Loyes-Mollon	227	16%	332	23%	907	62%	1 467
Rhône Chartreuse de Portes	456	4%	7 797	61%	4 471	35%	12 724
Bénonces	36	2%	1 031	68%	443	29%	1 510
Briord	94	8%	607	53%	453	39%	1 155
Innimond	17	1%	694	52%	622	47%	1 332
Lhuis	93	4%	1 474	62%	795	34%	2 361
Lompnas	17	1%	831	67%	395	32%	1 243
Marchamp	21	2%	978	76%	286	22%	1 285
Montagnieu	51	8%	337	55%	221	36%	609
Ordonnaz	26	2%	872	59%	574	39%	1 472
Seillonnaz	16	2%	690	73%	241	25%	947
Serrières-de-Briord	85	11%	283	35%	441	55%	809
Rives de l'Ain Pays de Cerdon	1 034	6%	8 132	50%	7 005	43%	16 172
Boyeux-Saint-Jérôme	32	2%	1 074	65%	549	33%	1 654
Cerdon	45	4%	872	73%	271	23%	1 189
Challes-la-Montagne	21	3%	370	49%	362	48%	753
Jujurieux	129	9%	704	47%	657	44%	1 489
Labalme	18	2%	632	73%	215	25%	865
Mérignat	8	3%	161	52%	142	46%	311
Neuville-sur-Ain	147	8%	695	38%	1 012	55%	1 854
Poncin	121	7%	905	49%	819	44%	1 844
Pont-d'Ain	180	18%	287	29%	514	52%	981
Priay	115	8%	805	55%	556	38%	1 476
Saint-Alban	24	3%	417	53%	345	44%	786
Saint-Jean-le-Vieux	125	8%	404	27%	951	64%	1 481
Serrières-sur-Ain	22	3%	488	67%	217	30%	727
Varambon	48	6%	319	42%	394	52%	761
Vallée de l'Albarine	386	3%	7 839	68%	3 308	29%	11 532
Arandas	21	2%	952	69%	408	30%	1 381
Argis	39	5%	466	63%	240	32%	746
Chaley	14	3%	420	93%	18	4%	453
Cleyzieu	16	2%	476	62%	280	36%	772
Conand	21	1%	1 090	73%	386	26%	1 497
Nivollet-Montgriffon	15	2%	436	53%	373	45%	823
Oncieu	10	1%	612	81%	131	17%	752
Saint-Rambert-en-Bugey	125	4%	1 663	60%	1 007	36%	2 795
Tenay	65	5%	1 006	80%	184	15%	1 254
Torcieu	60	6%	718	68%	281	27%	1 059
SCoT BUCOPA	8 475	8%	41 405	41%	50 443	50%	100 324

## Évolution de l'occupation des sols, entre 2005 et 2015 (10 ans)

À l'échelle du BUCOPA, les grandes évolutions de l'occupation du sol entre 2005 et 2015 étaient les suivantes :

- Lorsque les espaces naturels et boisés stabilisent leur importance dans le territoire (environ 41,3% de la surface totale), en gagnant même 7 hectares entre ces deux dates,
- La tache urbaine s'étend de 941 ha, soit d'environ d'un point sur l'ensemble de la surface du BUCOPA.
- L'évolution à la baisse des territoires agricoles s'est opérée au profit des extensions urbaines, mais pas seulement : le diagnostic avait mis en exergue l'enfrichement des versants anciennement agricoles en montagne avec en conséquence, la croissance des espaces naturels et boisés.

### Synthèse de l'évolution de l'occupation du sol entre 2005, 2006 et 2015 BUCOPA et évolution de leur part dans la surface totale

Source : DDT Ain, Observatoire des territoires de l'Ain

Surfaces en hectares	Tache urbaine		Espaces naturels et boisés		Terres agricoles	
	surface	% surface totale	surface	% surface totale	surface	% surface totale
BUCOPA 2005	7 535	7,5%	41 399	41,33%	51 235	51,1%
BUCOPA 2006	7 645					
BUCOPA 2015	8 475	8,4%	41 405	41,27%	50 443	50,3%
Variation 2005 - 2015	941	0,9%	7	-0,06%	-793	-0,9%

Attention : la méthodologie, bien que poussée et répondant à des critères précis, présente certaines limites. En effet, la somme des différentes occupations du sol, suivant les années de production, ne sont pas identiques notamment du fait de la détermination « théorique » de la tache urbaine (zone tampon autour des bâtiments cadastrés).

## Analyse de la consommation d'espace à 10 ans

Le tableau ci-après effectue le bilan de la consommation d'espace au regard de chaque source de données étudiée en spécifiant :

- la nature de la donnée,
- la période,
- la source,
- la grandeur mesurée par la donnée,
- et les limites de la donnée à mesurer le processus de consommation d'espace.

## Différentes sources pour l'évaluation de la consommation d'espace

Analyses	Nature, période et source de la donnée	Grandeur mesurée par la donnée	Limites de la donnée	Bilan de la consommation d'espace : en ha par an
Artificialisation / (CLC)	Mutations d'espaces par traitement d'images ; 2006-2012 ; Corine Land Cover	Changements entre l'occupation du sol constatée en 2006 et en 2012.	La maille d'analyse est très large (25 ha) et la précision de l'ordre de 25 m, ce qui entraîne des écarts importants.	+72 ha
Surface agricole utile (SAU)	Enquête auprès des exploitations ; 2000-2010 ; Recensement général agricole (Source : AGRESTE)	Surface utilisée dans le cadre d'une activité agricole.  La source de la donnée est déclarative et dépend aussi du projet des exploitations agricoles.	La donnée ne présume pas de l'artificialisation des surfaces en herbe qui ne sont plus comptabilisées en SAU.  Comme la donnée est comptabilisée au siège d'exploitation et non à la commune, elle inclut donc des terres pouvant être localisées hors du SCoT mais qui sont utilisées par des exploitations situées dans le SCoT.  La donnée ne renseigne pas sur les origines de la baisse de la SAU, qui peuvent être très diverses : urbanisation, mutation vers les milieux naturels, spéculation foncière, projet de l'exploitant.	-212,7 ha
Urbanisation / tache urbaine	Évolution de la tache urbaine ; 2005-2015 ; Cadastre / MAJIC III DDT Ain	Tache urbaine déterminée à partir d'une zone tampon de 25 m autour des bâtiments recensés au cadastre. En comparant les années 2006 (incluse) et 2015 (incluse, soit 10 ans), cette donnée permet donc de mesurer l'urbanisation physique et son ampleur puisqu'elle s'appuie sur l'implantation effective de bâti. L'espace tampon permet d'inclure la majorité des infrastructures liée à l'urbanisation ; ce qui retraduit de manière assez fidèle le phénomène de consommation d'espaces.	Certains bâtiments ne sont pas reportés au cadastre.  Les biais de la tache urbaine : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des surfaces non artificialisées peuvent être comptabilisées, notamment aux franges urbaines.</li> <li>• Les parkings et infrastructures en dehors des zones tampons ne sont pas comptabilisés.</li> <li>• Toutefois, les sommes des surfaces comptabilisées et non comptabilisées tendent à se compenser à l'échelle Scot.</li> </ul>	+94,0 ha

### Bilan de la consommation d'espace

Les résultats exprimés au tableau précédent sont cohérents même si des différences liées aux types de données et méthodes d'analyse apparaissent.

- ➔ L'évolution de la tache urbaine globale intégrant l'habitat, les activités économiques et les grands équipements fait état d'une consommation d'espace globale de 940 hectares en 10 ans (1<sup>er</sup> janvier 2005– 1<sup>er</sup> janvier 2015), soit environ 94 ha/an.
- ➔ L'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) fait état d'une diminution de 213 ha/an entre 2000 et 2010. La baisse de la SAU ne peut être intégralement imputée à l'étalement urbain car l'origine de ce phénomène peut aussi relever :
  - de la mutation d'espaces agricoles en espaces naturels ;
  - des projets des exploitants qui, en fonction des productions choisies, définissent les terres utilisées ;
  - ponctuellement, de la spéculation foncière.
  - de grandes infrastructures

En outre, la baisse de la SAU peut aussi concerner des terres situées hors du BUCOPA et qui appartiennent à des exploitations implantées dans le territoire du SCoT. Ainsi, si la SAU est un indicateur essentiel de l'analyse de la consommation d'espace, elle ne permet pas à elle seule de déduire directement la consommation d'espace issue de l'urbanisation. Notons que l'évolution des terres agricoles peut découler de plusieurs processus : la perte directe de terres liée à l'urbanisation, mais aussi la mutation de terres agricoles vers des espaces naturels.

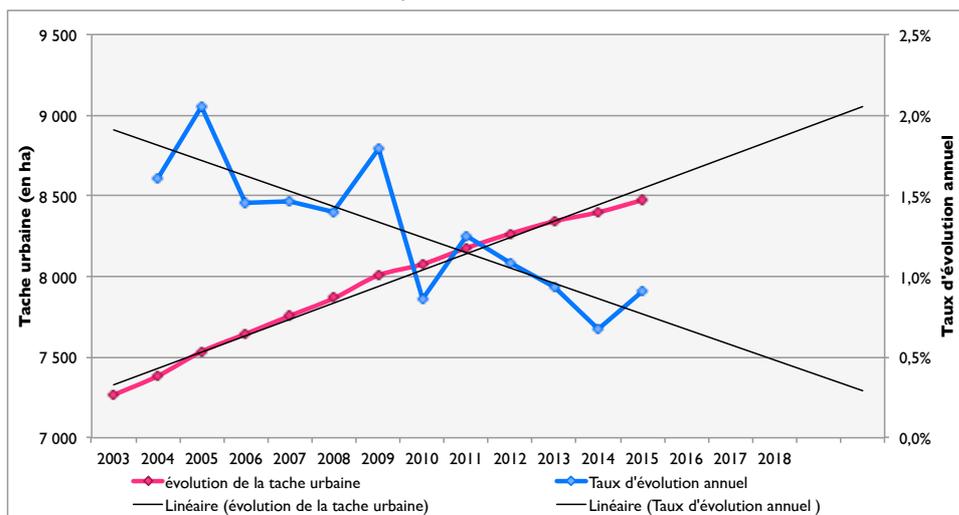
**Ainsi, le bilan de la consommation d'espace permet de retenir comme référence qu'entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le territoire du BUCOPA a consommé en moyenne 94 ha/an.**

En effectuant une analyse de l'évolution de la tache urbaine sur le plus long terme, depuis 2003, on observe une tendance au ralentissement du rythme d'ouverture à l'urbanisation (courbe noire sur le graphique ci-après), avec le pic de 152 hectares supplémentaires atteint au cours de l'année 2005, mais de seulement 56 hectares en 2014.

On observe de surcroît une tendance baissière du taux de croissance annuel moyen de la tache urbaine, qui passe de +1,46%/an entre 2005 et 2006 et +0,67%/an entre 2013 et 2014, avec toutefois un sursaut récent en 2015 (+0,90%/an).

### Évolution de la tache urbaine du BUCOPA, en hectares, et taux d'évolution annuel moyen, en %, entre 2003 et 2015

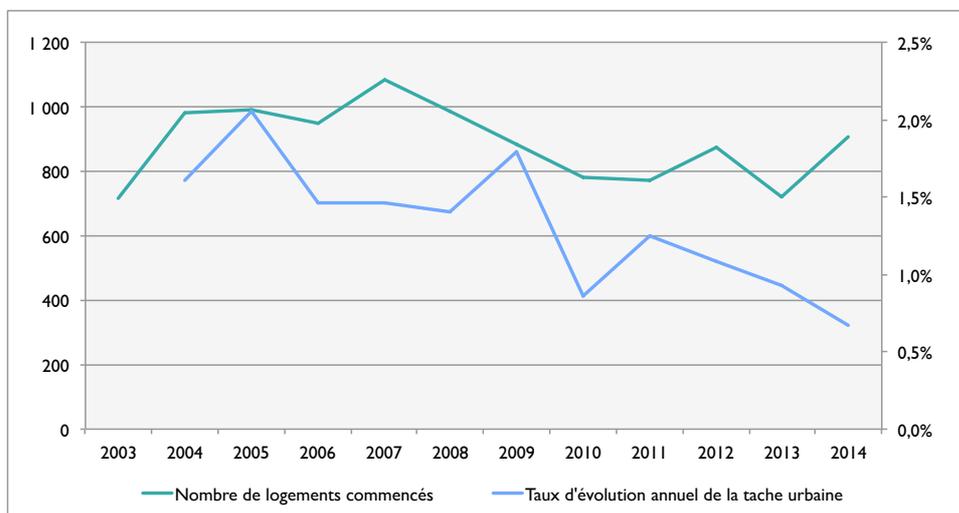
Source : DDT Ain, Observatoire des territoires de l'Ain



Cette tendance baissière est déterminée en grande partie par le ralentissement du rythme moyen de construction à usage d'habitat enregistré lors de cette période. En effet, il passe de 977 logements par an entre 2006 et 2009, pour passer à une moyenne de 810 logements par an entre 2010 et 2014 (données 2015 non publiées sur la base Sit@del).

### Relations entre le rythme de construction et l'évolution de la tache urbaine, entre 2003 et 2014

Source : DDT Ain, Observatoire des territoires de l'Ain ; MEEM, Sit@del, logements commencés en date réelle

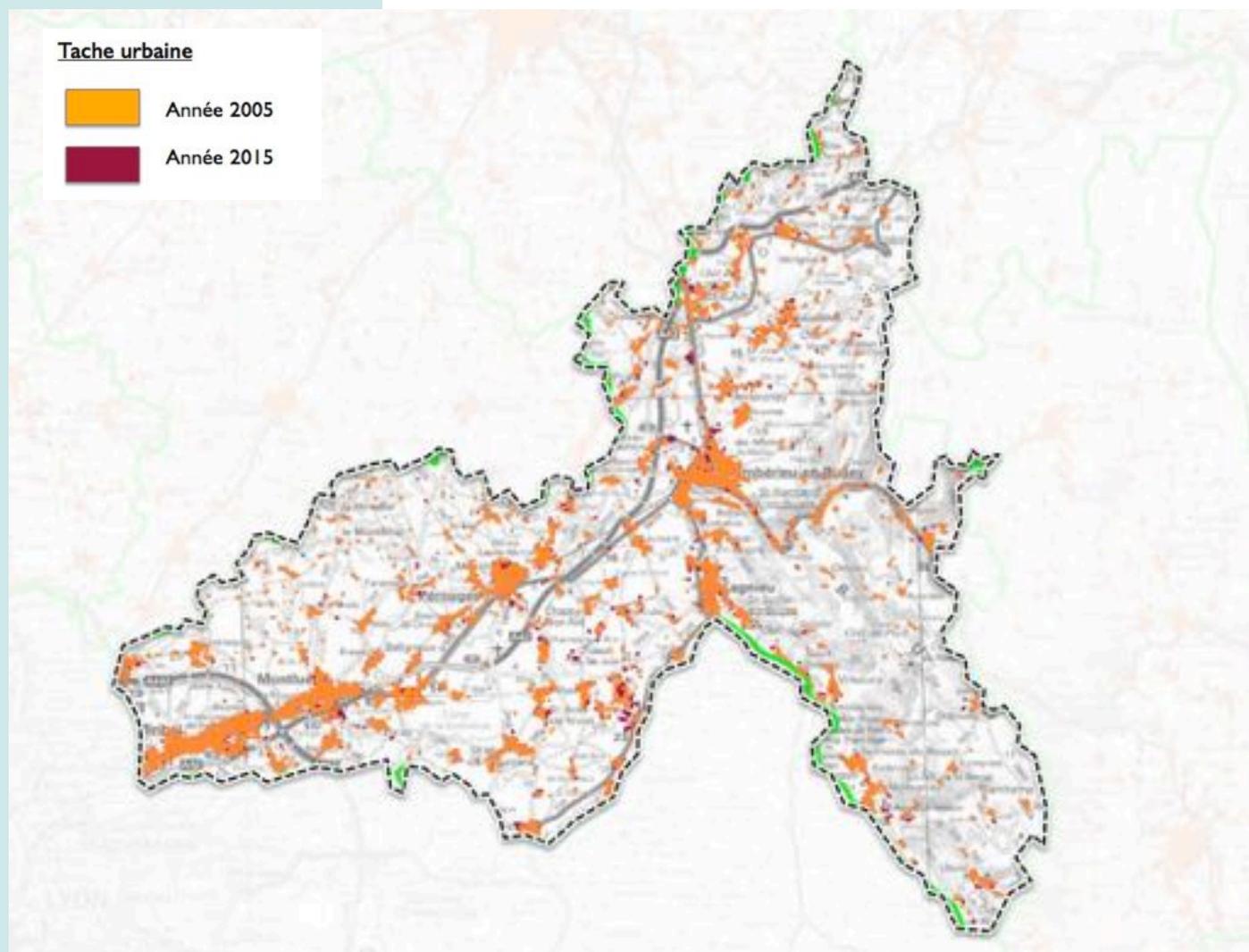


En conclusion, la consommation d'espace a été de :

- Sur le long terme, 1 209 hectares sur la période 1<sup>er</sup> janvier 2003 – 1<sup>er</sup> janvier 2015 (101 ha/an) ;
- Sur la période légale du bilan, 940 hectares sur la période 1<sup>er</sup> janvier 2006 – 31 décembre 2015 (94 ha/an) ;
- Sur le court terme, 52 hectares sur la période 1<sup>er</sup> janvier 2012 – 1<sup>er</sup> janvier 2015 (70 ha/an).

### Évolution de la tache urbaine entre 2005 et 2015

Source : DDT Ain, Évolution de la tache urbaine [consultation en ligne]



#### Détail de l'évaluation de la consommation d'espace

##### → La base Corine Land Cover

L'augmentation de l'artificialisation est de 108 ha/an entre 2006 et 2012. Elle était de 85 ha par an entre 1990 et 2000. Les espaces agricoles diminuent de 125 ha/an.

Types d'espaces (nomenclature CLC)	Surfaces en hectares			Variation annuelle 2006- 2012 en ha/an
	2006	2012	Variation 2006-2012	
Espace urbain et artificialisés	10 484	10 916	432	72
Terres agricoles	52 709	52 310	-398	-66
Espaces naturels et forestiers	44 472	44 438	-34	-6

##### → L'évolution de la surface agricole utile

- La surface agricole utile est de 45 881 ha en 2010 contre 43 754 ha en 2000.

- De 2000 à 2010, la baisse a été particulièrement marquée : - 2 127 hectares soit -4,6% de la SAU 2000, un rythme près de deux fois plus soutenu qu'à l'échelle départementale (-2,8%). La baisse de la surface agricole utile s'est élevée à 213 hectares par an, en moyenne.

#### → Les données cadastrales (tache urbaine)

La tache urbaine a été évaluée à partir des dernières bases cadastrales disponibles en utilisant des outils de géotraitement par SIG. L'analyse des évolutions de la tache urbaine entre 2005 à 2015 s'est appuyée sur le cadastre 2005 qui présente le bâti au 1<sup>er</sup> janvier 2005 et sur le cadastre 2015 qui présente le bâti au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (soit sur une période de 10 années).

Le travail réalisé par le service SIG de la DDT de l'Ain a permis de réduire les biais de l'analyse en ne considérant pas le bâti léger isolé (hangar, serres...) dans le calcul de l'évolution de la tache urbaine.

En effet, comme ce type de bâti n'est pas recensé de manière exhaustive dans les cadastres, en particulier dans les cadastres les plus anciens, sa prise en compte dans l'analyse aboutissait à surestimer significativement la consommation d'espace. En outre, étant isolé et souvent lié directement à l'exercice des activités agricoles (et donc lié à des zones agricoles), ce bâti ne caractérise pas une artificialisation comparable avec celle liée à l'urbanisation résidentielle ou des parcs d'activités économiques.

Ainsi, ce travail, conforté ponctuellement par de la photo-interprétation dans les secteurs où les évolutions de l'artificialisation pouvaient interpellées, a permis d'aboutir à une évaluation fidèle de la consommation d'espace à l'échelle du SCoT.

- La tâche urbaine totale était de 7 266 hectares en 2003, et de 7 645 hectares en 2006. Elle a progressé pour atteindre 8 475 hectares en 2015 soit 1 209 hectares de plus qu'en 2003 (soit 17% de croissance), et 830 qu'en 2006 (soit 11% d'extension).
- Ainsi, peut-on considérer qu'en moyenne :
  - > sur la période 2003-2015 (13 ans), 101 hectares ont été urbanisés par an (incluant les équipements),
  - > sur la période 2005-2015 (10 ans), 94 hectares ont été urbanisés par an (incluant les équipements).

Si la présente méthode d'analyse cadastrale ne donne pas la possibilité de différencier le type de bâti construit, en revanche elle permet d'évaluer de **manière relativement fidèle** le phénomène d'urbanisation puisque qu'elle intègre les espaces non construits entourant le bâti à sa proximité ; c'est à dire les lisières urbaines et les voiries/équipements relevant d'une urbanisation classique.

En outre, des espaces non urbanisés sont pris en compte dans les lisières ; ce qui tend à compenser les surfaces artificialisées par des ouvrages non bâtis tels des parkings que la présente méthode ne permet pas de mesurer.

## Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le D.O.O. du SCoT

### L'effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre par le SCoT au regard de la consommation passée

Le Scot fixe dans son D.O.O. les objectifs de limitation de la consommation d'espace à horizon 2030, soit sur 14 ans à compter de l'approbation fin 2016.

Ces objectifs sont des maximums :

- que les collectivités ne dépasseront pas, y compris dans l'hypothèse où le développement du territoire impliquerait un accueil de population, de logements et/ou d'emplois supérieurs à ceux déterminés dans le DOO,
- qui s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine existante définie par le SCoT,
- qui sont ventilés de la manière suivante :
  - **326 ha** pour l'urbanisation résidentielle (VRD et équipements inclus, hors grands équipements et infrastructures),
  - **442 ha** pour les activités économiques.

**Soit au total : 768 ha à horizon 2030**

Les objectifs de limitation de la consommation d'espace du SCOT, à horizon 2030

Objectifs inscrits dans le DOO ventilés en 3 types de développement		
Types	Surface totale prévue	moyenne annuelle
Résidentiel	326	23
Economie	442	32
Total	768	55

Ces objectifs traduisent le choix du SCoT d'opérer une réduction forte de la consommation d'espace par rapport aux tendances antérieures. En effet, leur mise en œuvre permet de réduire quasiment de moitié (-42%) les rythmes de consommation à l'échelle du SCoT.

Comparaison des rythmes de consommation d'espaces antérieurs avec les objectifs de réduction du SCoT

Consommation d'espace en ha/an			Consommation d'espace maximum en ha, fixée par le SCoT (14 ans, horizon 2030)		Part de réduction mis en œuvre par le SCoT	
surfaces en ha	2003-2015	2005-2015	Surface totale prévue	moyenne annuelle	/ 2003-2015	/2005-2015
Total	101	94	768	55	-46%	-42%

## Une gestion économe de l'espace s'appuyant sur un projet de développement fléché

### Articulation P.A.D.D. et D.O.O. en matière de réduction de consommation d'espace

Le choix du niveau de croissance du P.A.D.D. rappelé ci-après est déterminé pour que le BUCOPA dispose d'une capacité à agir sur la qualité du développement et pour assurer la cohérence avec sa stratégie de développement économique :

- Il s'agit ainsi de favoriser la création de 16 à 18 000 emplois à 2030, soit un rythme plus vigoureux de création d'emplois que la période 1999-2010 (entre 1 150 et 1 285 emplois par an) afin que le BUCOPA soit en mesure :
  - de jouer son rôle de moteur économique sur l'axe Métropole lyonnaise – arc genevois,
  - de soutenir son économie résidentielle,
  - de développer les fonctions métropolitaines et productives essentielles à l'évolution du tissu d'entreprises ainsi qu'au déploiement des filières emblématiques du territoire (industrie de pointe, énergies, dont renouvelables, aérolitique, aéronautique, plasturgie, ...),
  - d'assurer un développement social équilibré en préservant un contexte d'emploi favorable aux populations quelque soit leur niveau de qualification.
  
- En cohérence avec cette stratégie économique, l'ambition environnementale et le parti d'aménagement du P.A.D.D. nécessaire au positionnement territorial choisi par le SCoT BUCOPA impliquent :
  - de maîtriser fortement la consommation d'espace et de favoriser des formes urbaines plus denses tout en étant compatibles avec un cadre de vie attractif ;
  - de redéployer la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain existant, notamment en réintroduisant l'activité économique dans le tissu urbain mixte (économie présentielle, fonctions métropolitaines...)
  - de faciliter l'accès des populations et acteurs économiques aux ressources du territoire : renforcement de la mixité sociale et générationnelle, proximité aux services, développement de l'accès aux modes de transports durables dans une logique de diminution des temps de parcours...
  - de développer l'offre de nouveaux logements (autour de 16 300 nouveaux logements à 2030), au-delà du point mort, pour limiter le vieillissement de la population et pour être en capacité d'accueillir des actifs en cohérence avec l'ambition économique du projet.

→ Comme résultante de l'équilibre recherché à 2030 :

- le niveau de croissance nécessaire est d'environ 170 000 habitants, impliquant un maintien voire un renforcement du taux de concentration de l'emploi (de 92 à 95 emplois pour 100 actifs vivants sur le territoire).
- la compacité de développement soutient l'ambition d'un projet de développement qualitatif et créateur de valeur ajoutée tant du point de vue du cadre de vie et environnemental qu'économique. Elle vise ainsi à réduire quasiment de moitié la consommation d'espace par rapport aux tendances antérieures et détermine à cet effet les objectifs :
  - > de ne pas consommer plus de 768 ha en extension ;
  - > de réaliser au moins 63 % des objectifs de logements dans le tissu urbain existant ;
  - > de mettre en œuvre une densité moyenne des urbanisations résidentielles en extension de 18 logements par hectare à l'échelle du SCoT.
- l'organisation du développement s'appuie sur une armature urbaine multipolaire dans laquelle les communes affirment leurs vocations complémentaires et valorisent leurs spécificités. Cette armature permet d'organiser l'échelle de proximité autour de bassin de vie déterminé par le SCoT tout en donnant accès aux ressources (services, emplois, transports...) de tout le BUCOPA et de l'axe ouest / est (le couloir) support du développement (espaces vitrines).
  - > En termes d'accueil de population et de logements, cette armature maintient les équilibres entre les bassins de vie tels que nous les observons aujourd'hui tout en renforçant le poids des pôles urbains afin qu'ils puissent jouer leur rôle d'irrigation économique, en services et en transport, mais aussi pour améliorer encore la mixité sociale et fonctionnelle ainsi que la fluidité du parcours résidentiel à l'échelle du territoire.

**Justification de la traduction du P.A.D.D. dans les objectifs chiffrés du D.O.O. à horizon 2030**

→ Pour déterminer les besoins en fonciers économiques, le D.O.O. reprend les objectifs d'emplois du P.A.D.D. II :

- Vise un objectif de fort volume de création d'emploi dans le tissu urbain mixte (existant et futur) afin d'être cohérent :
  - > D'une part, avec la réalité économique existante du territoire. En effet, l'économie présente (commerce, services aux personnes, tourisme...) représente un fort potentiel de développement économique total du territoire. Les entreprises

de ce secteur s'implantent majoritairement dans le tissu urbain mixte (existant et futur).

- > D'autre part, avec la stratégie économique du projet visant à développer les fonctions métropolitaines (R&D, services aux entreprises, ...), activités s'implantent majoritairement dans le tissu urbain. Les projets de renouvellement urbains du territoire engagés ou futur (pôles gares de la Côtère, Ambérieu, ...) constitueront des appuis pour développer l'activité tertiaire à proximité (développement des aménités urbaines à destination des usagers du territoire).

Les projets identifiés dans l'enveloppe urbaine représentent une surface de 201 hectares, sont environ 4 000 emplois supplémentaires.

- Organise le soutien des activités de pointe et des « sites vitrines » (objectif du PADD) et le développement des activités artisanales nécessaires à l'irrigation économique de proximité du territoire.
  - > Ainsi pour atteindre l'objectif total d'emplois, en complément des activités développées dans le tissu urbain mixte, 442 ha de foncier en parcs d'activités sont nécessaires à 2030 pour accueillir autour de 8 840 emplois (densité à terme de 20 emplois par ha).

➔ **Le D.O.O. ventile cette enveloppe pour mettre en œuvre la stratégie et la politique économique du P.A.D.D. :**

- > Il déploie les activités emblématiques du territoire (industries, carrières, énergies) et l'innovation,
- > Il développe l'agilité économique répondant au plus près des besoins différents des entreprises (type d'aménagement, proximité aux services qu'elles utilisent, accès aux flux...) et afin d'assurer une évolution urbaine cohérente, qualitative et anticipatrice des risques de conflits d'usages (gestion des flux, qualité paysagère...)

Cette ventilation de l'offre foncière nouvelle pour les parcs d'activités amène ainsi le D.O.O. à prévoir :

- 210 ha fléchés sur les parcs d'activités spécialisés, en tenant compte des besoins de proximité aux services urbains et des flux générés par les différents types d'entreprises (hors extensions du PIPA à échéance au-delà de 2030),
- 27 ha mutualisés à l'échelle du SCoT pour l'irrigation économique du territoire, le soutien aux activités de proximité (artisanat en particulier) et le maintien des grandes entreprises locales (en zone de montagne), ainsi que 21 ha pour la réalisation de projet de parcs d'activités d'échelle intercommunale et renforçant les pôles de ces secteurs.

- 184 ha pour la réorganisation, le développement et le réaménagement des espaces économiques dits « grands flux », afin d'améliorer leur lisibilité et donc leur attractivité auprès des entreprises locales et extérieures.

→ **Pour déterminer les besoins en foncier nécessaire au développement résidentiel, le D.O.O. :**

- Précise le volume de nouveaux logements à réaliser défini dans le P.A.D.D. (autour de 16 300 logements) en le portant autour de 79 800 à horizon 2030. La programmation de cette offre :
  - > S'appuie sur un objectif d'atteindre environ 170 000 habitants à 2030, en considérant un nombre de personnes par ménage de 2,13 à cette date et à l'échelle du BUCOPA (contre 2,22 en 2012 et est estimé en 2015 autour de 2,19). Il traduit les effets notables du vieillissement quoique maîtrisés par le projet du SCoT.
  - > Intègre les besoins liés aux démolitions/reconstructions.
- Pour permettre une programmation plus fine des objectifs de logements dans les documents d'urbanisme locaux en fonction de l'évolution du nombre de personnes par logement (qui ne peut être connu avec précision sur le long terme), le D.O.O. leur fait correspondre des objectifs de populations ventilés par intercommunalités, en distinguant les communes pôles et non pôle.
  - > Ce dispositif traduit le parti d'aménagement du P.A.D.D. visant au maintien des équilibres entre les différents espaces de vie, tout en renforçant le poids des pôles dans l'armature urbaine du BUCOPA (polarisation du développement). Il facilitera ainsi l'atteinte de l'objectif de population du SCoT qui est déterminant pour mettre en œuvre la stratégie économique et assurer l'équilibre social porté par le P.A.D.D.
    - Cf. tableau du poids des pôles ci-après.
- Le D.O.O. fixe pour objectif à l'échelle du SCoT de réaliser environ 63 % des nouveaux logements (soit au moins 10 300 logements à 2030) dans le tissu urbain existant (soit sans consommer d'espace agricole ou naturel). La détermination de cet objectif s'est appuyé sur :
  - > Le potentiel de dents creuses (retour d'élus),
  - > La capacité à faire des communes en fonction de leur contexte urbain et environnemental, mais aussi en fonction de leur rôle dans l'armature urbaine du SCoT,
  - > Plus particulièrement, pour certains secteurs, des projets d'habitat qui constituent des « coups partis » à intégrer à la stratégie du BUCOPA (exemple de la ZAC Habitat de Pont-d'Ain).

### Répartition des objectifs de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine entre les communes pôles et les communes non pôles

Niveaux de polarités	% à réaliser dans l'enveloppe urbaine	Nbr de logements correspondant
<b>PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU</b>	76%	5 240
<b>Pôle structurant/d'équilibre régional</b> Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	70%	2 800
<b>Pôle Réseau</b> Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost /Beynost / Neyron	85%	2 440
<b>PÔLES SECONDAIRES</b>	72%	2 420
Montluel / Dagneux / La Boisse	80%	1 430
Meximieux	65%	510
Lagnieu	60%	480
<b>BOURG CENTRE</b>	35%	520
Pont-d'Ain	29%	180
Saint-Rambert-en-B.	40%	110
Serrières-de-B. / Montagnieu / Briord	40%	230
<b>BOURG RELAIS</b>	45%	370
Jujurieux	40%	220
Tenay	65%	100
Lhuis	40%	50
<b>AUTRES COMMUNES, PAR INTERCOMMUNALITÉ</b>	46%	1 758
CC Miribel et Plateau	60%	120
CC de la Côtière à Montluel	50%	500
CC Plaine de l'Ain *	45%	710
CC Rives de l'Ain Pays de Cerdon	40%	330
CC Rhône - Chartreuse de Portes	35%	20
CC Vallée de l'Albarine	55%	80
<b>TOTAL SCoT DU BUCOPA</b>	<b>63%</b>	<b>10 308</b>

Le D.O.O. déduit en conséquence les besoins d'urbanisation en extension pour atteindre le volume total de logements nécessaires au projet, soit 326 ha à 2030 pour accueillir environ 6 000 logements.

- Cette maîtrise de la consommation d'espace induit une densité moyenne globale de 18 logements par hectare en extension, à l'échelle du SCoT.
- En outre, sa mise en œuvre s'appuie sur des objectifs de densités bâties pour les urbanisations en extension fixés par le D.O.O., densités qui sont ventilées par commune :
  - > en transposant les densités observées dans les différents secteurs du BUCOPA.
  - > en déterminant des indicateurs de densités moyennes minimales à l'échelle de l'ensemble des urbanisations en extension de chaque commune :
    - Les densités moyennes prévues pour chacun des secteurs du BUCOPA sont déterminées pour assurer une cohérence du développement urbain en lien avec le desserrement de l'agglomération lyonnaise (gradient de densité ouest (densité élevée) / est (densité de plus en plus modérée)).

**Répartition des objectifs de logements entre les communes pôles  
et les communes non pôles**

Niveaux de polarités	Nombre de logements		en 2030 (objectifs arrondis)	Logements à construire sur la période 2016-2030	Répartition de l'effort constructif du BUCOPA		Poids dans le parc du BUCOPA	
	en 2012	en 2015 (projection)			1999-2012	2016-2030	en 2012	en 2030
<b>PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU</b>	19 095	19 804	26 670	6 867	<b>Dans les pôles</b>			
<u>Pôle structurant/d'équilibre régional</u> Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	10 635	11 091	15 090	3 996	Total logements construits		Total logements	
<u>Pôle Réseau</u> Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost /Beynost / Neyron	8 460	8 713	11 580	2 871	6926	12 504	37881	51 840
<b>PÔLES SECONDAIRES</b>	12 437	12 945	16 300	3 359				
Montluel / Dagneux / La Boisse	5 950	6 247	8 030	1 786	Part échelle SCoT		Part échelle SCoT	
Meximieux	3 287	3 420	4 200	780				
Lagnieu	3 201	3 279	4 070	792				
<b>BOURG CENTRE</b>	3 934	4 172	5 620	1 452				
Pont-d'Ain	1 282	1 302	1 910	610				
Saint-Rambert-en-B.	1 283	1 357	1 630	272				
Serrières-de-B. / Montagnieu / Briord	1 369	1 514	2 080	570	61%	77%	62%	65%
<b>BOURG RELAIS</b>	2 415	2 426	3 250	827				
Jujurieux	1 138	1 133	1 680	547				
Tenay	756	749	900	153				
Lhuis	521	544	670	128				
<b>AUTRES COMMUNES, PAR INTERCOMMUNALITÉ</b>	22 850	24 139	27 940	3 798	<b>Dans les communes non-pôles</b>			
CC Miribel et Plateau	948	918	1 120	204	Total logements construits		Total logements	
CC de la Côtère à Montluel	3 170	3 443	4 450	1 007				
CC Plaine de l'Ain *	11 885	12 726	14 310	1 580				
CC Rives de l'Ain Pays de Cerdon	4 790	4 930	5 750	823	4 340	3 798	22 850	27 940
CC Rhône - Chartreuse de Portes	708	711	760	46	Part échelle SCoT		Part échelle SCoT	
CC Vallée de l'Albarine	1 348	1 411	1 550	137	39%	23%	38%	35%
<b>TOTAL SCoT DU BUCOPA</b>	<b>60 731</b>	<b>63 486</b>	<b>79 780</b>	<b>16 302</b>				

→ le renforcement du poids des pôles par la mise en œuvre des objectifs de logements

### Justification des niveaux de densité minimum et moyenne (échelle de la commune) fixés pour la réalisation des objectifs de logements en extension

Niveaux de polarités	% des objectifs de logements à réaliser en extension	nombre de logements (arrondis)	densité en lgt/ha	nombre d'hectares nécessaires	Justification du niveau de densité
<b>PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU</b>	<b>24%</b>	<b>1630</b>	<b>25</b>	<b>65</b>	
<b>Pôle structurant/d'équilibre régional</b> Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	30%	1200	25	48	Portes d'entrée et de projection du BUCOPA, ces pôles assument une part importante de l'effort constructif de l'ensemble du BUCOPA dans le cadre d'une artificialisation mesurée des espaces agricoles.
<b>Pôle Réseau</b> Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost /Beynost / Neyron	15%	430	25	17	
<b>PÔLES SECONDAIRES</b>	<b>28%</b>	<b>950</b>	<b>19</b>	<b>50</b>	
Montluel / Dagneux / La Boisse	20%	360	21	17	Espace de transition entre la zone très dense du cœur d'agglomération de Lyon et les espaces plus ruraux de la Plaine de l'Ain, ces communes constituent une étape dans le gradient de densité décroissance ouest > est. Les densités moyennes prévues visent à renforcer les tissus mais restent inférieures aux pôles de niveau supérieur.
Meximieux	35%	270	18	15	En lien avec leur centre-ville, ces communes ont vocation à faciliter l'intensification de leurs zones pavillonnaires et à développer des extensions sur des modes d'aménagement plus cohérents avec les modes traditionnels d'implantation plus denses qui n'excluent pas la place des jardins et celle de la maison individuelle.
Lagnieu	40%	320	18	18	
<b>BOURG CENTRE</b>	<b>65%</b>	<b>930</b>	<b>17</b>	<b>54</b>	
Pont-d'Ain	71%	430	25	17	Pont-d'Ain, malgré sa taille, et en cohérence avec le rôle de porte d'entrée que lui confère le SCoT porte une opération de logements significative en extension mais à proximité du centre-ville qui permet de développer une densité importante.
Saint-Rambert-en-B.	60%	160	12	14	Ce sont les pôles de leur intercommunalité respective. Ils peuvent donc admettre une densité légèrement plus élevée que celle fixée respectivement pour chacune des intercommunalités.
Serrières-de-B. / Montagnieu / Briord	60%	340	15	23	
<b>BOURG RELAIS</b>	<b>55%</b>	<b>460</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	
Jujurieux	60%	330	17	19	Ce sont les pôles de leur intercommunalité respective. Ils peuvent donc admettre une densité légèrement plus élevée que celle fixée respectivement pour chacune des intercommunalités.
Tenay	35%	50	12	4	
Lhuis	60%	80	12	6	
<b>AUTRES COMMUNES, PAR INTERCOMMUNALITÉ</b>	<b>54%</b>	<b>2030</b>	<b>16</b>	<b>127</b>	
CC Miribel et Plateau	40%	80	18	5	En lien avec leur centre-ville, ces communes ont vocation à faciliter l'intensification de leurs zones pavillonnaires et à développer des extensions sur des modes d'aménagement plus cohérents avec les modes traditionnels d'implantation plus denses qui n'excluent pas la place des jardins et celle de la maison individuelle.
CC de la Côtère à Montluel	50%	500	18	28	
CC Plaine de l'Ain	55%	870	16	54	
CC Rives de l'Ain Pays de Cerdon	60%	490	16	31	Un espace de montagne composé de bourgs et de petites villes, relativement urbaines (services, équipements, commerces).
CC Rhône - Chartreuse de Portes	65%	30	10	3	Les densités observées sont relativement basses. Compte tenu du contexte de montagne, ce niveau de densité permet de gérer les questions de bonne gestion urbaine et d'habitabilité des nouveaux espaces de vie (gestion des pentes, vues, espaces privatifs, ...)
CC Vallée de l'Albarine	45%	60	10	6	Le contexte de montagne amène à définir des densités moyennes de logements qui permettent aux collectivités d'augmenter légèrement leurs populations dans de nouvelles opérations attractives (cf. bioclimatisme, ensoleillement, qualité paysagère) tout en faisant face aux problématiques de renouvellement urbain qualitatif et plus vivable dans les fonds de vallée.

## La mise en œuvre du renforcement des capacités d'accueil en logements dans les centralités urbaines

Le présent chapitre détermine l'enveloppe urbaine existante des centralités constituant la référence pour l'application de l'objectif 1.2.1 du DOO « Privilégier l'enveloppe urbaine ».

Cette enveloppe constitue à l'échelle du SCoT l'espace urbanisé des centralités dans lequel les disponibilités foncières seront mobilisées en priorité pour mettre en œuvre l'objectif du D.O.O. de réaliser 63% des nouveaux logements dans le tissu urbain existant (hors parcs d'activités définis par la commune). Elle permet également de suivre la mise en œuvre de cet objectif. Elle a été réalisée, sur une base orthophoto, dans une logique de déterminer une enveloppe cohérente avec :

- le contexte physique et urbain réel : continuité urbaine, espace effectivement urbanisé...;
- les objectifs d'organisation de l'armature urbaine du D.O.O.

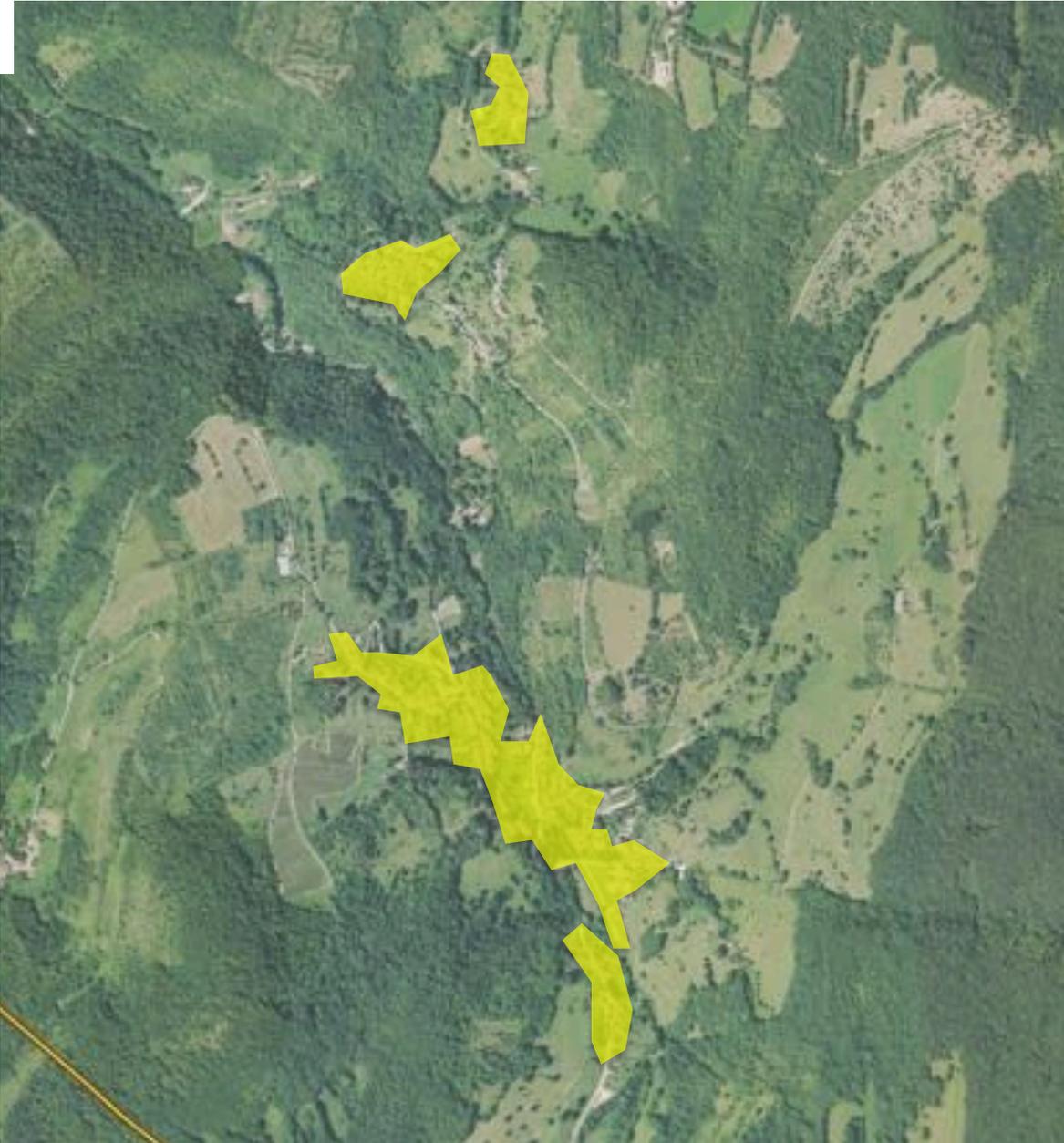
### Rappel de l'objectif du DOO faisant référence à cette enveloppe :

- La définition de l'enveloppe urbaine à l'approbation du SCoT dans laquelle le développement est prioritaire
- La protection des espaces agricoles et la réduction de leur urbanisation
  - > est d'accueillir dans l'enveloppe urbaine existante environ 63% des nouveaux logements prévus à l'échelle du BUCOPA.
    - Cet objectif global d'accueil des logements dans l'enveloppe urbaine existante ne constitue pas une limite et est amené à être dépassé si la capacité globale des communes du territoire le permet.
    - Il est décliné dans le tableau ci-après en indicateurs moyens par bassin de vie, à adapter par les communes en fonction de leur capacité foncière effectivement mobilisable.
  - > Cf. tableau ci-avant : « Répartition des objectifs de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine entre les communes pôles et les communes non pôles ».

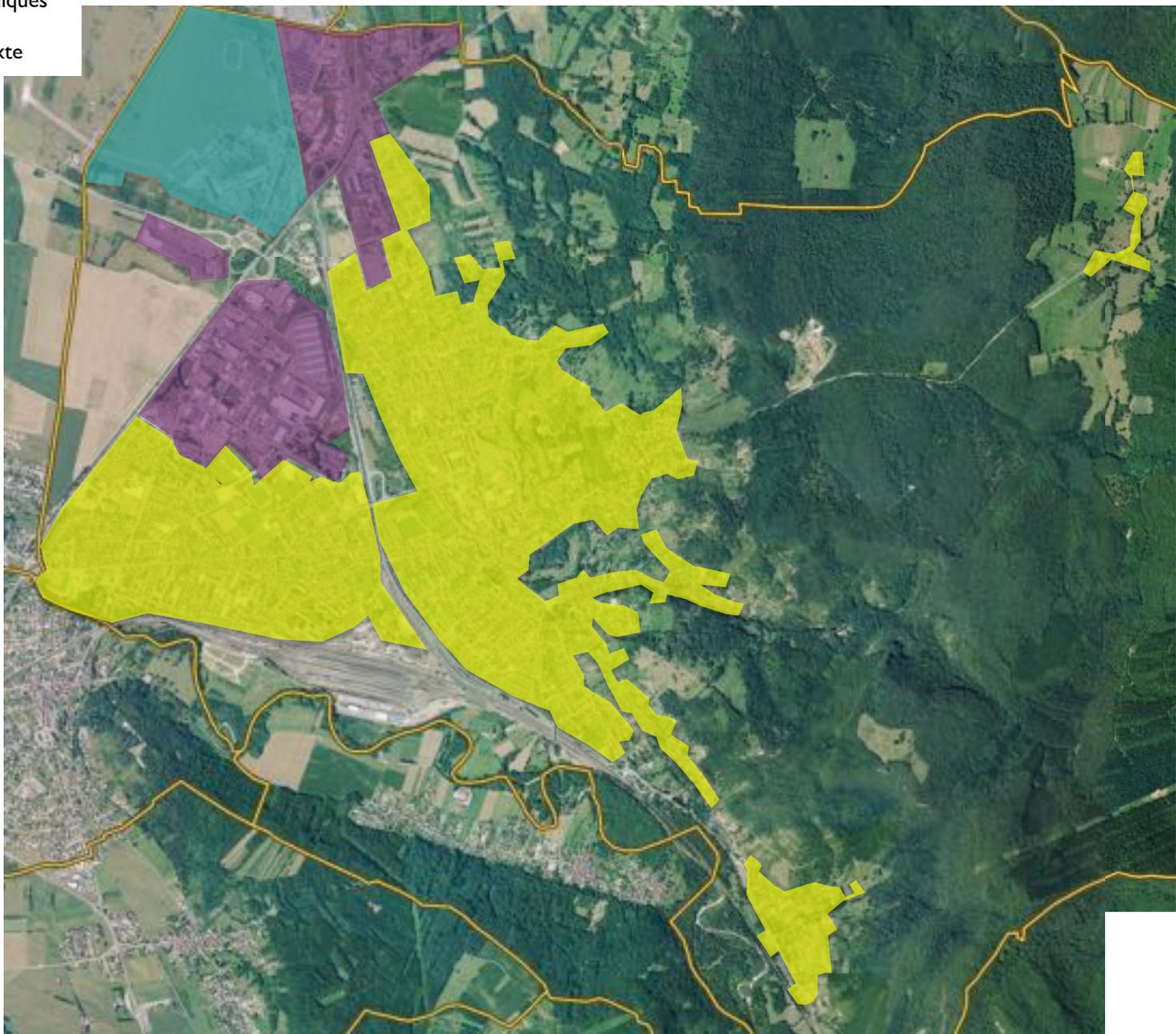
### Les enveloppes urbaines de référence, par communes → → →

*Communes classées par ordre alphabétique*

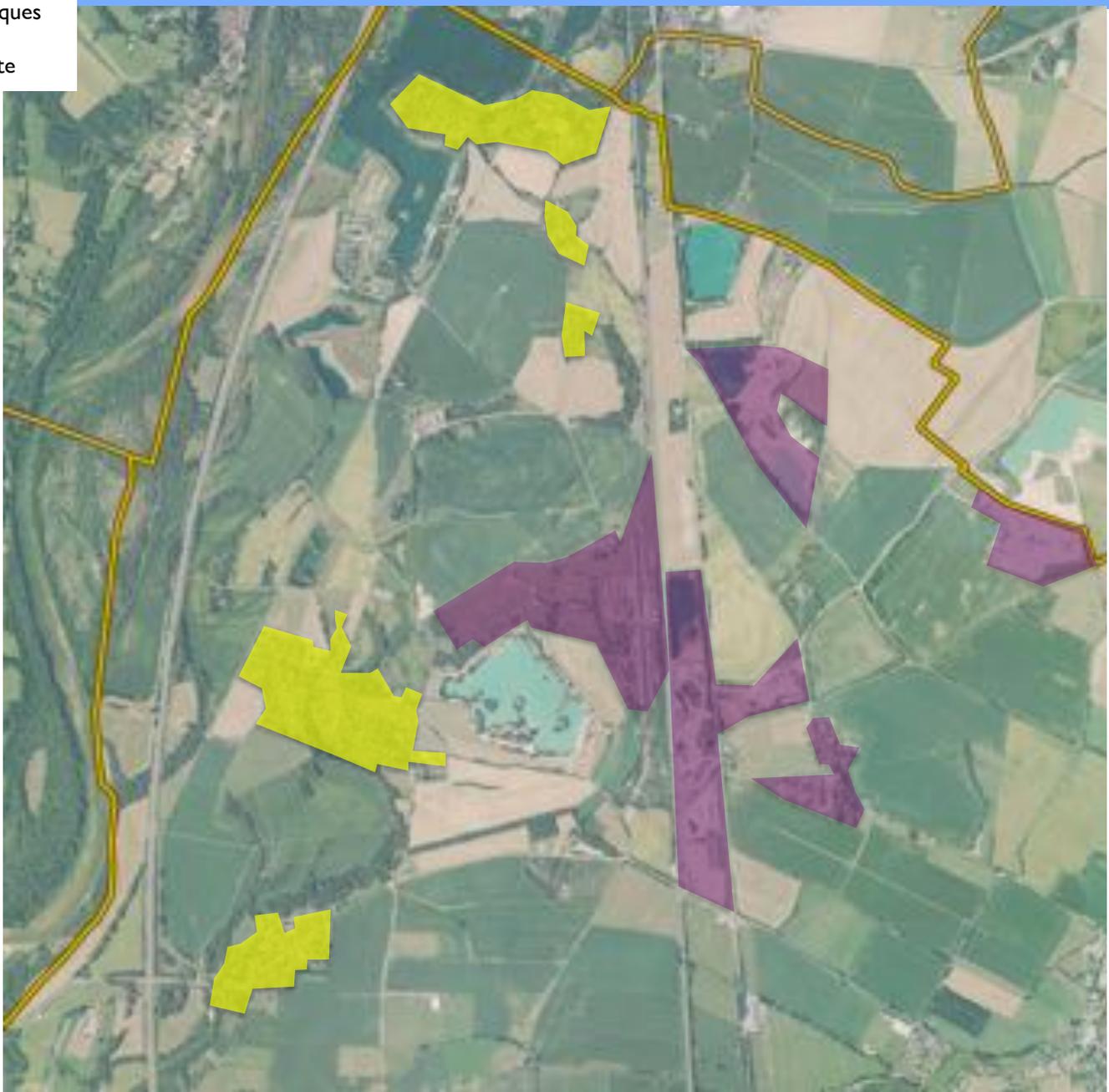
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



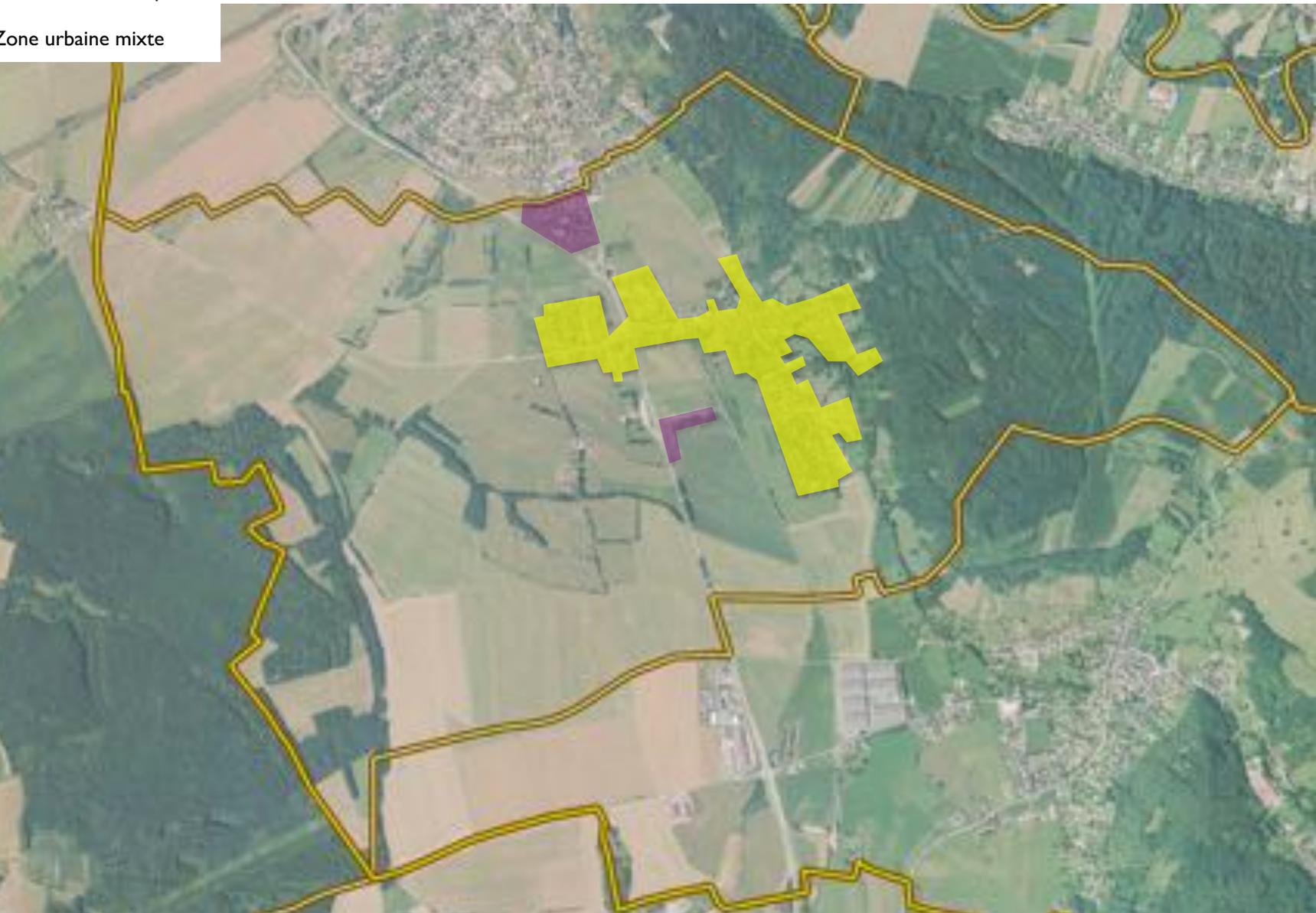
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



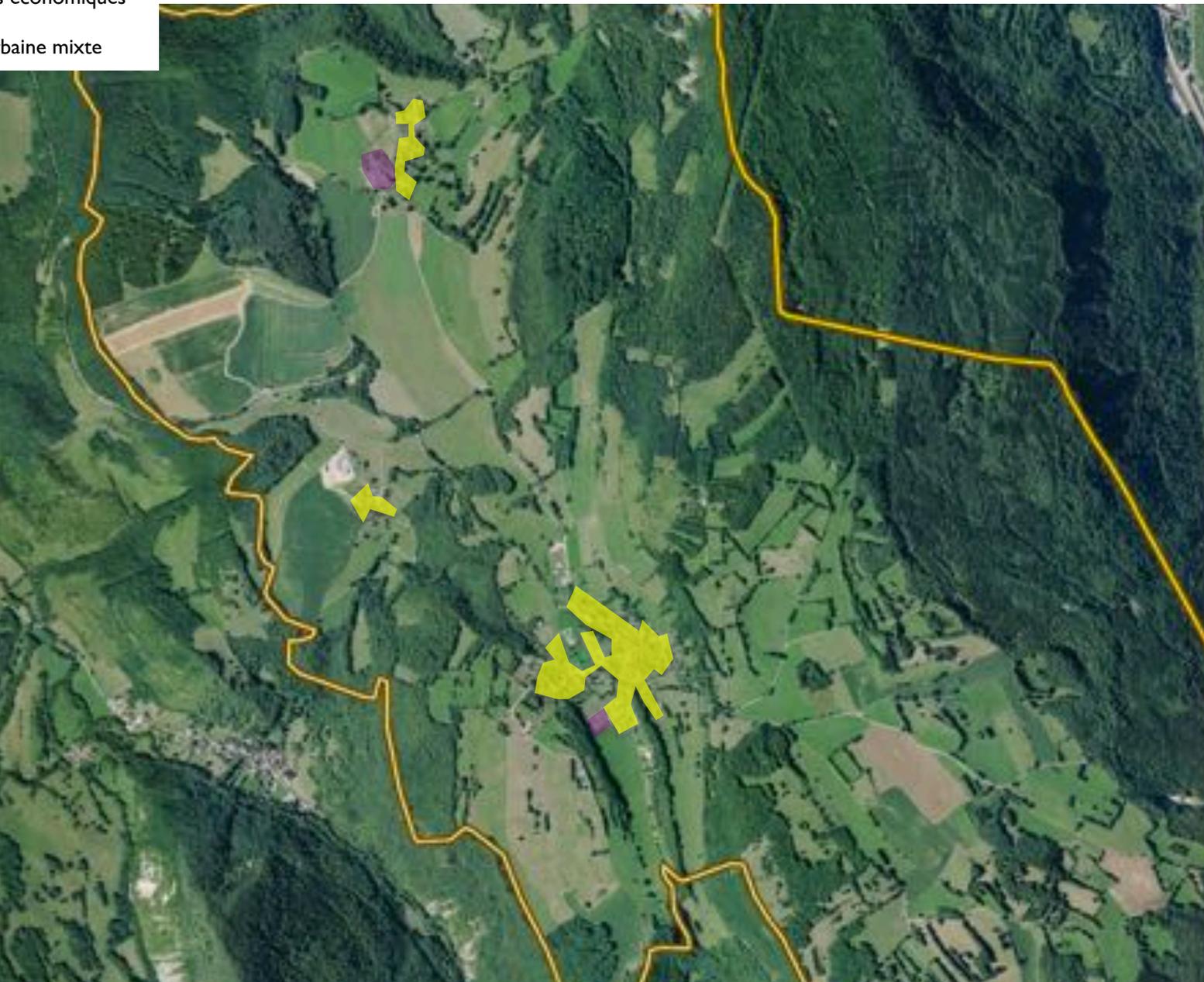
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



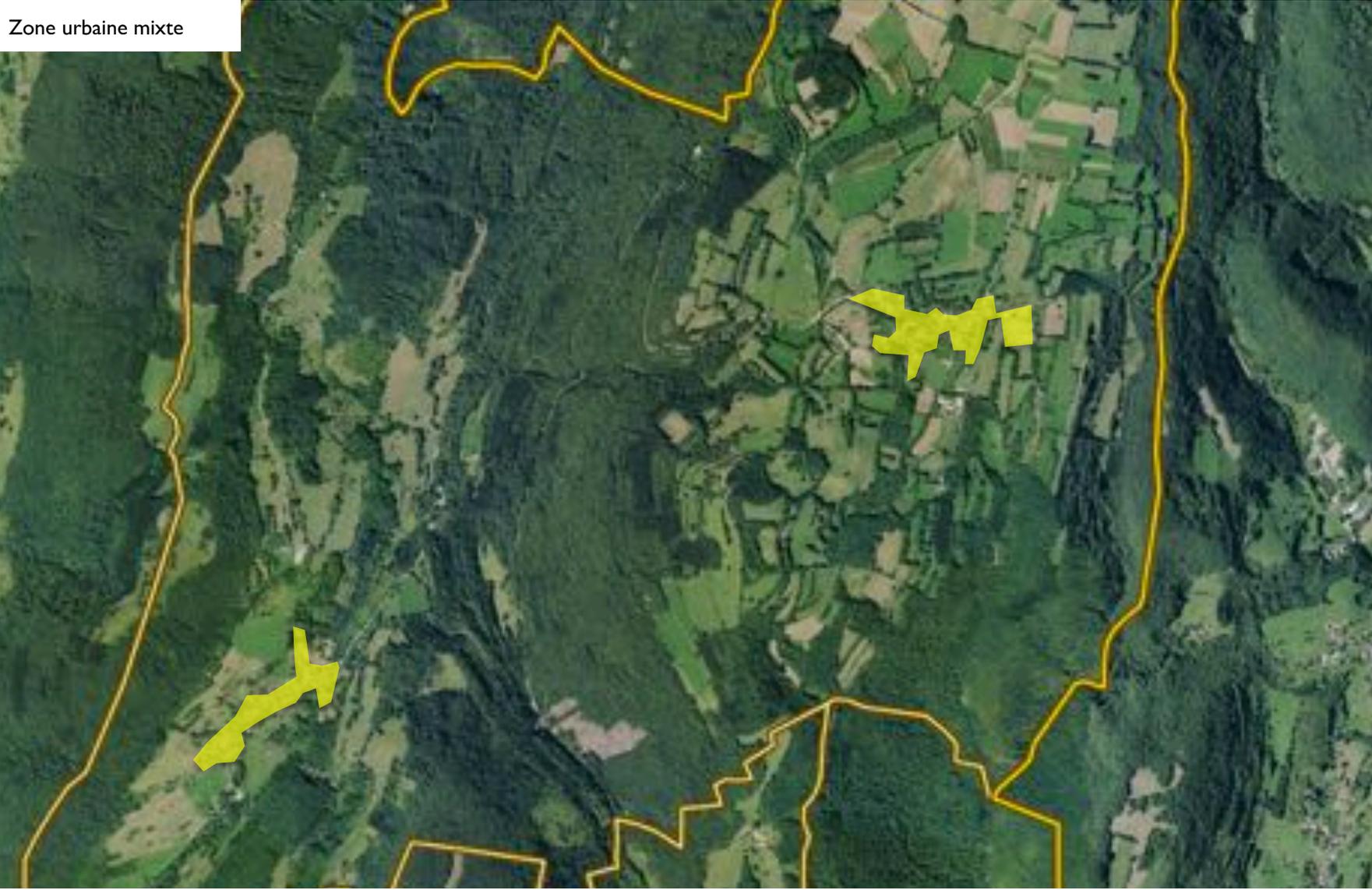
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



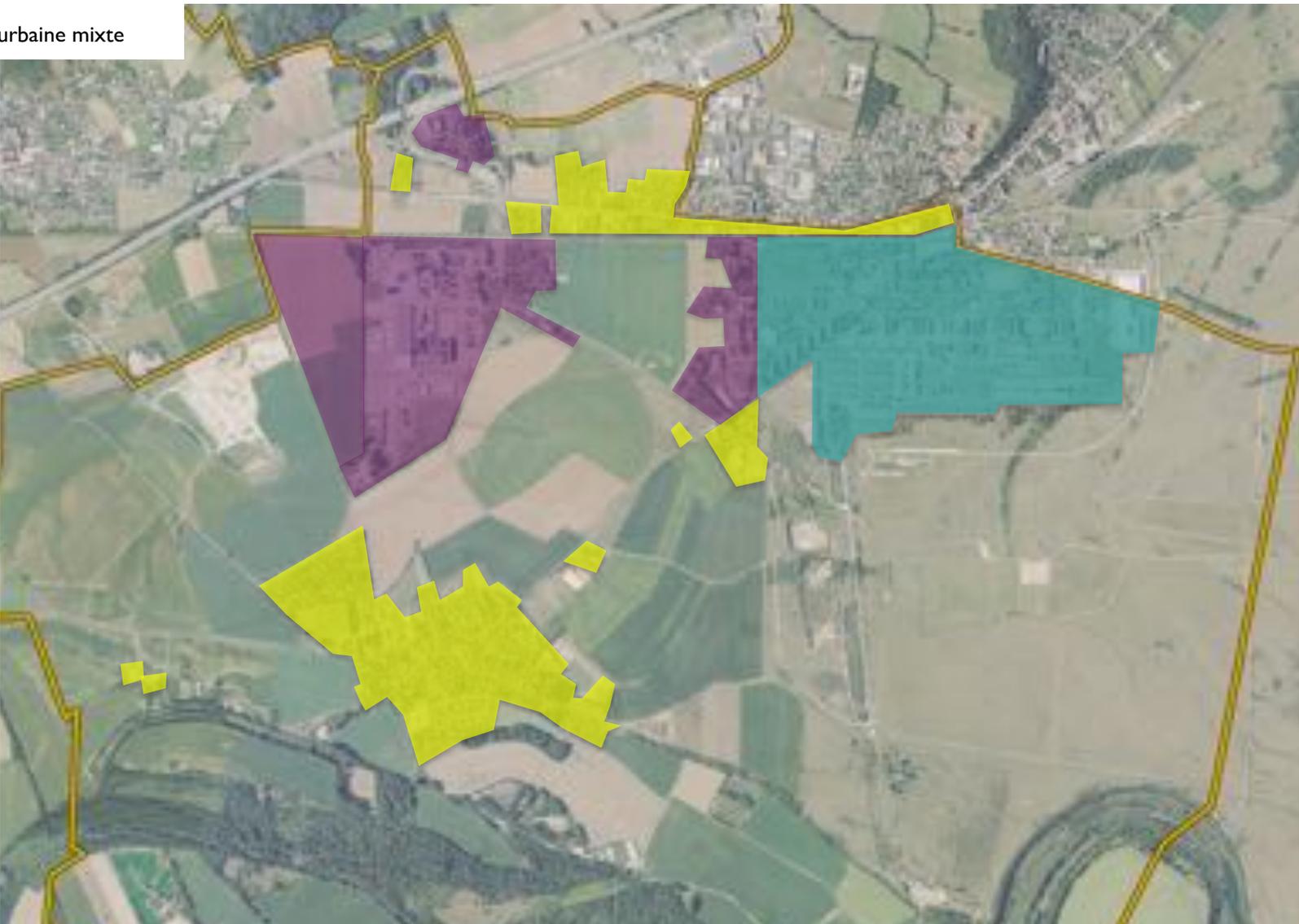
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



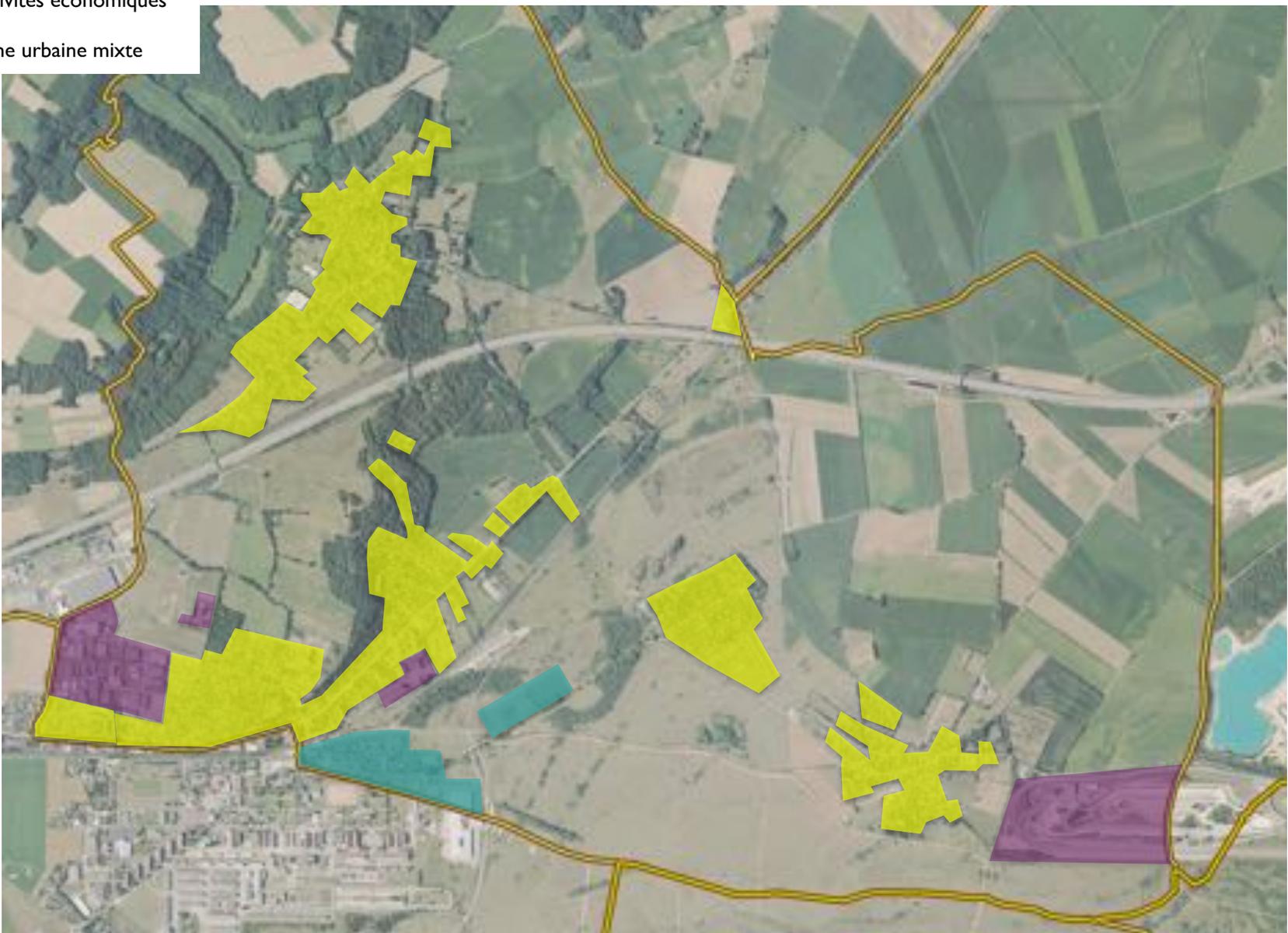
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



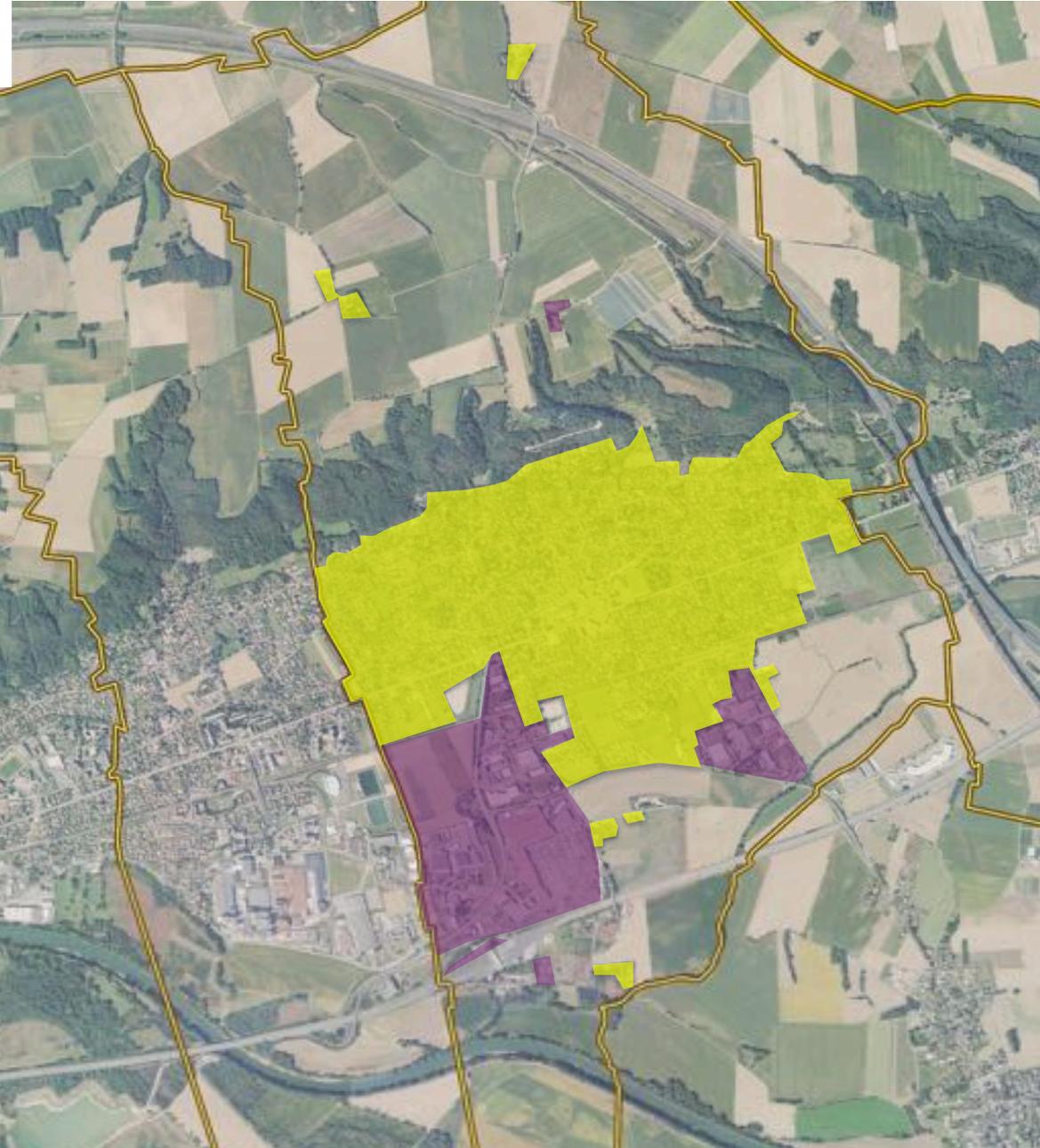
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



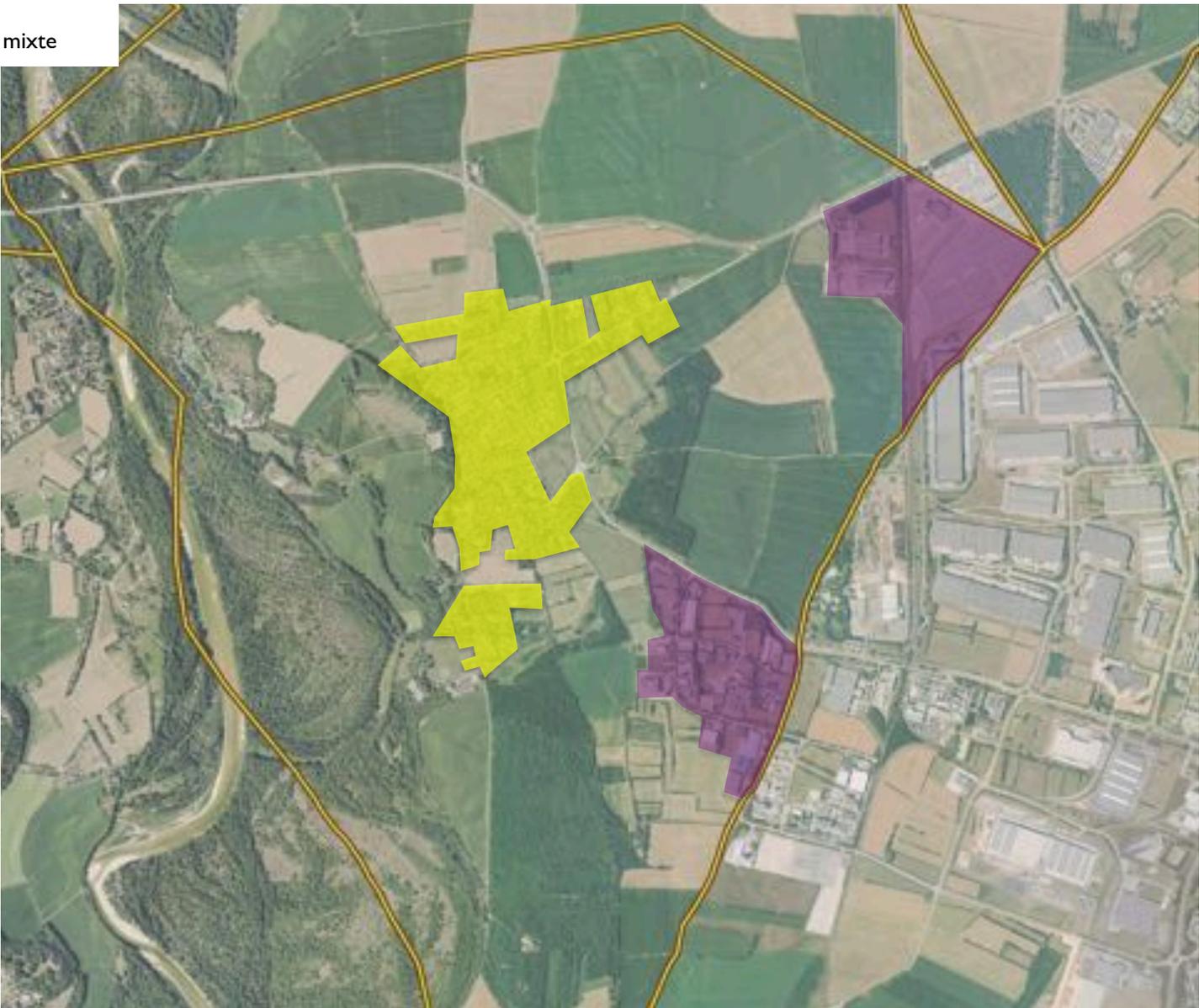
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



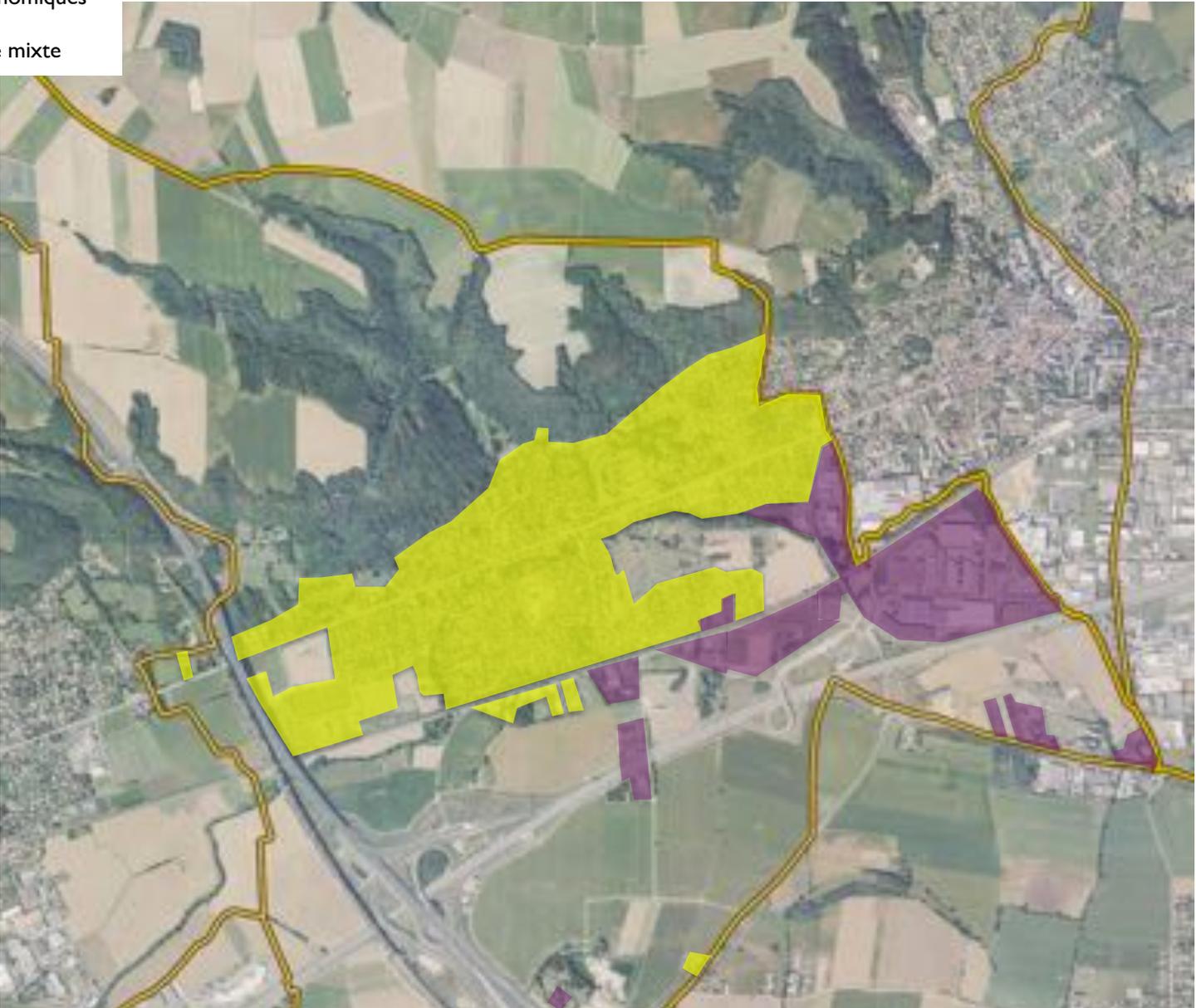
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



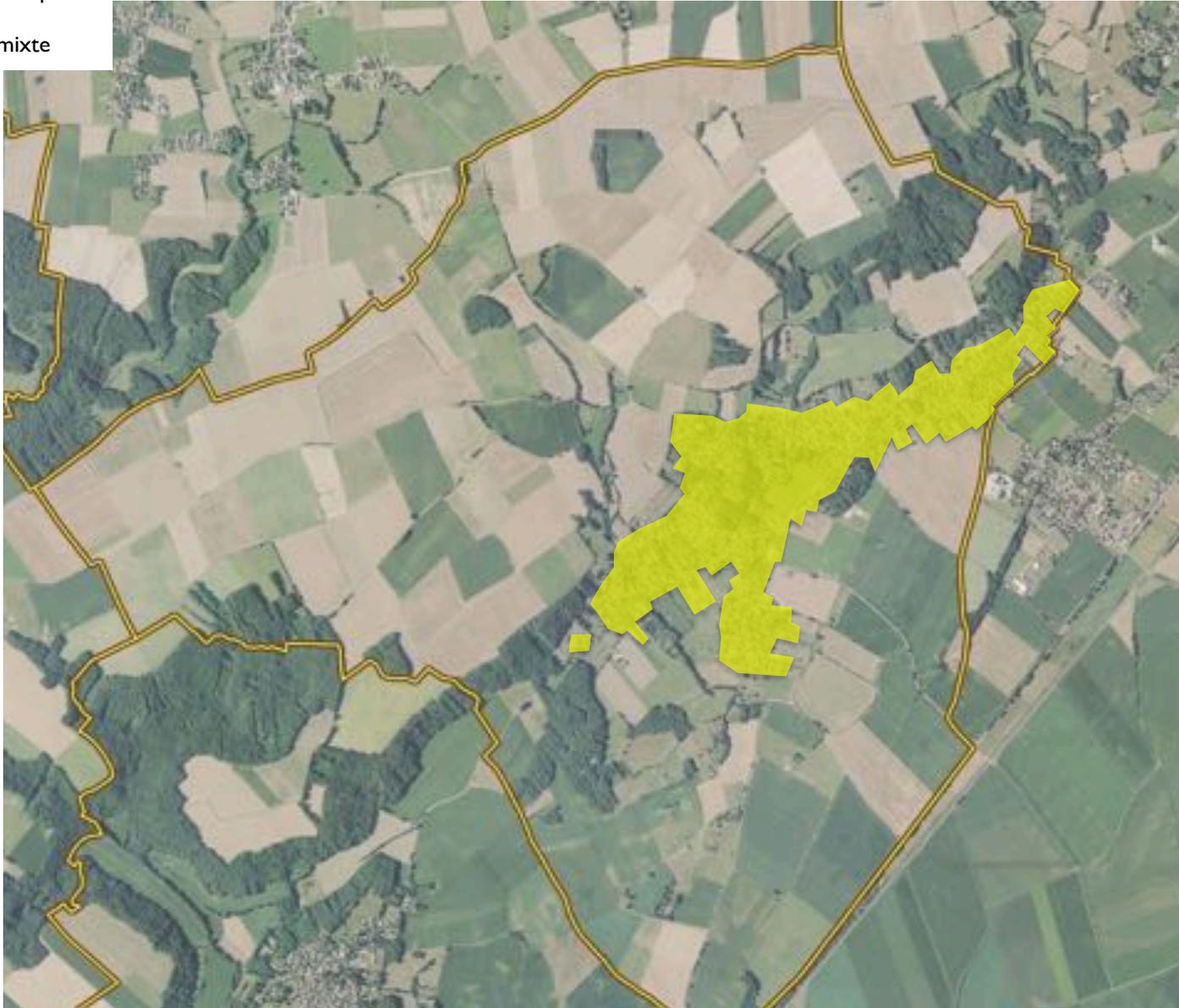
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



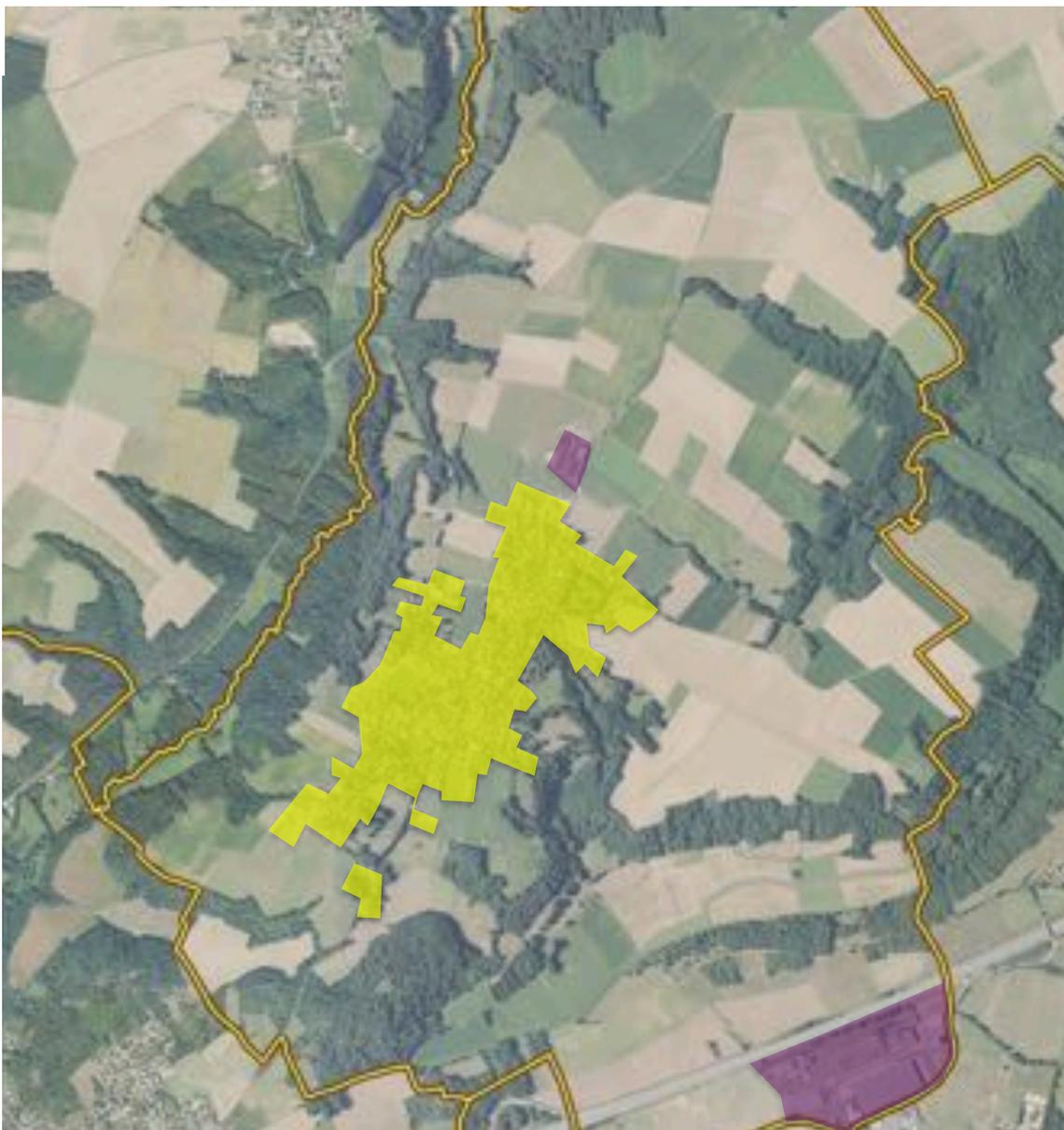
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



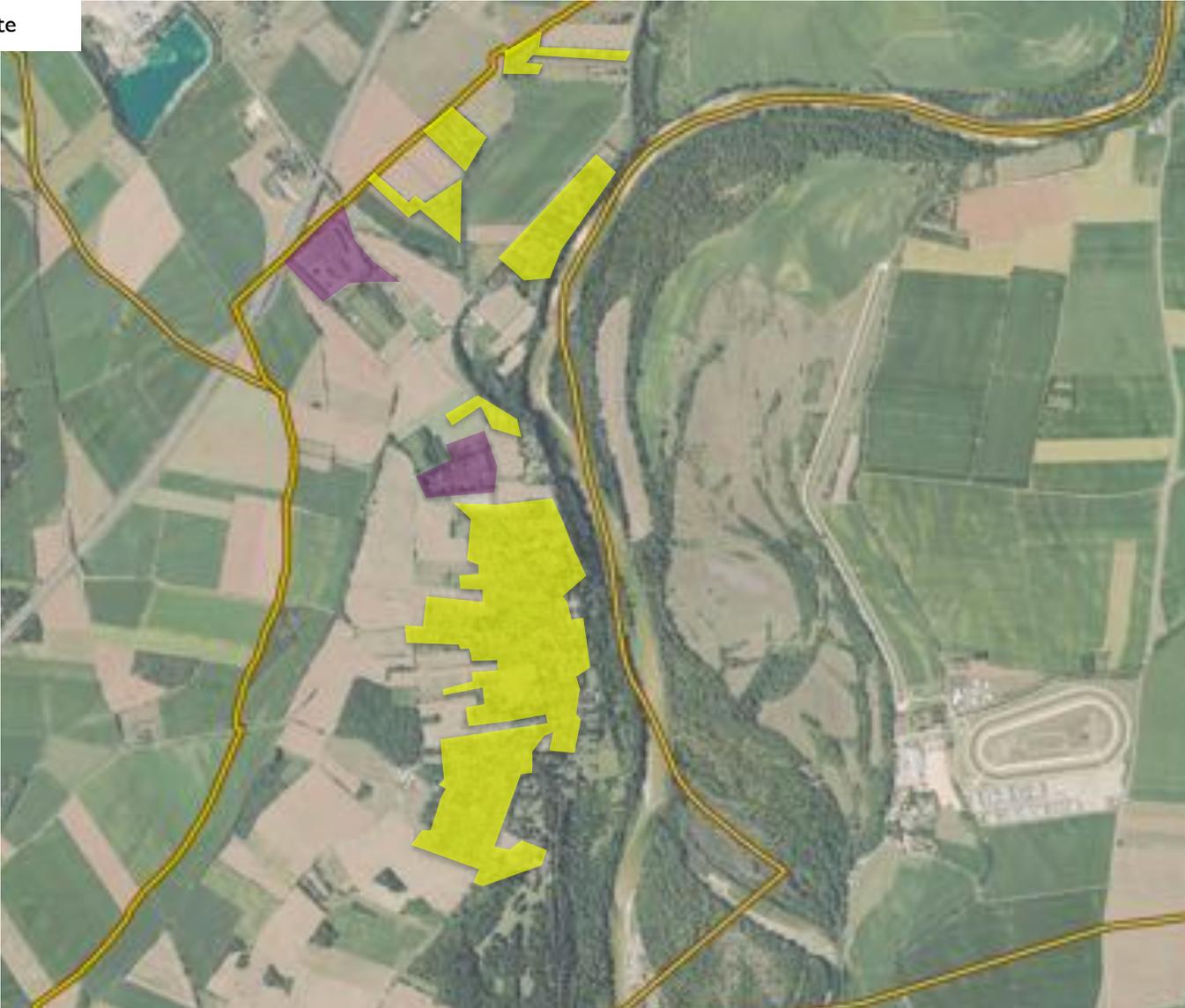
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



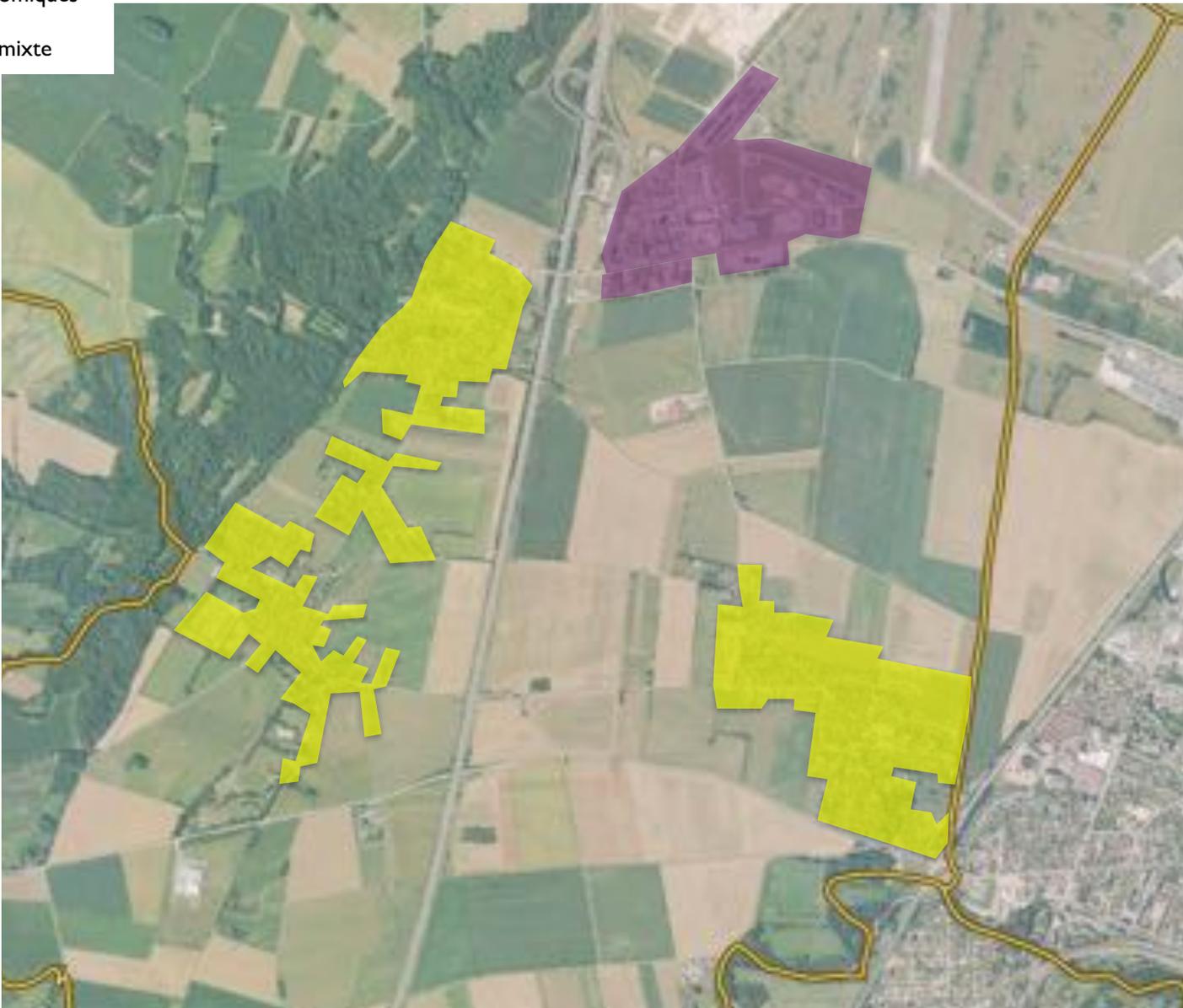
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



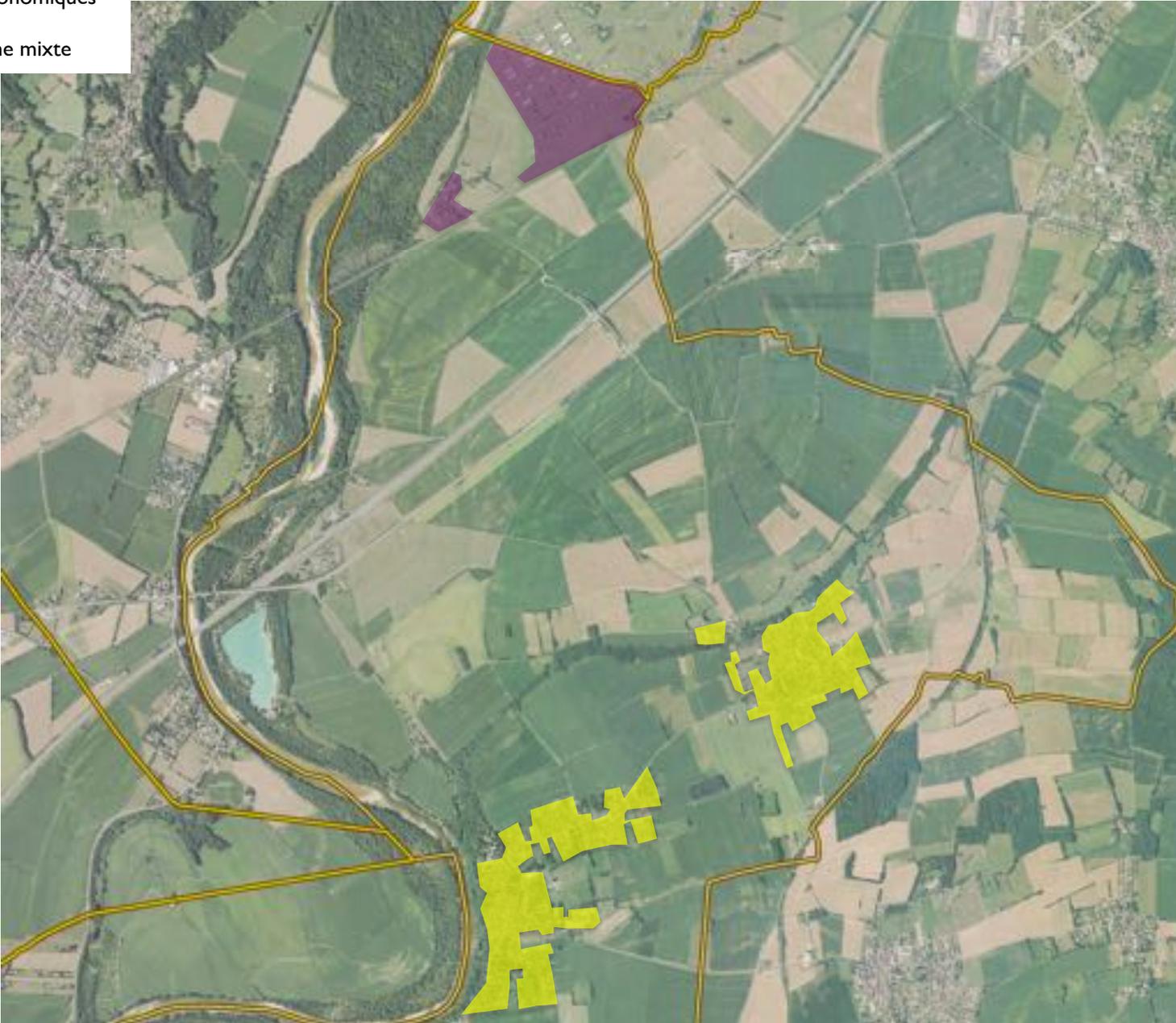
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



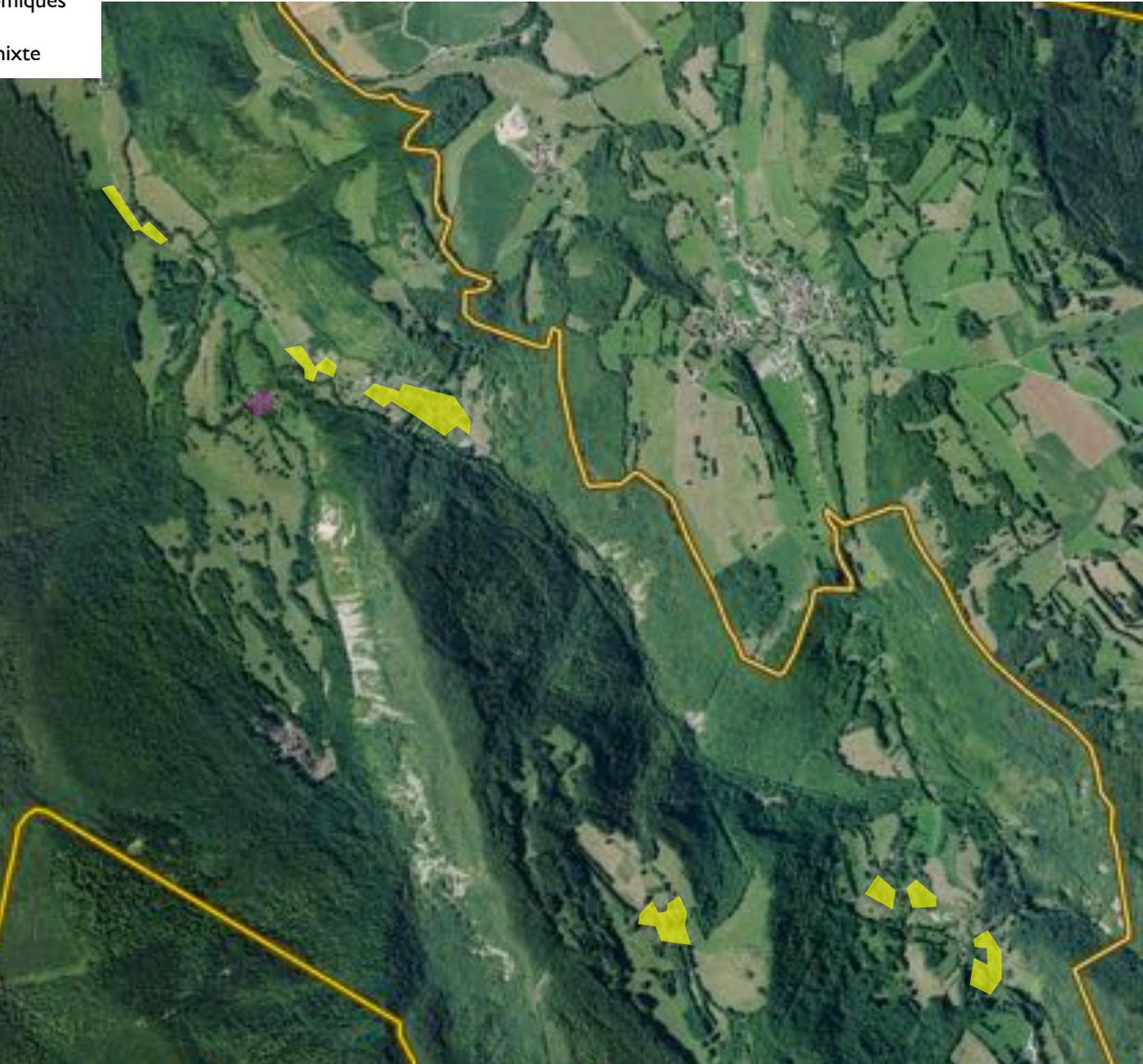
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



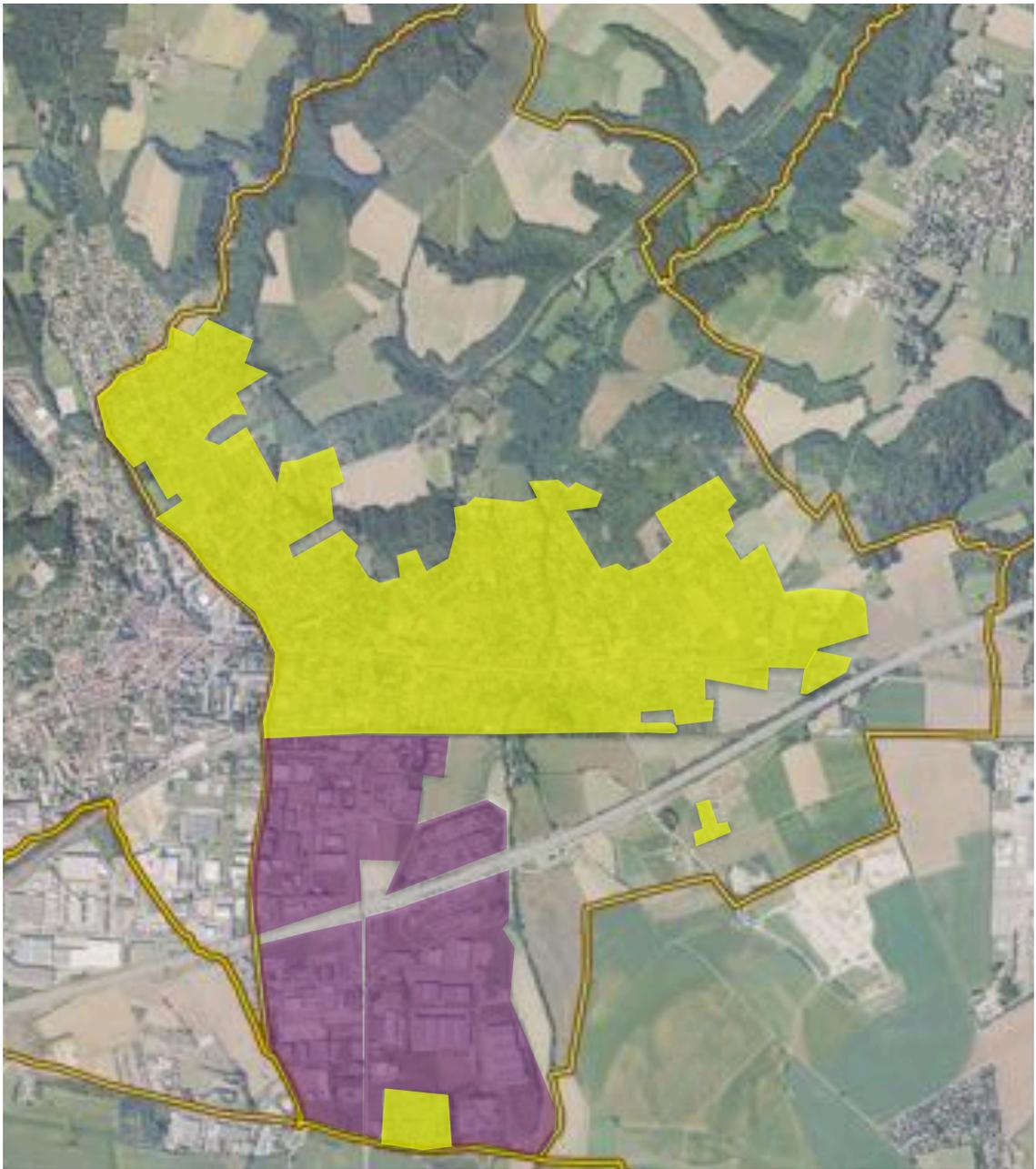
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



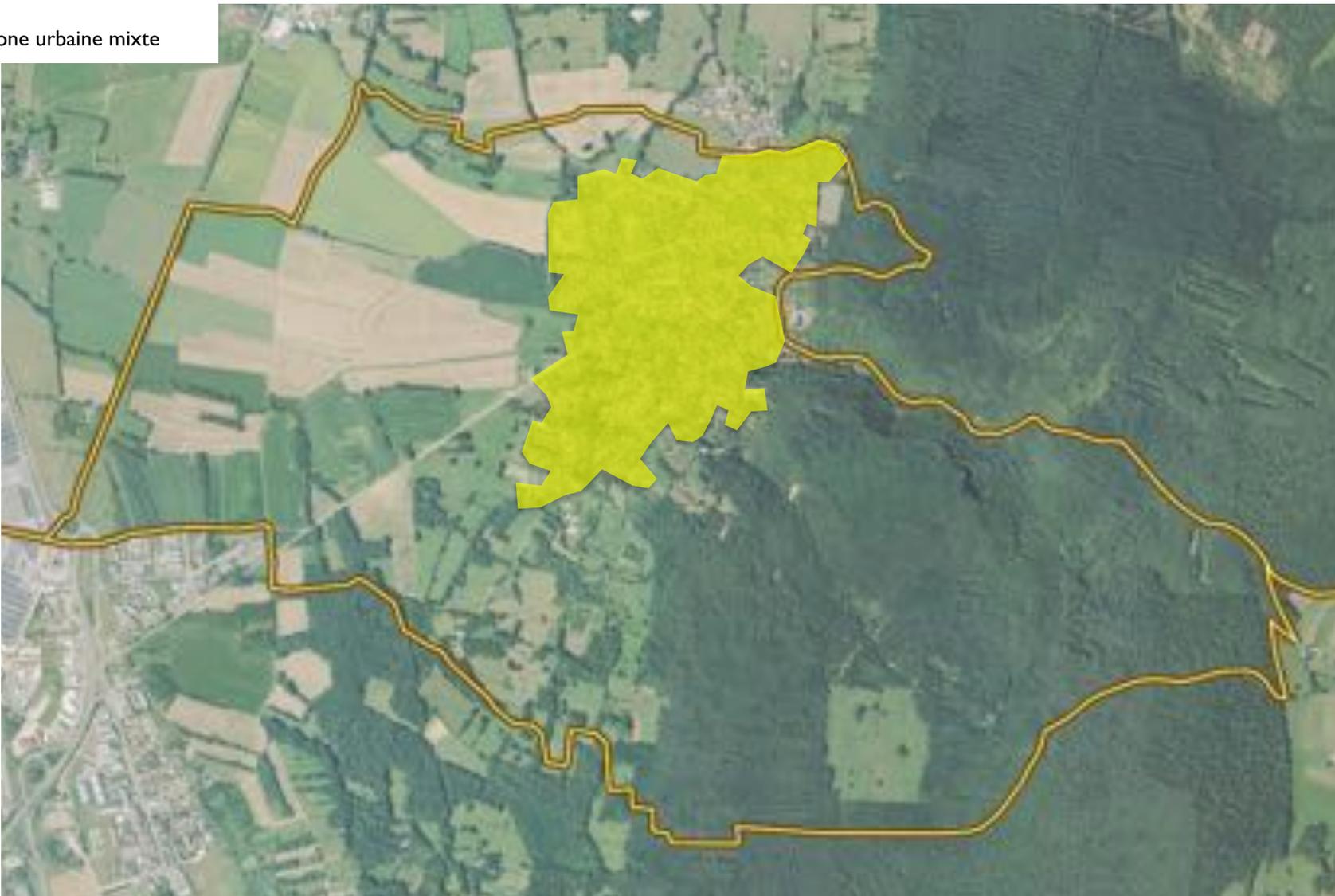
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



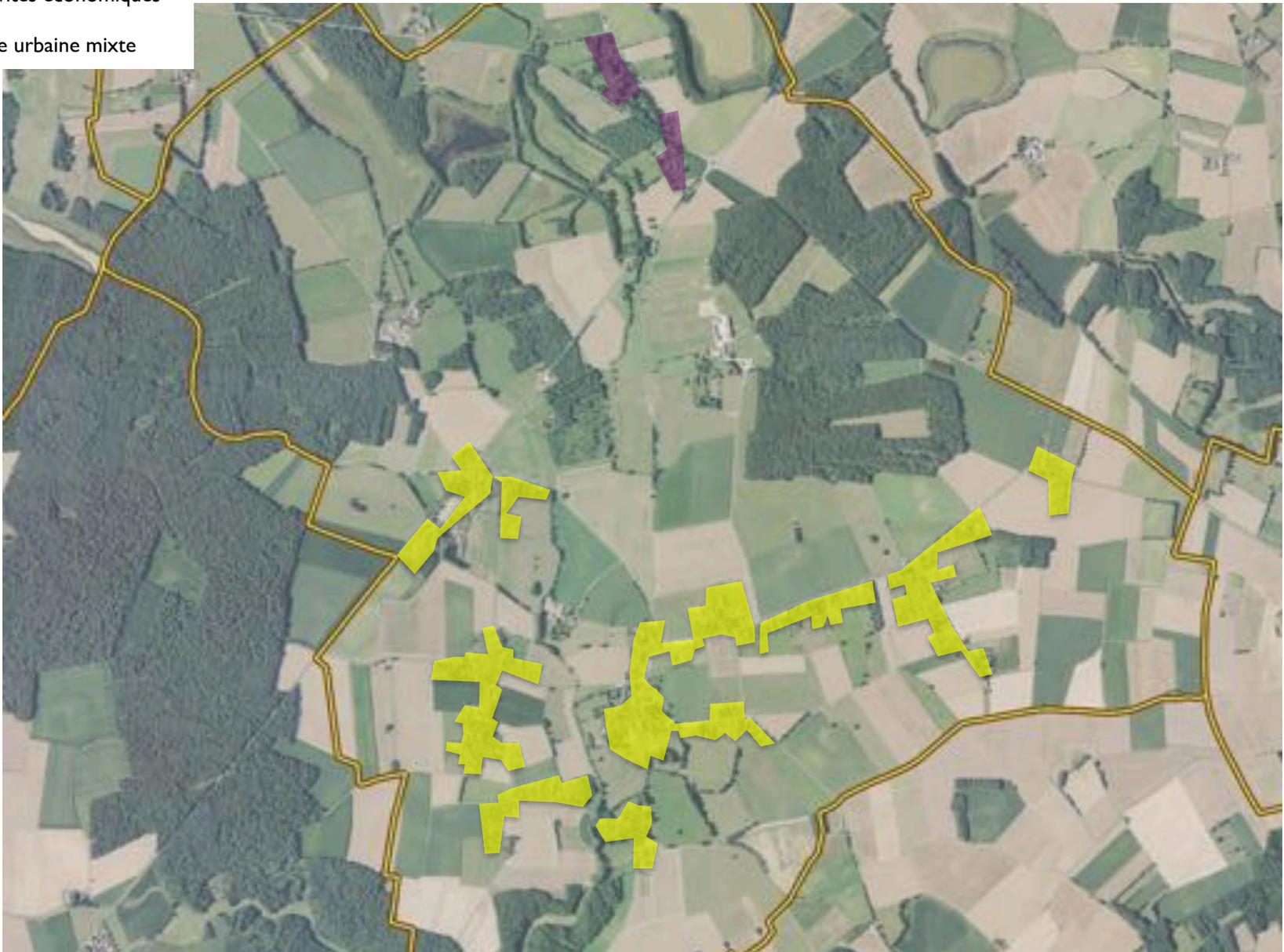
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



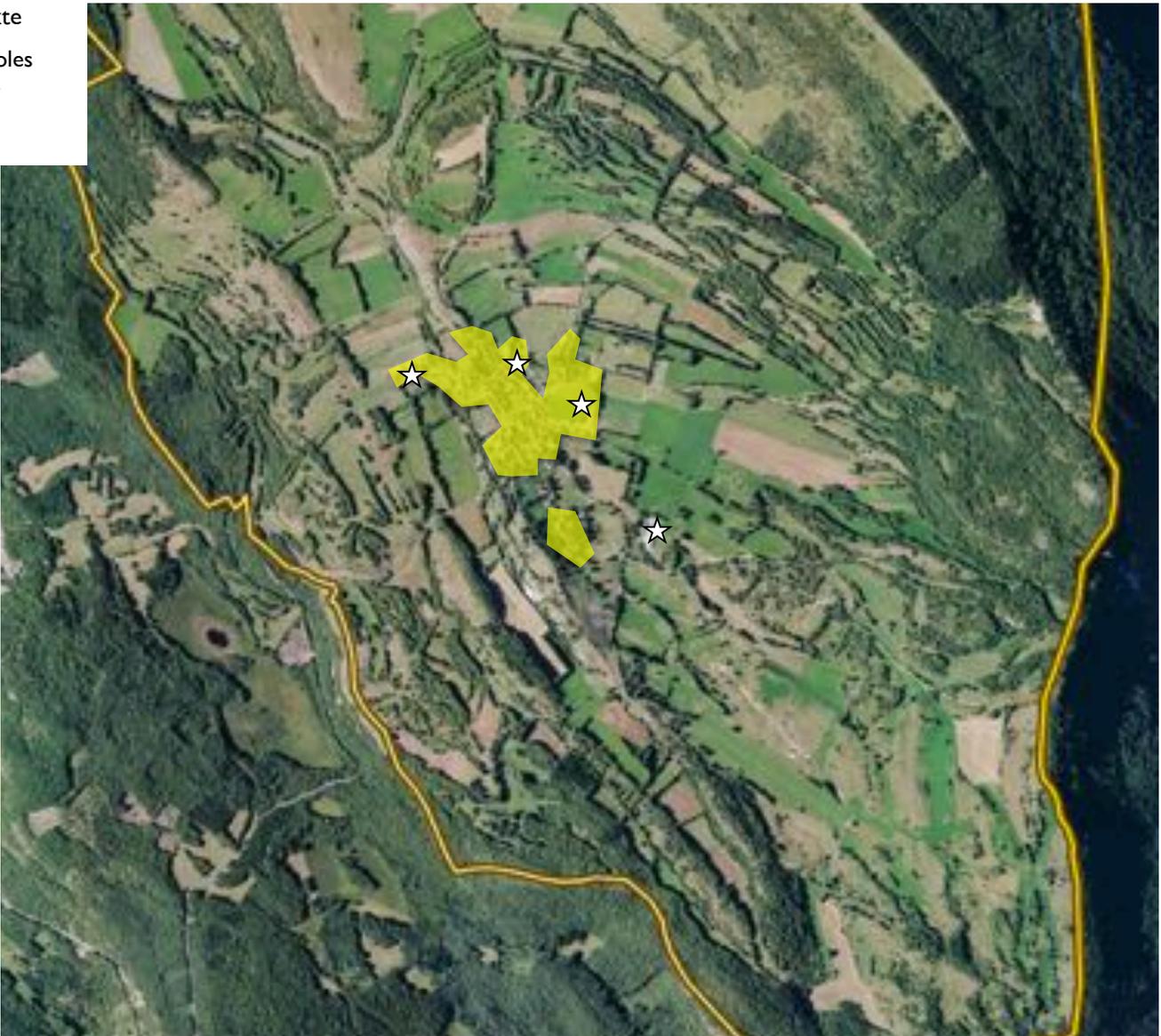
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



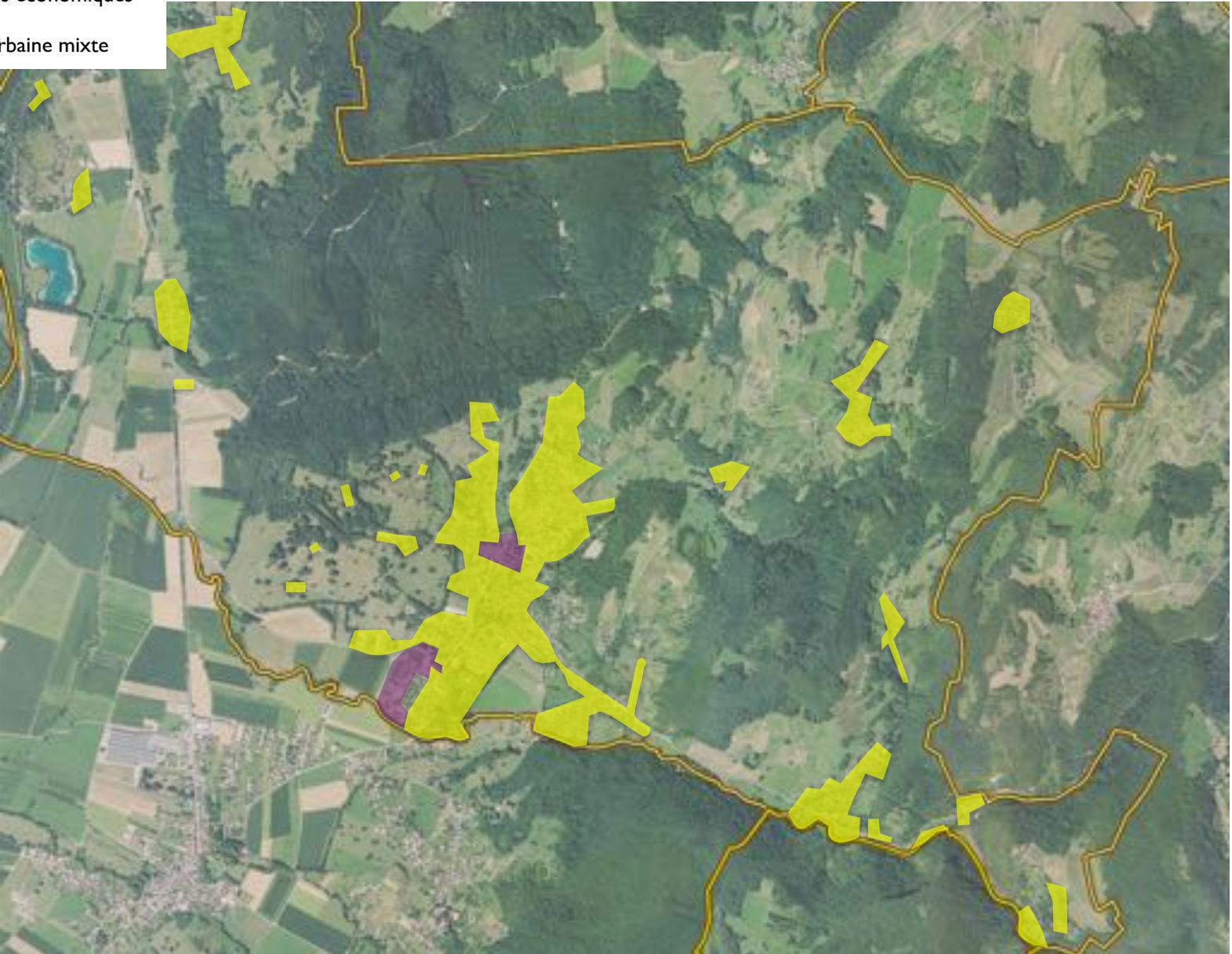
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte
-  Exploitations agricoles avec périmètres de protection inconstructibles



- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



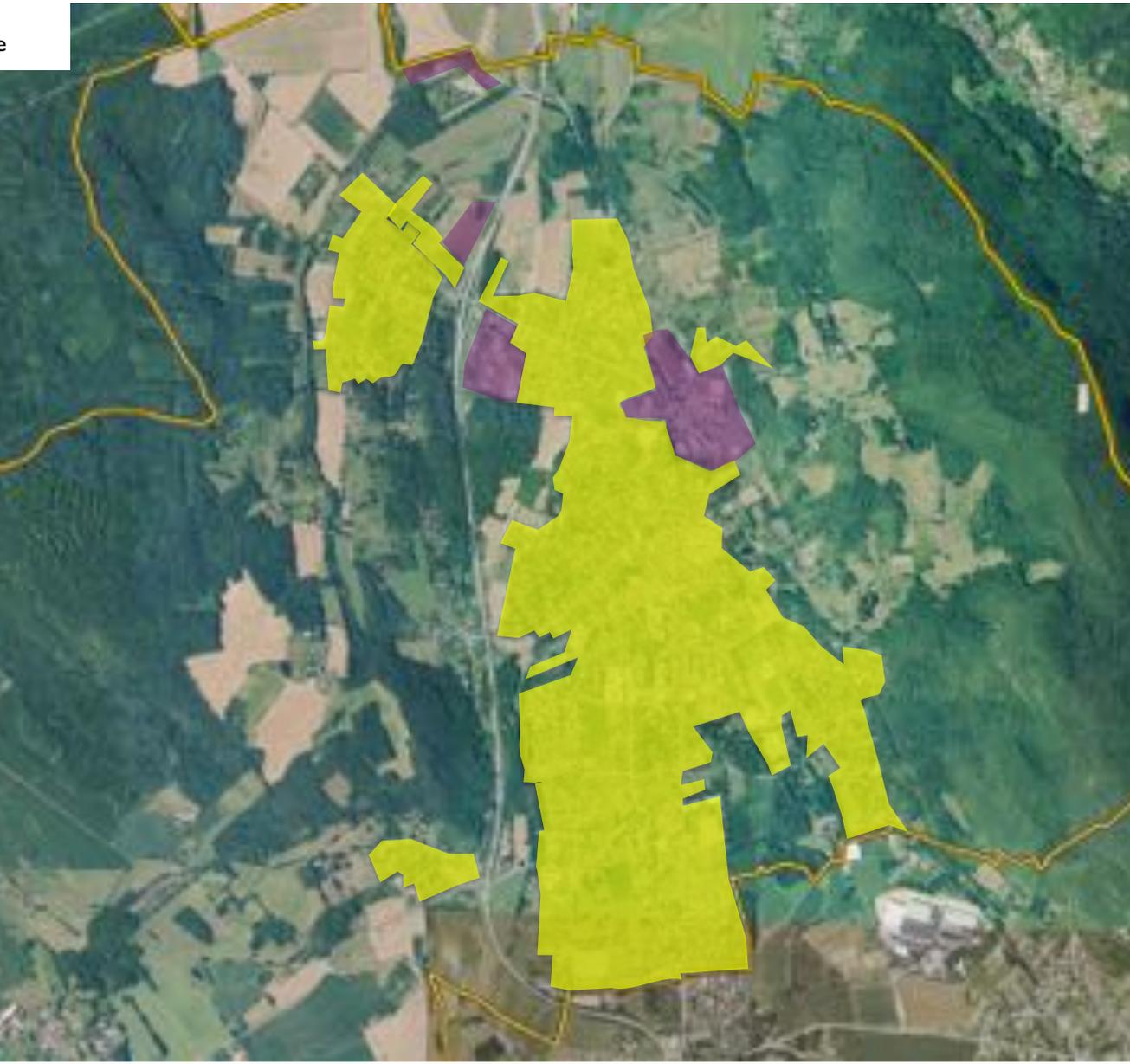
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



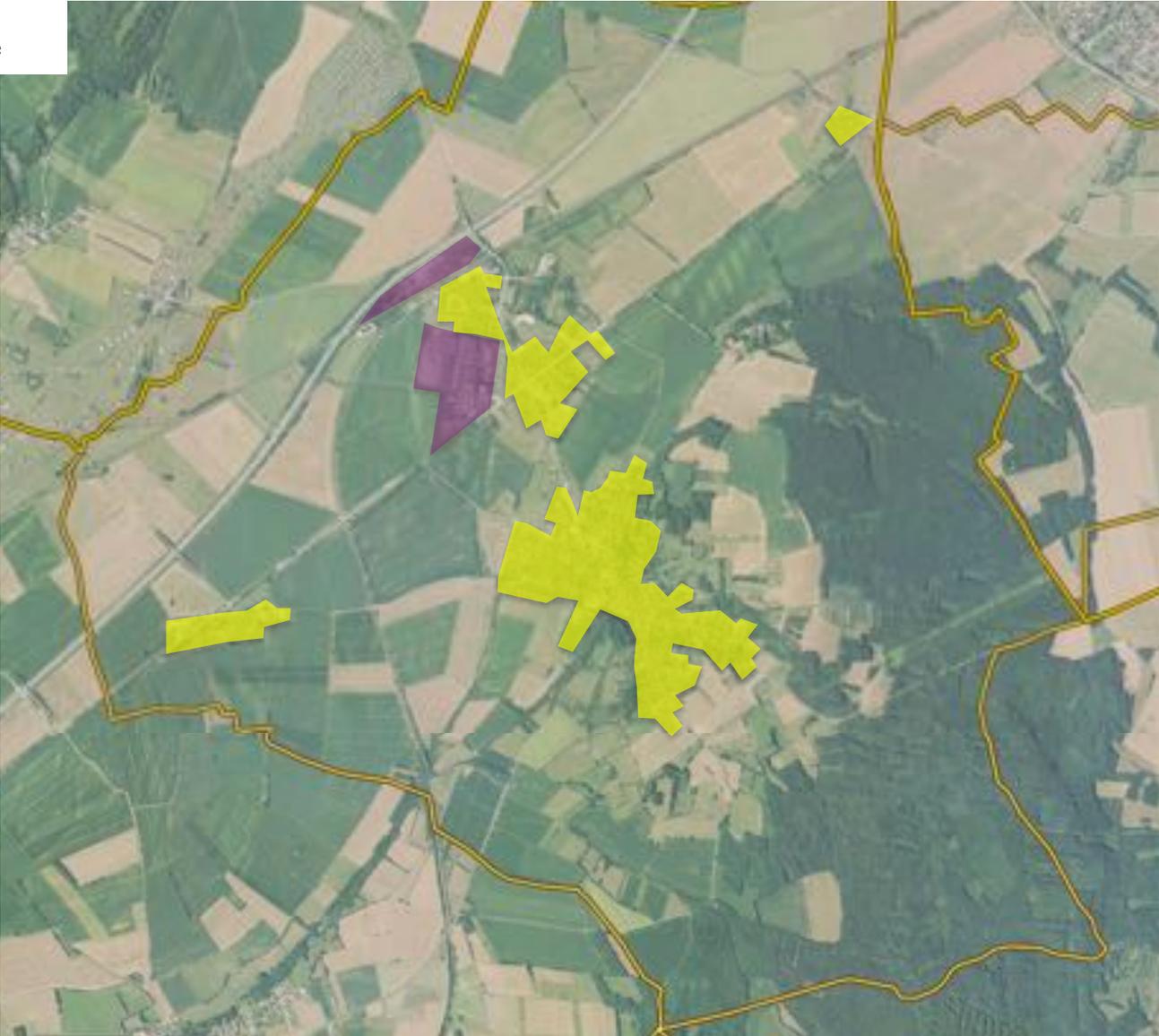
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



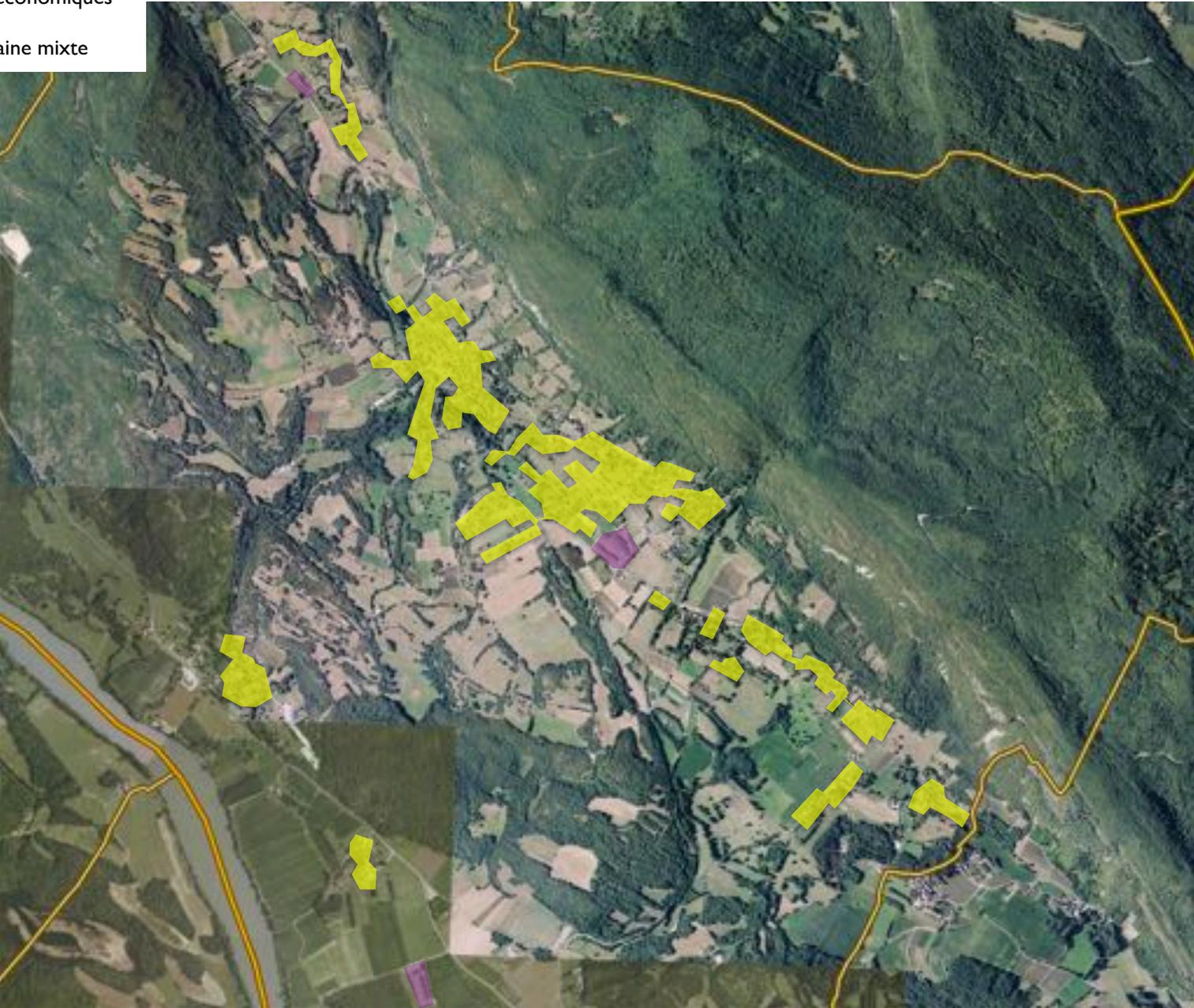
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



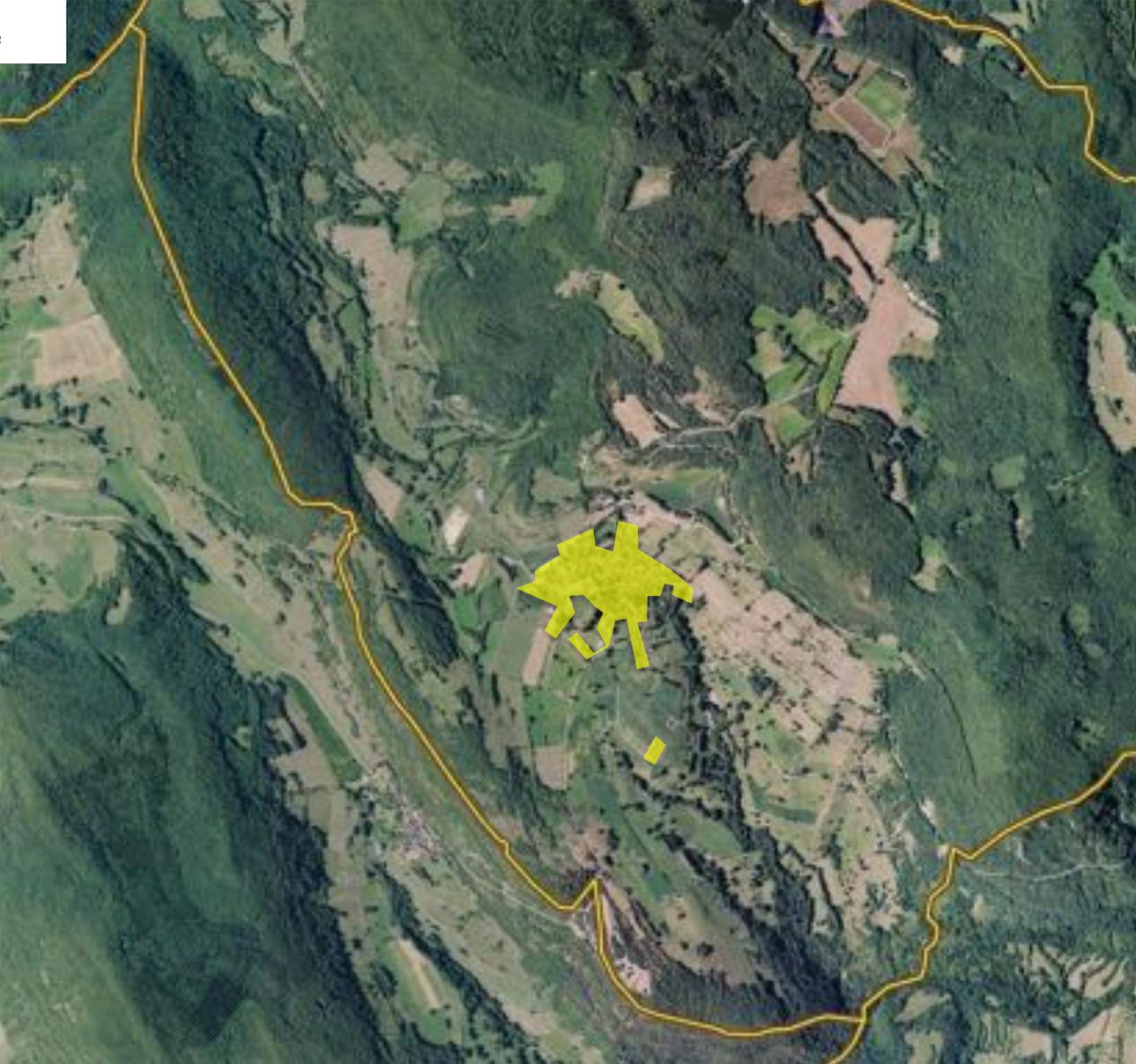
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



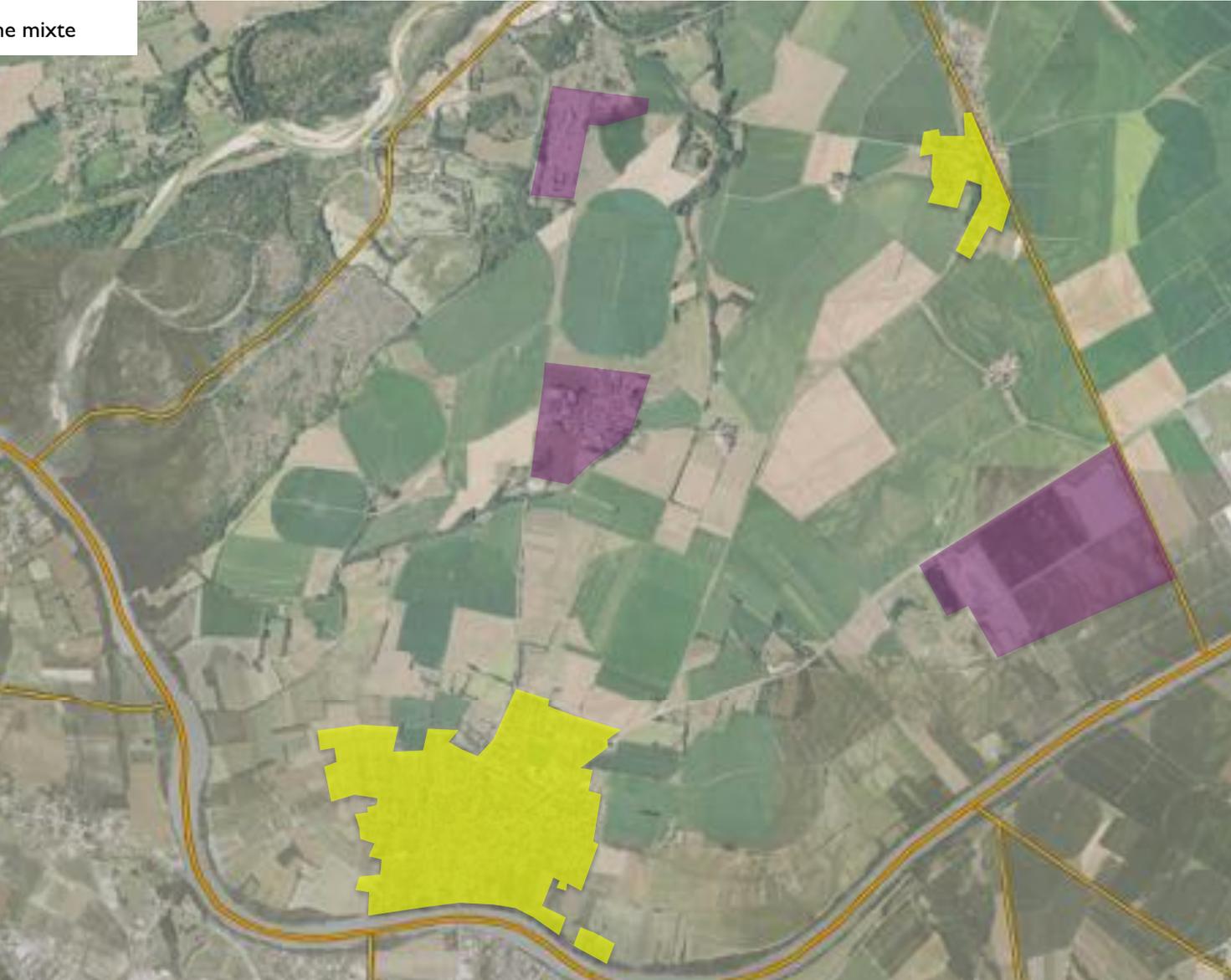
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



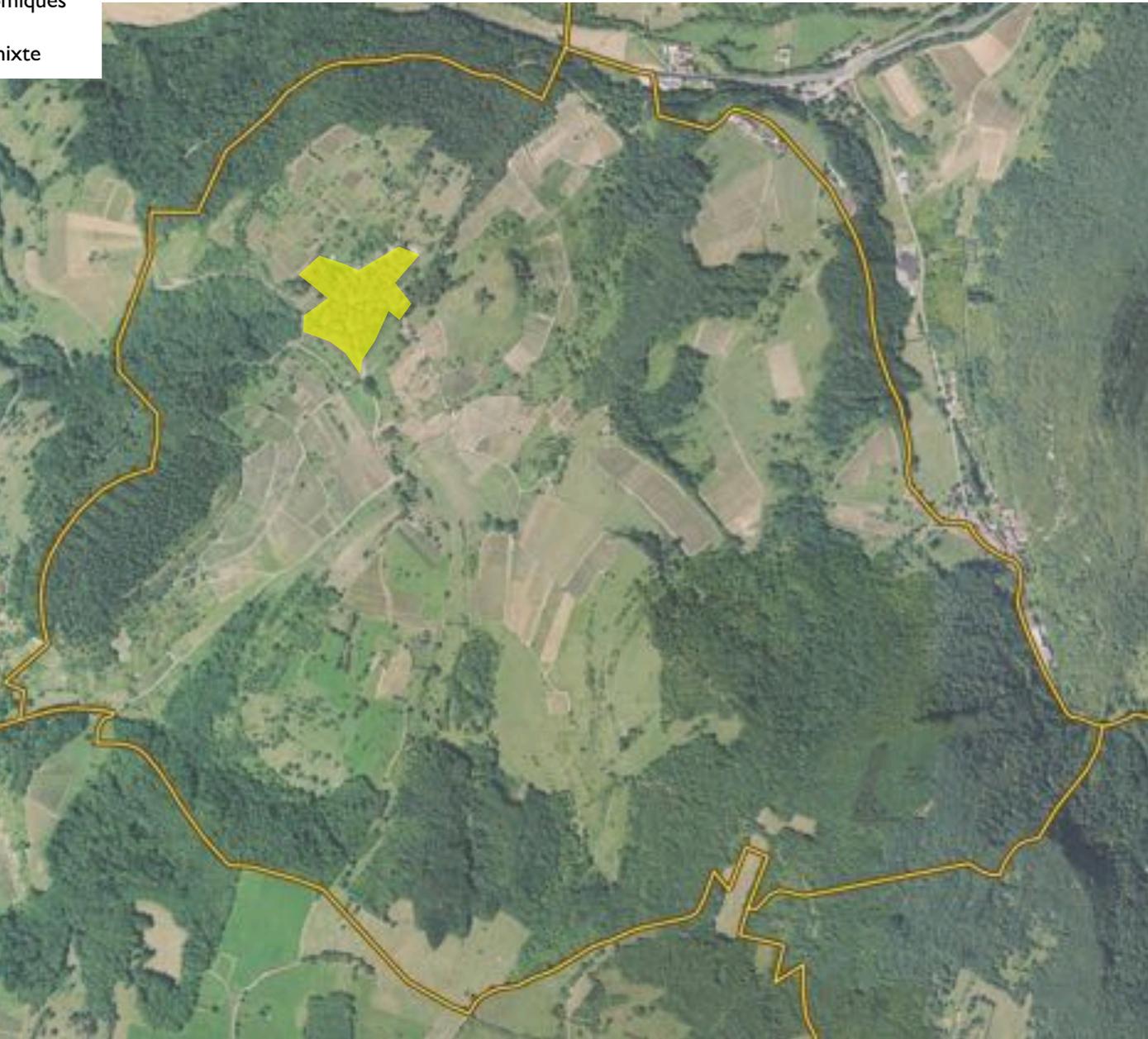
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



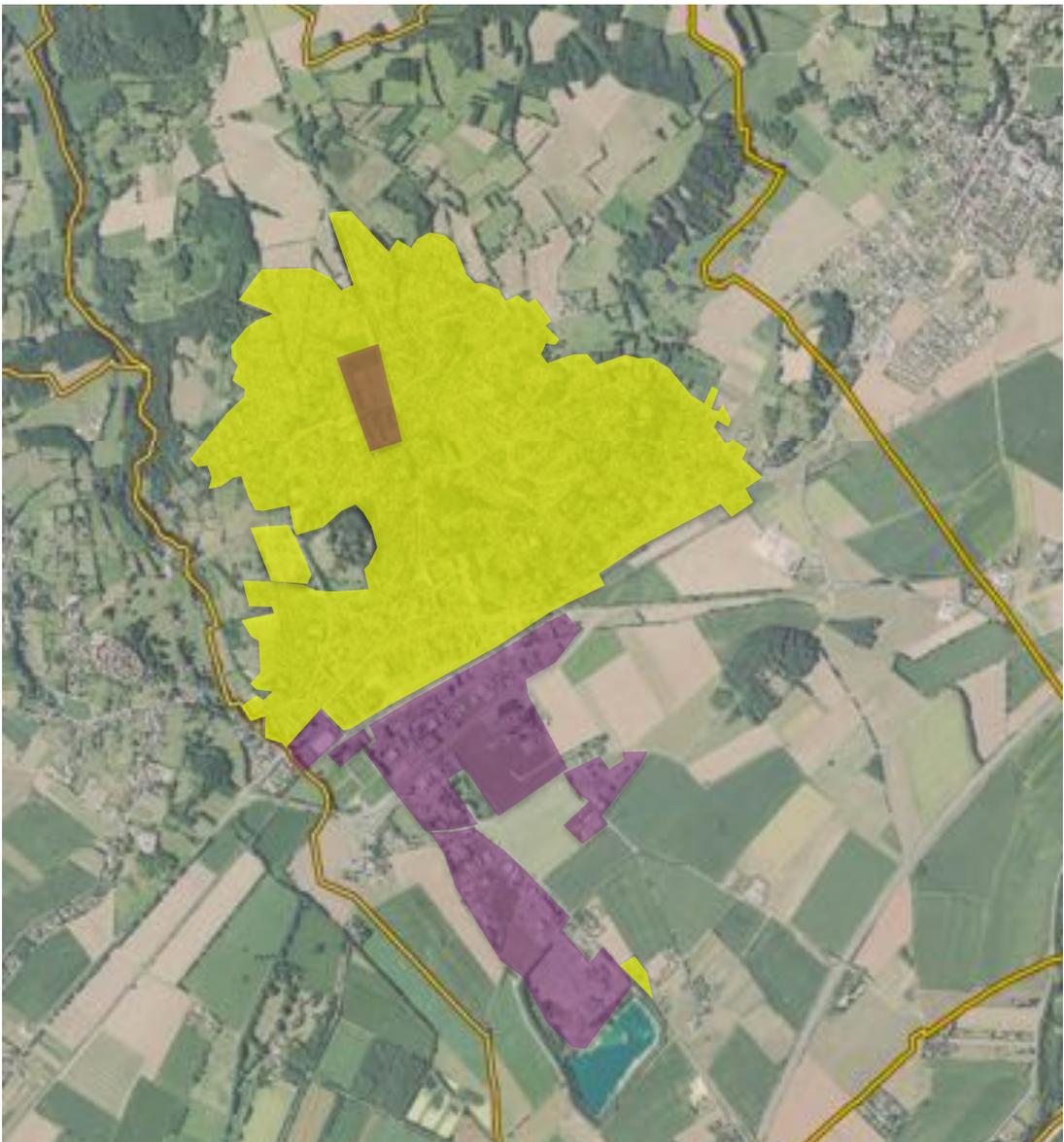
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



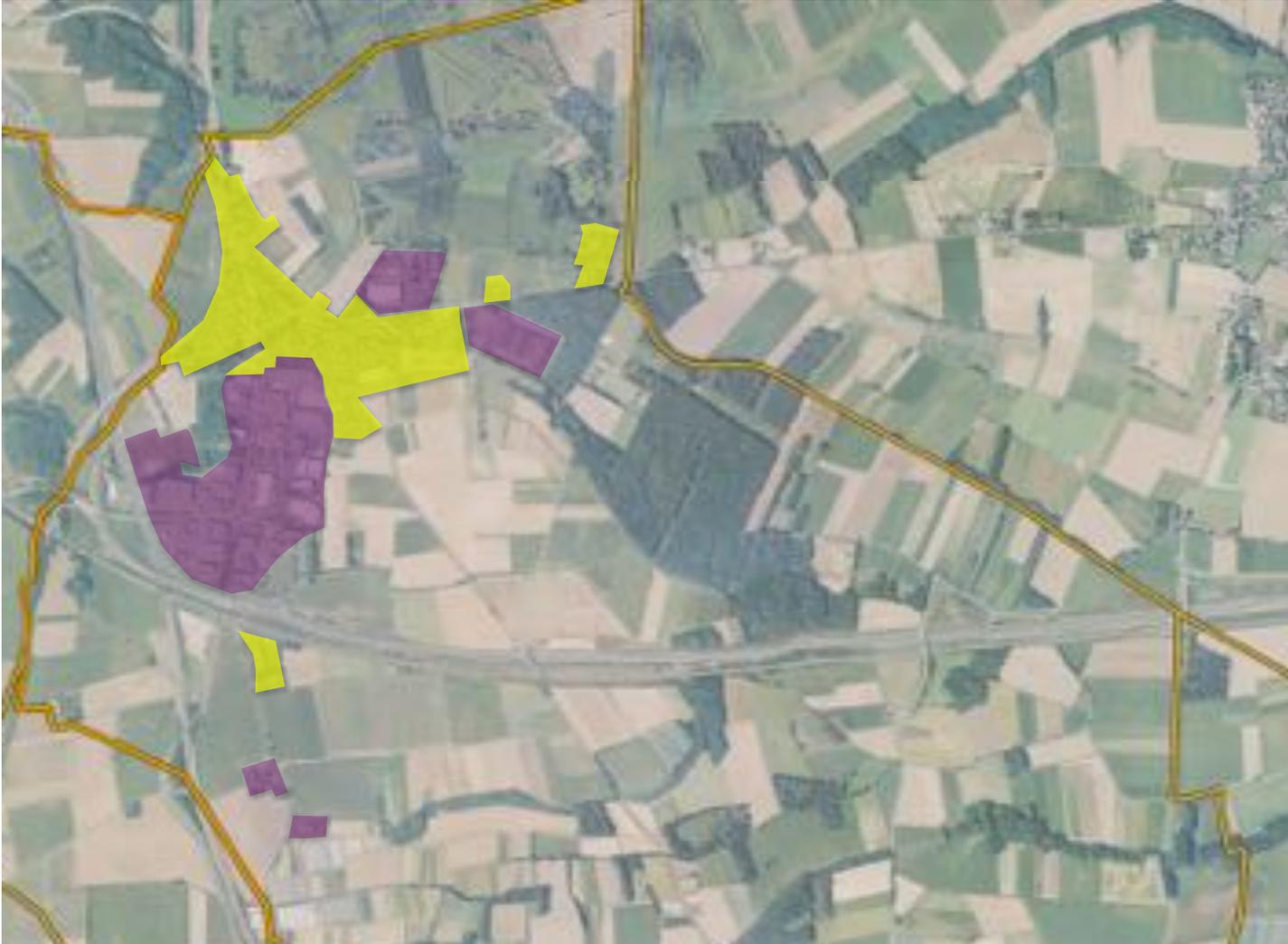
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



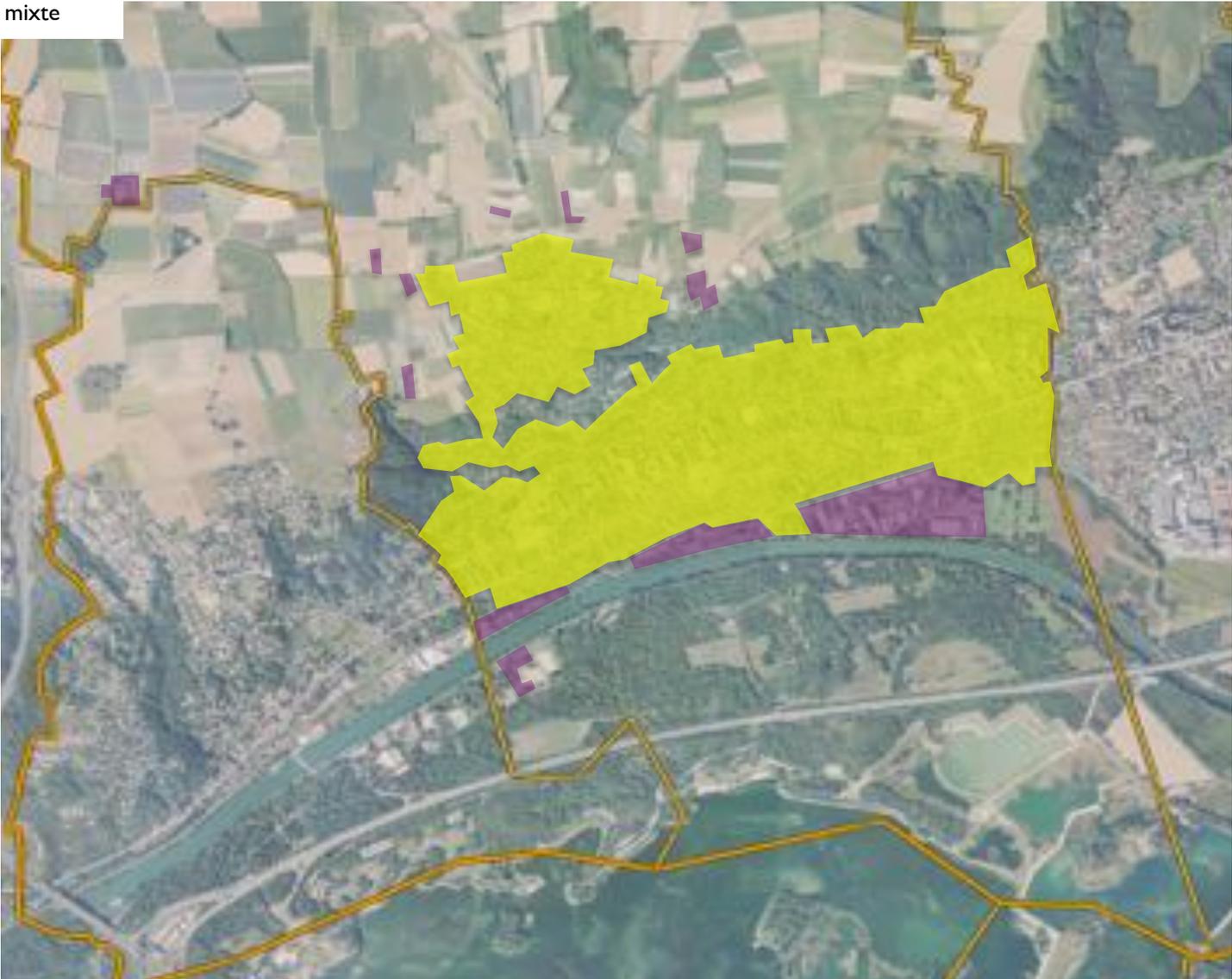
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



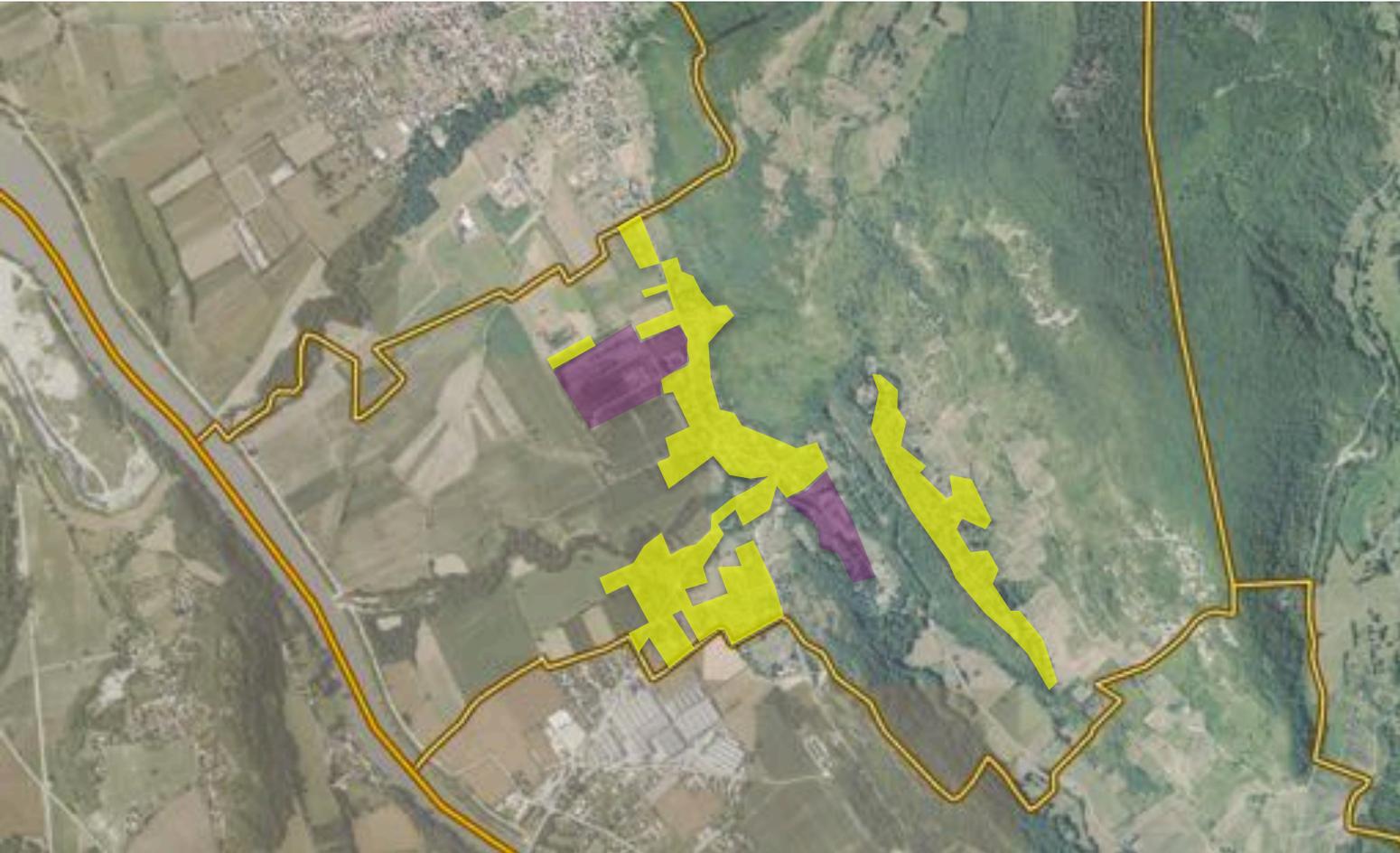
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



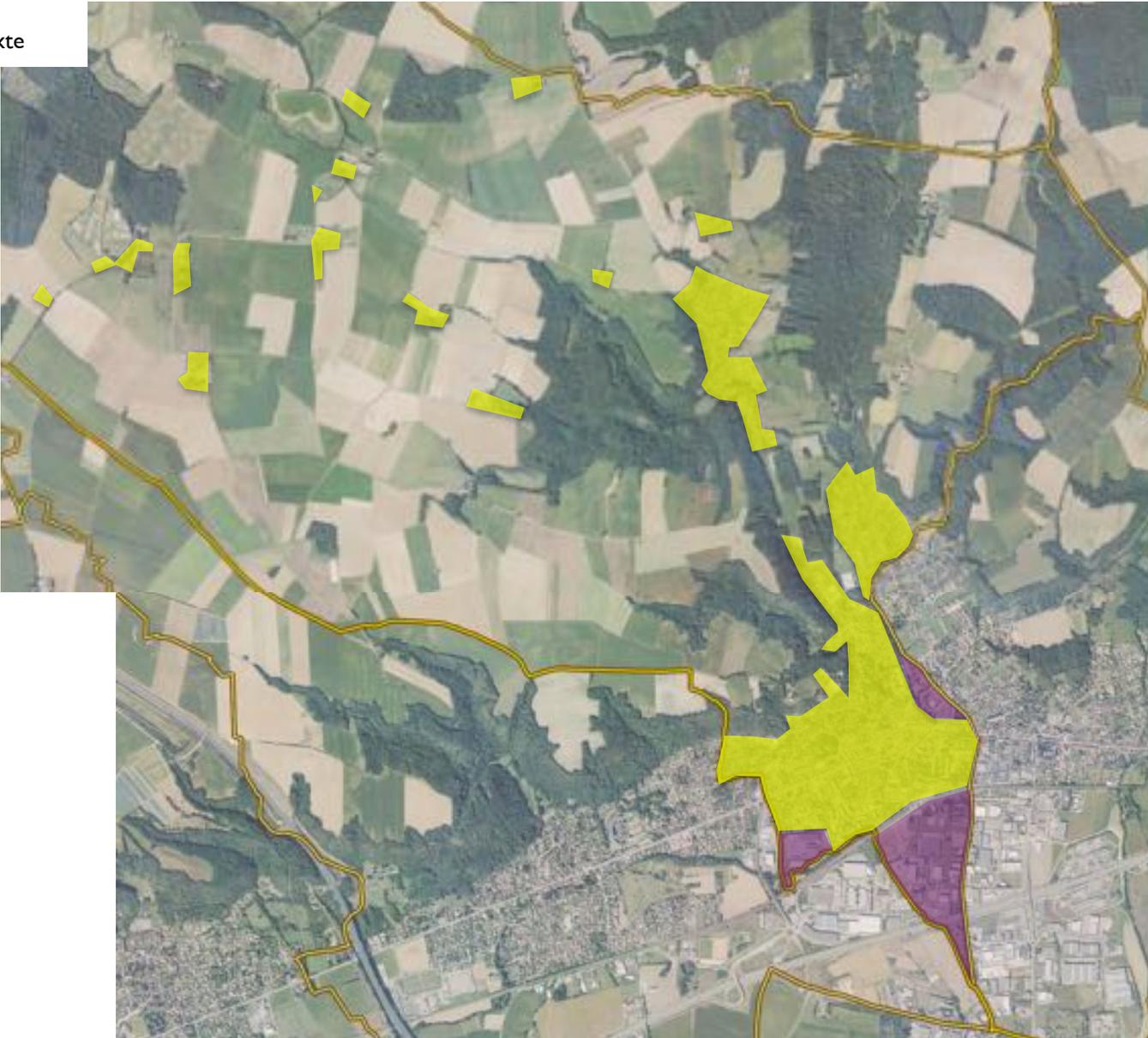
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



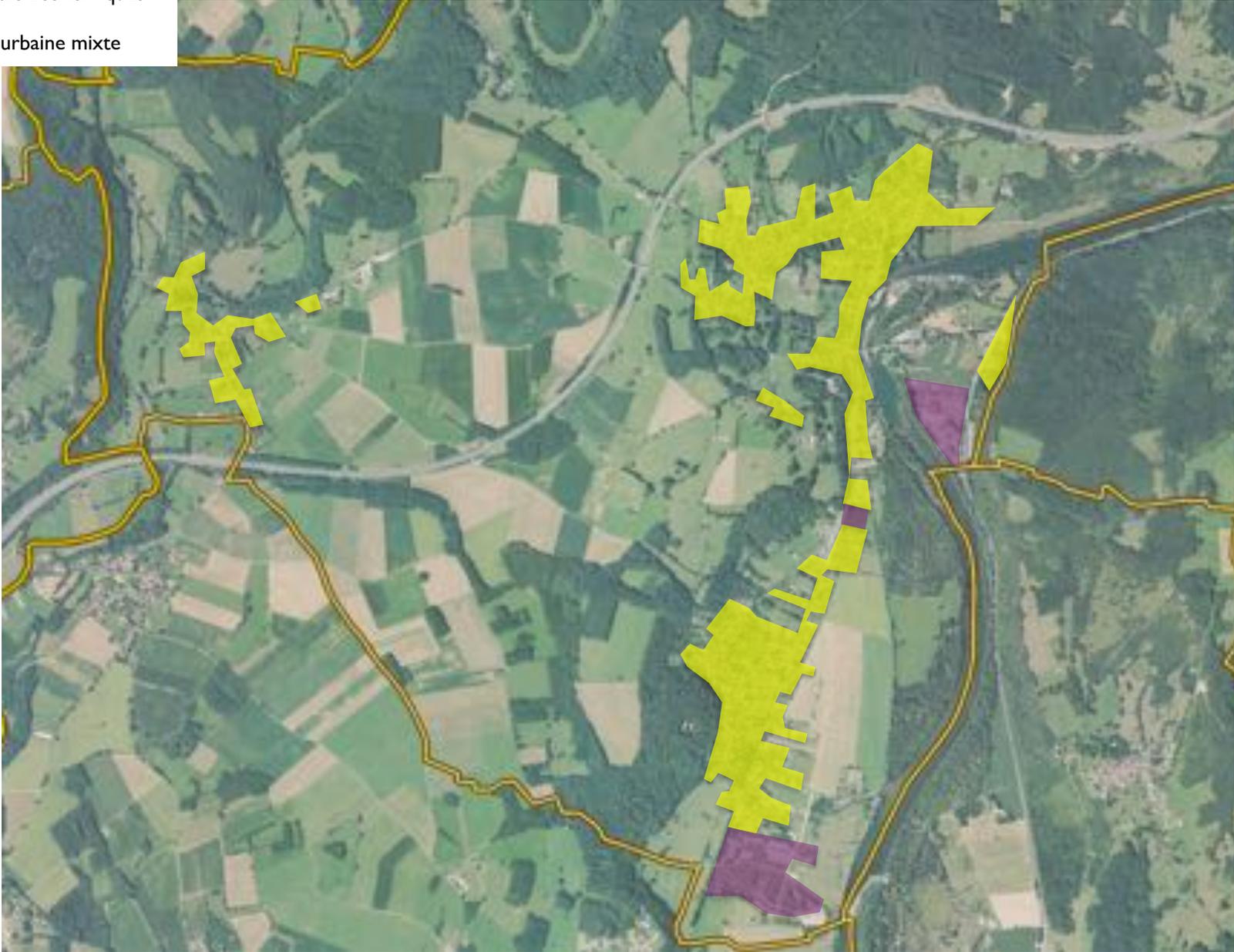
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



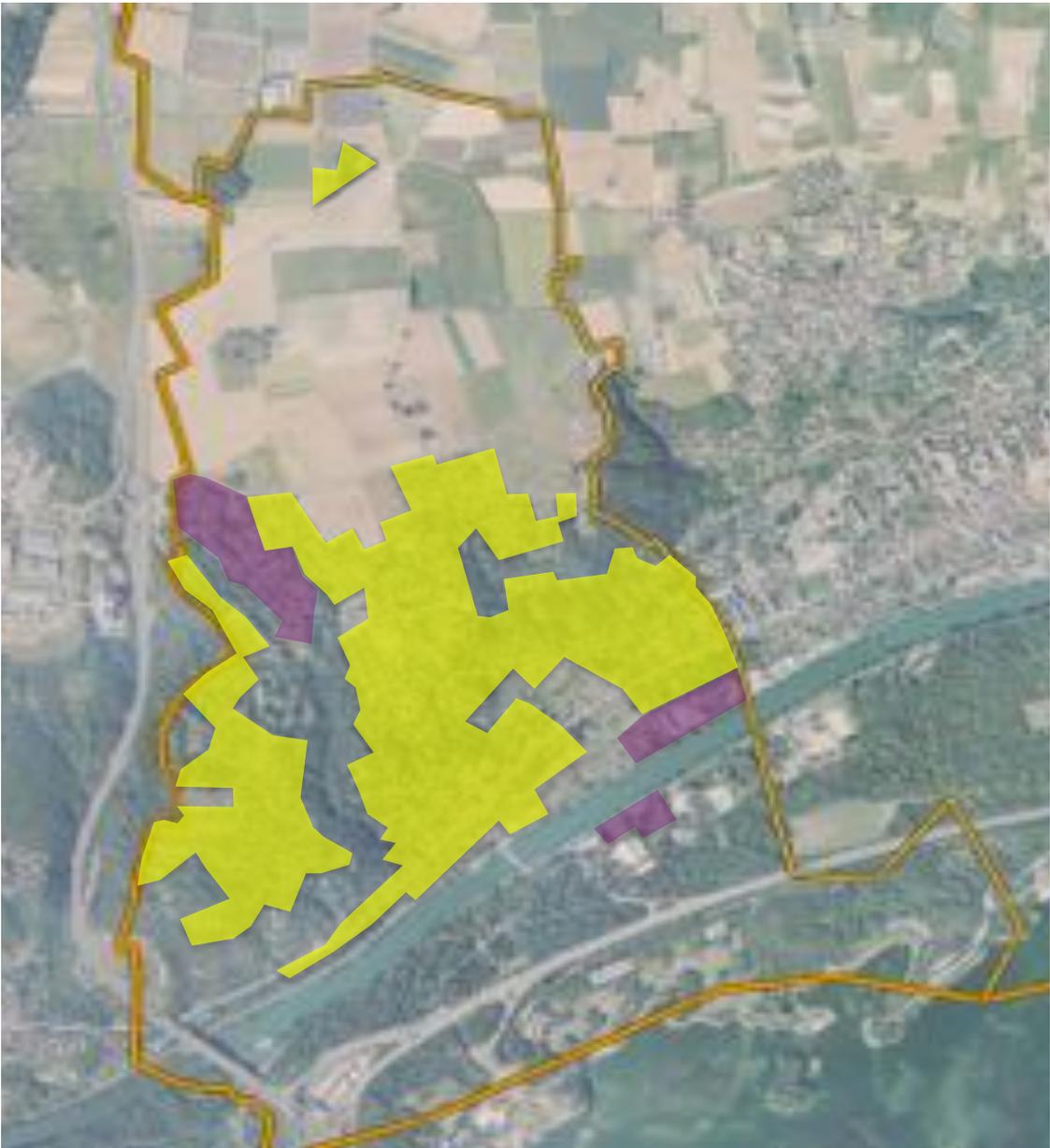
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



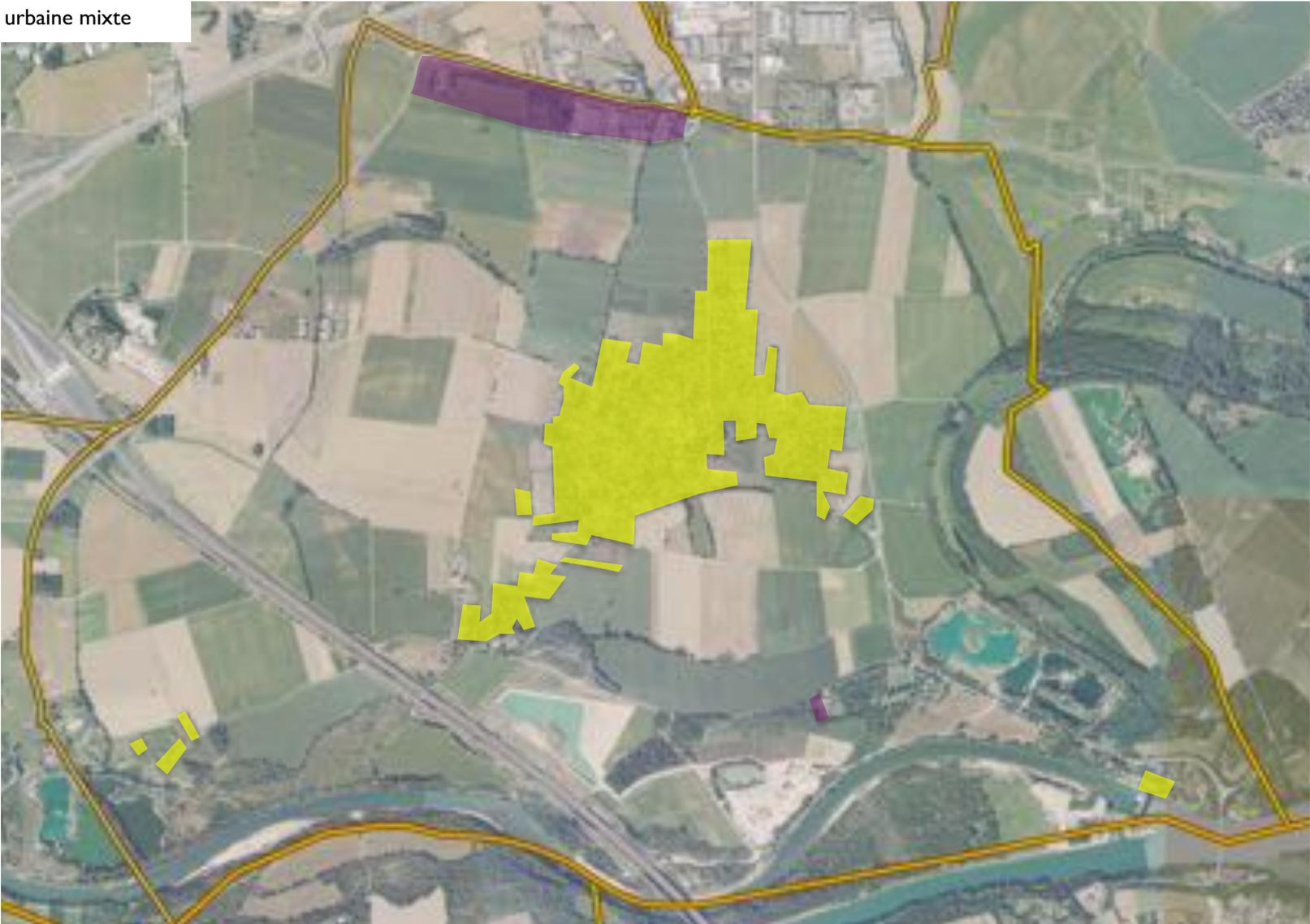
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



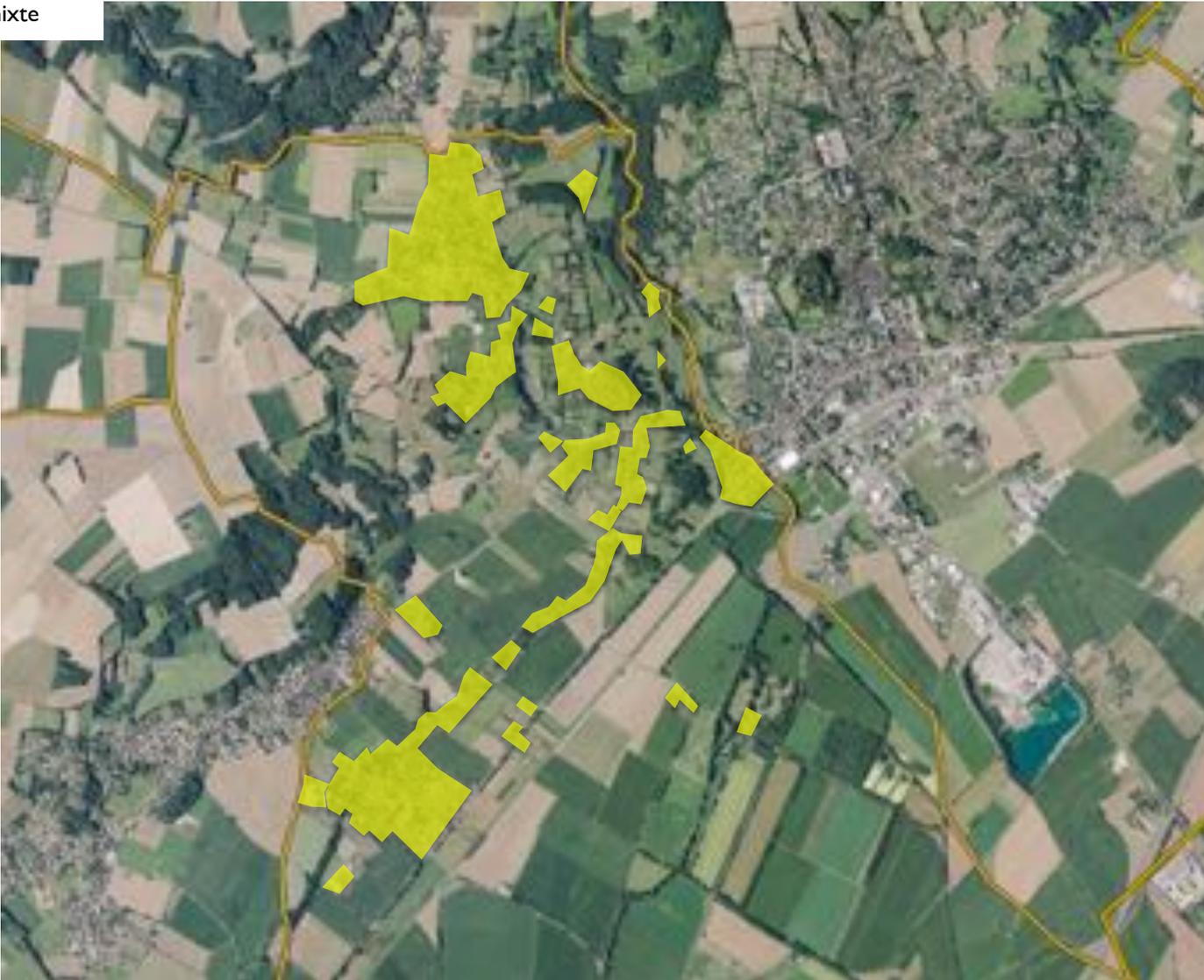
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



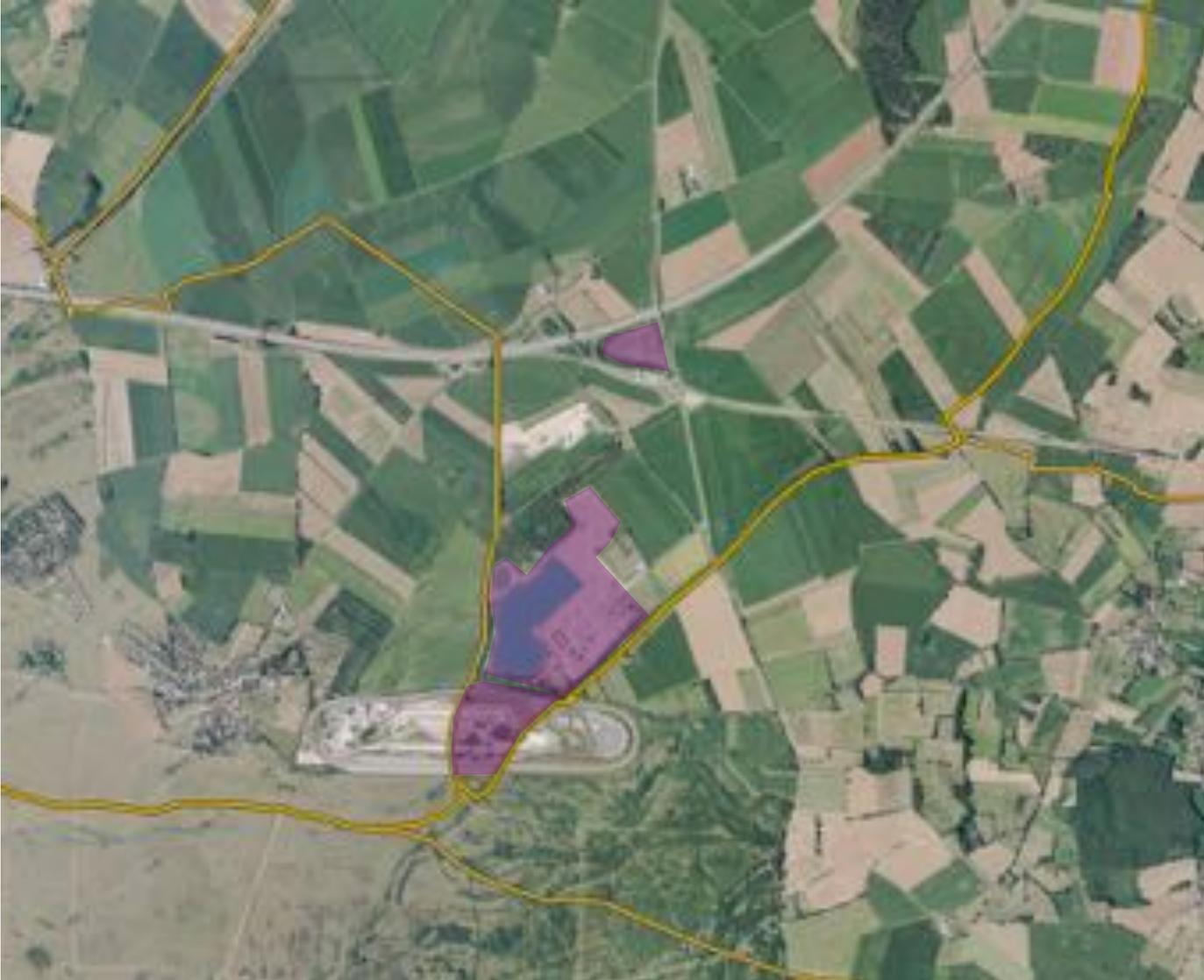
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



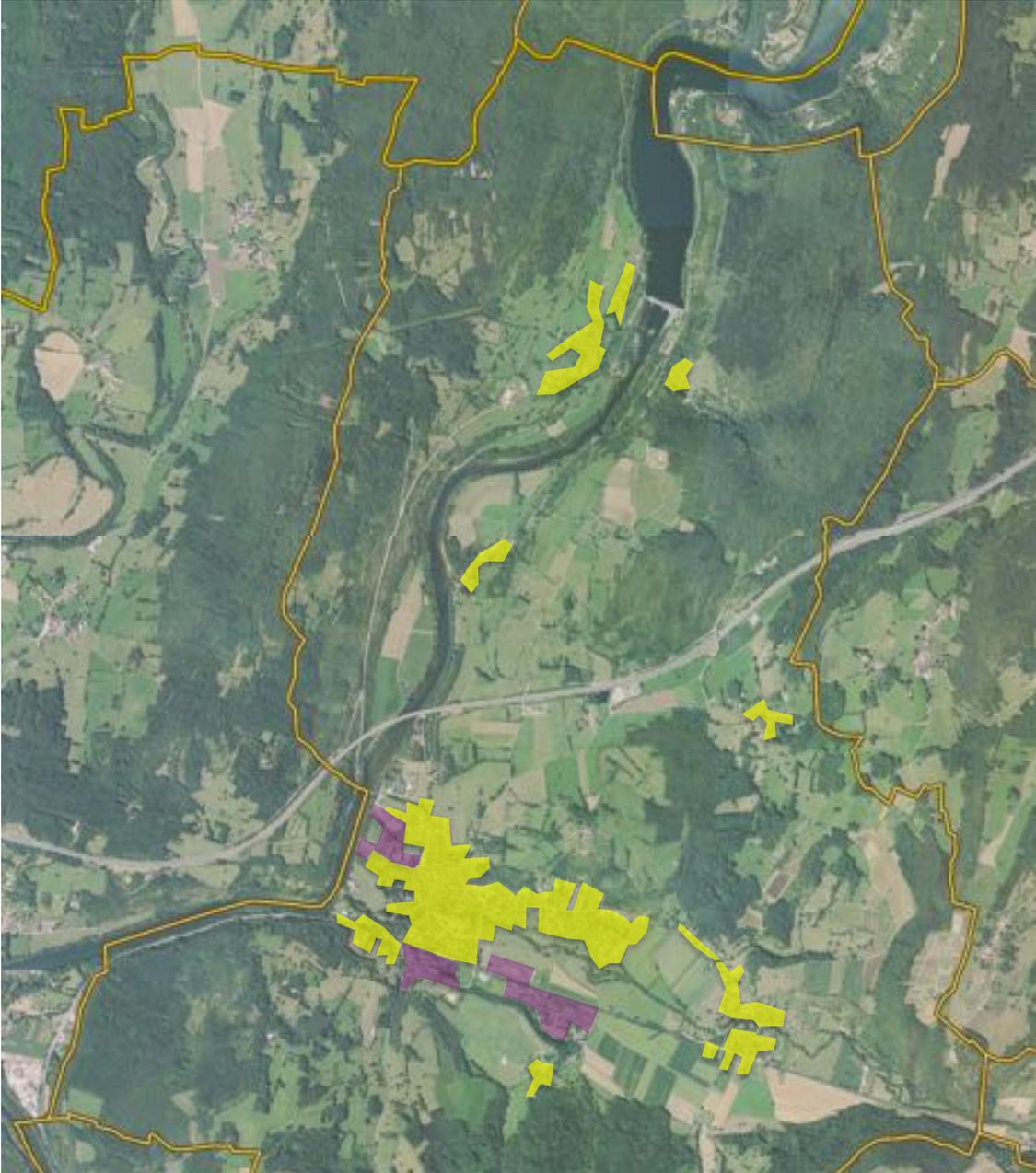
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



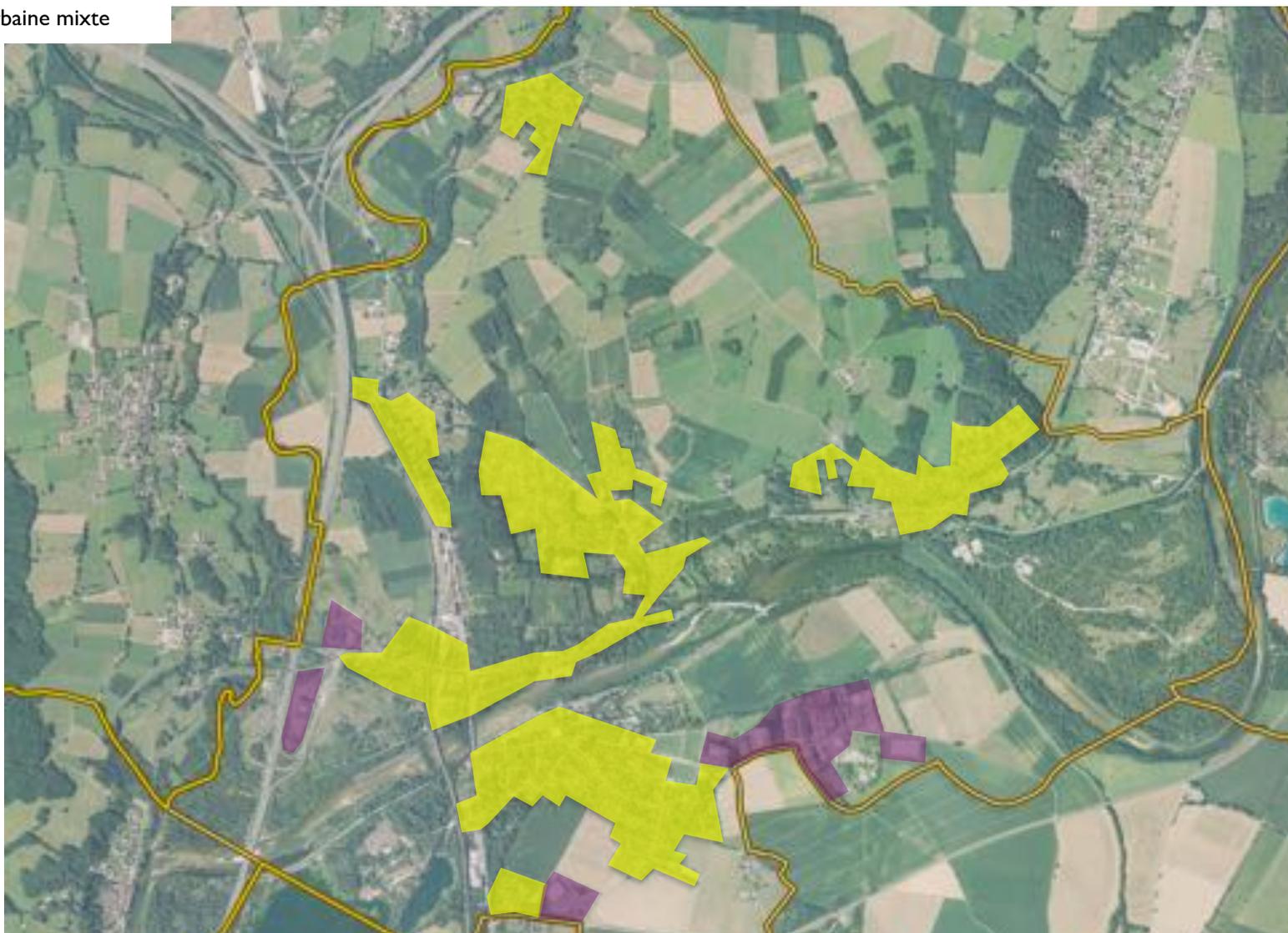
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



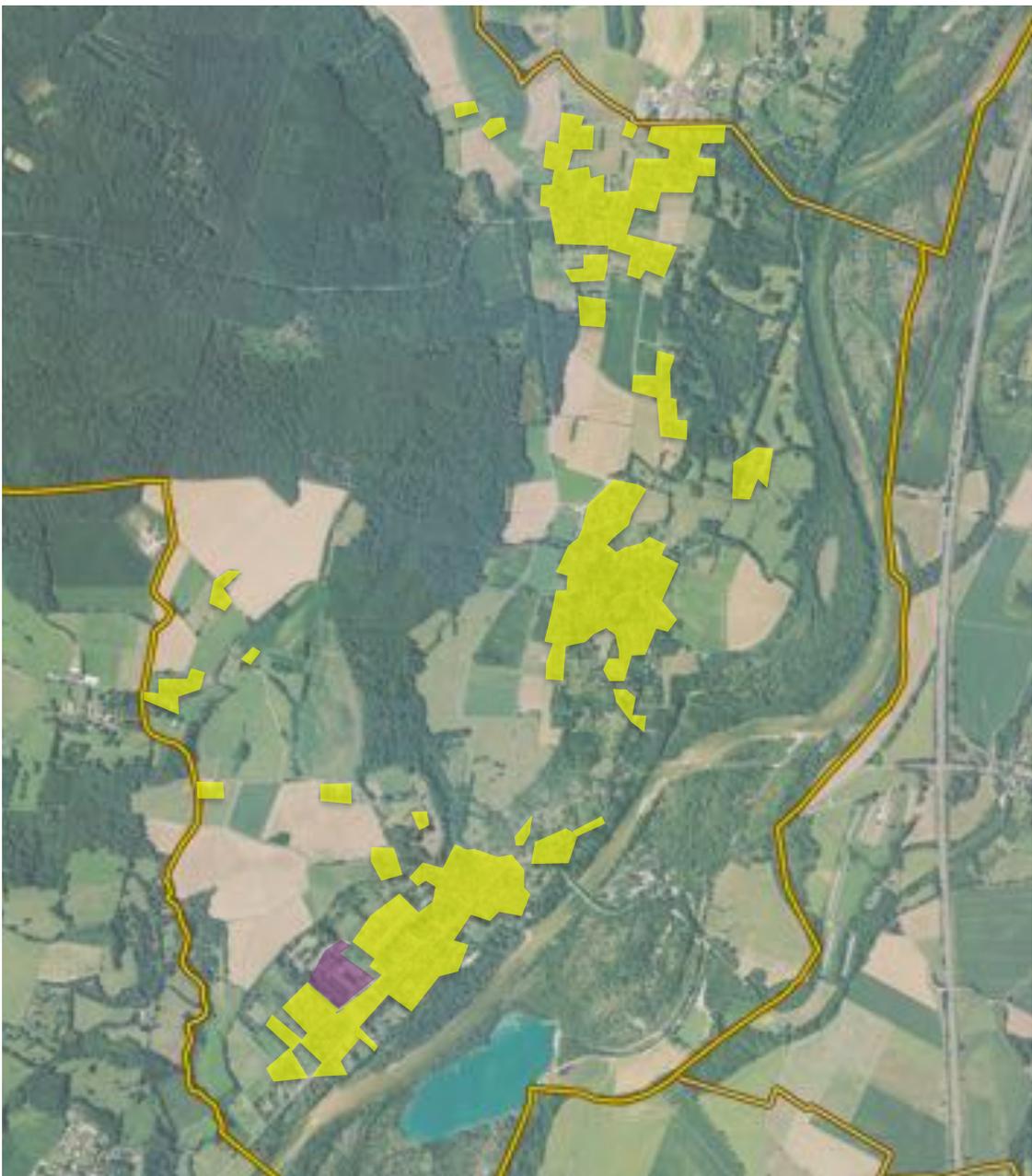
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



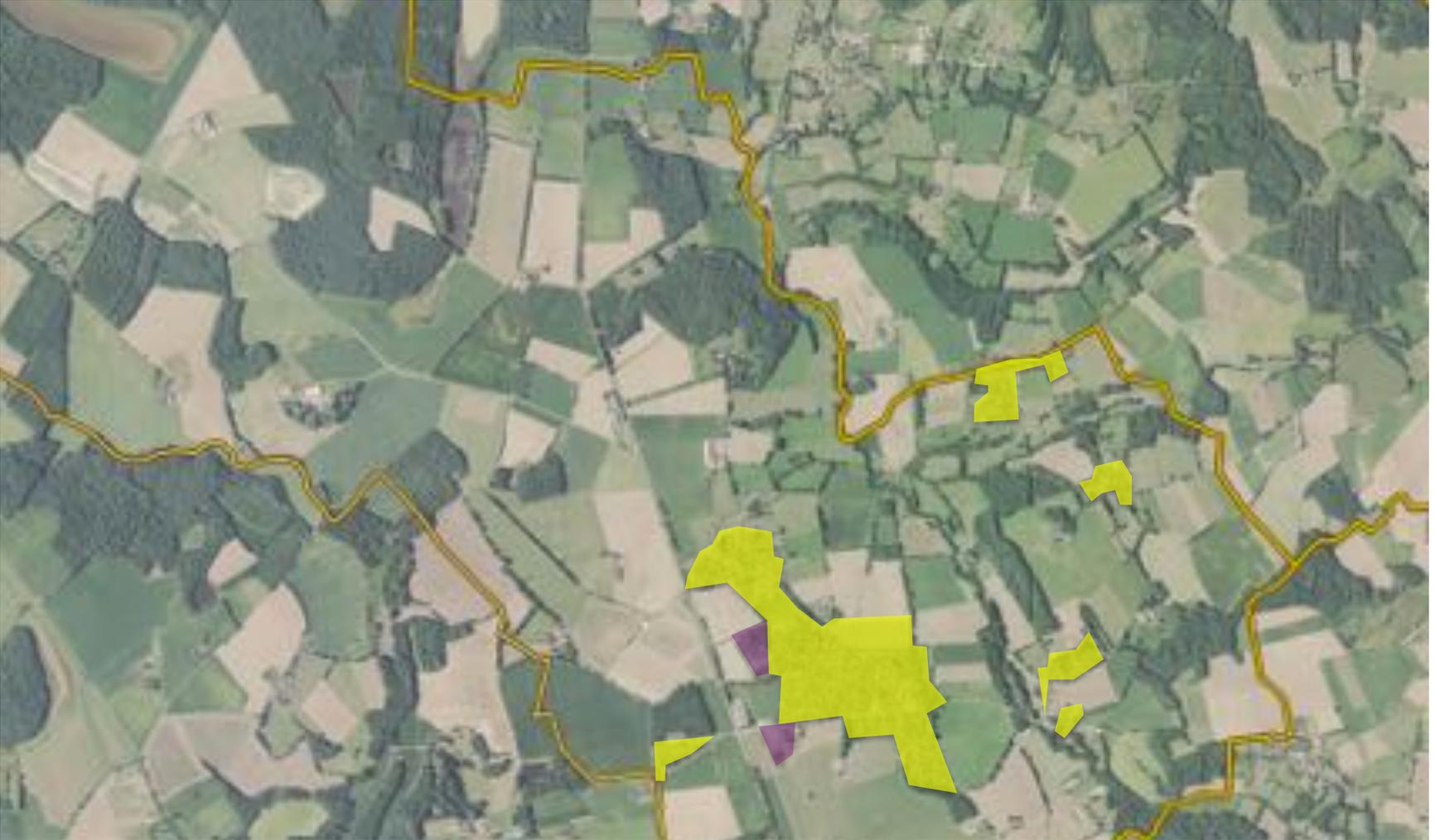
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



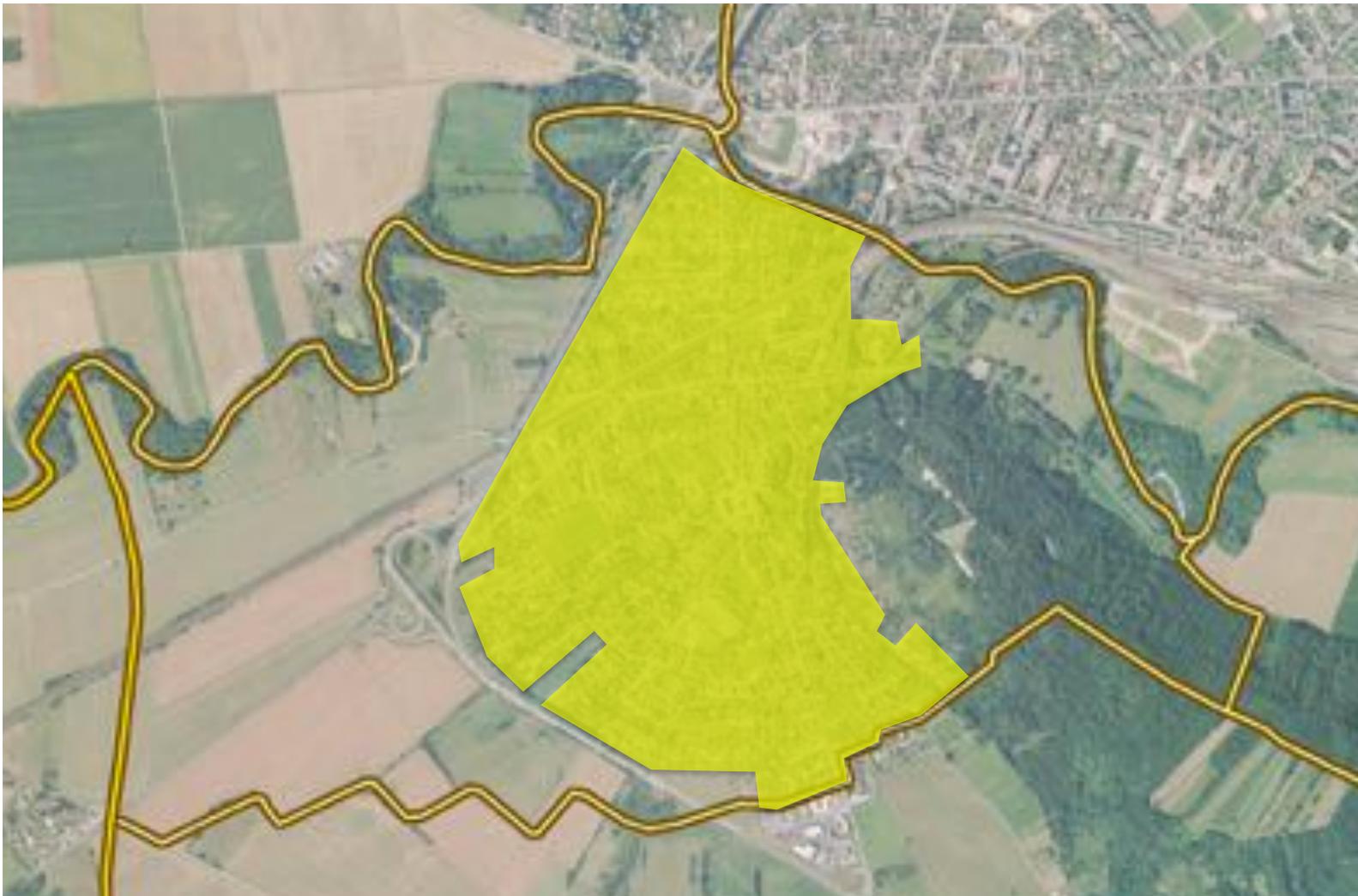
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



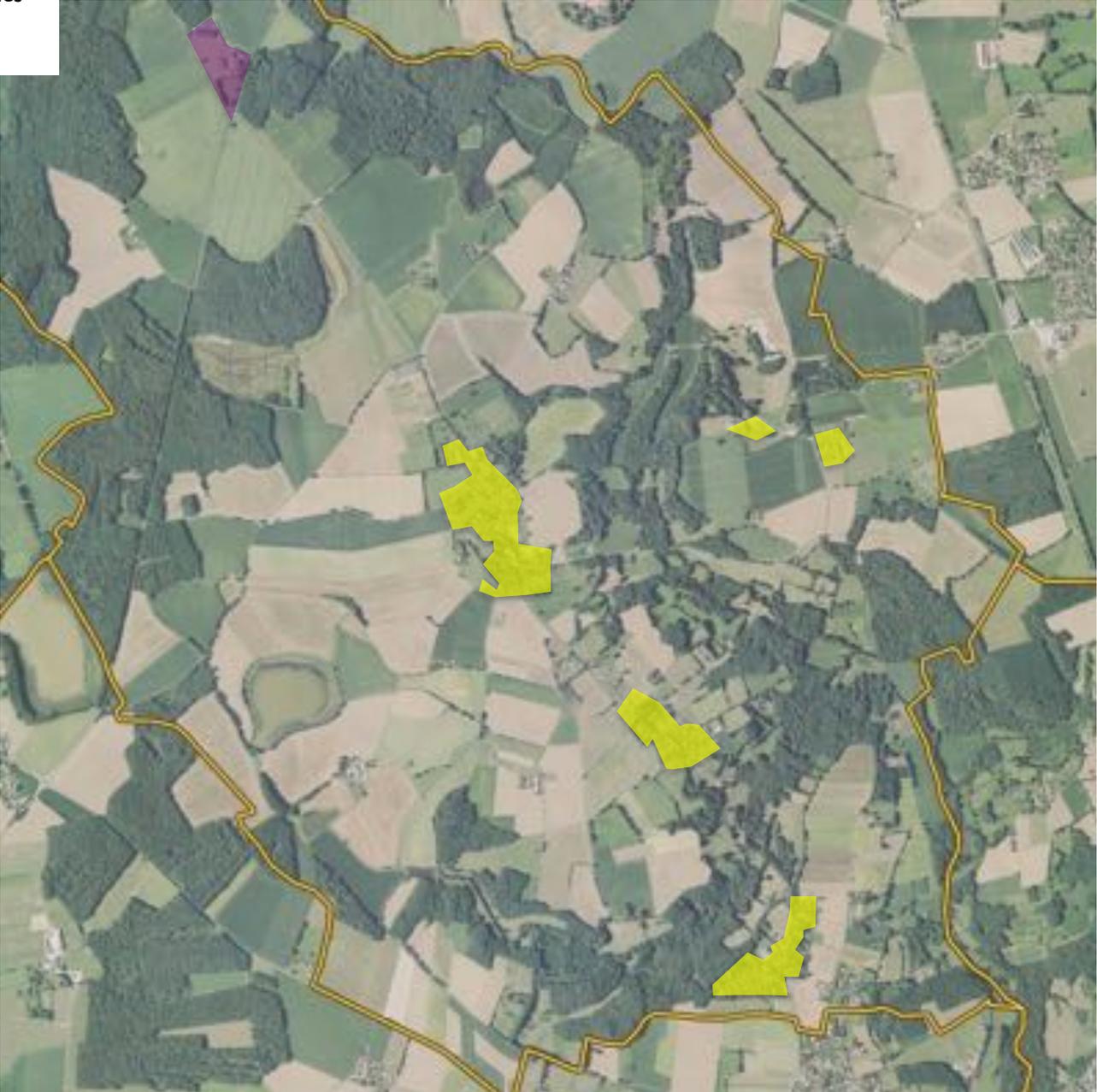
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



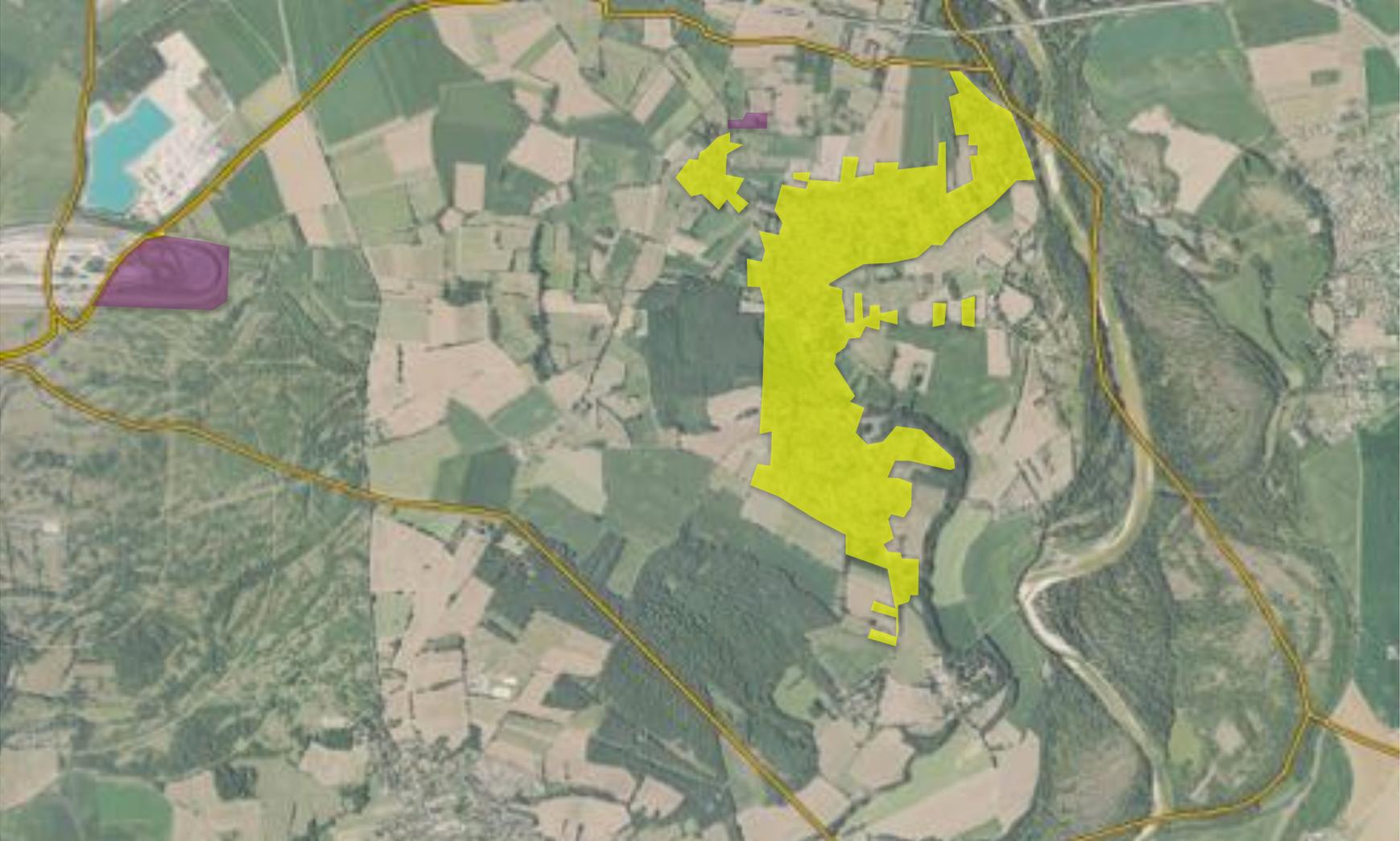
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



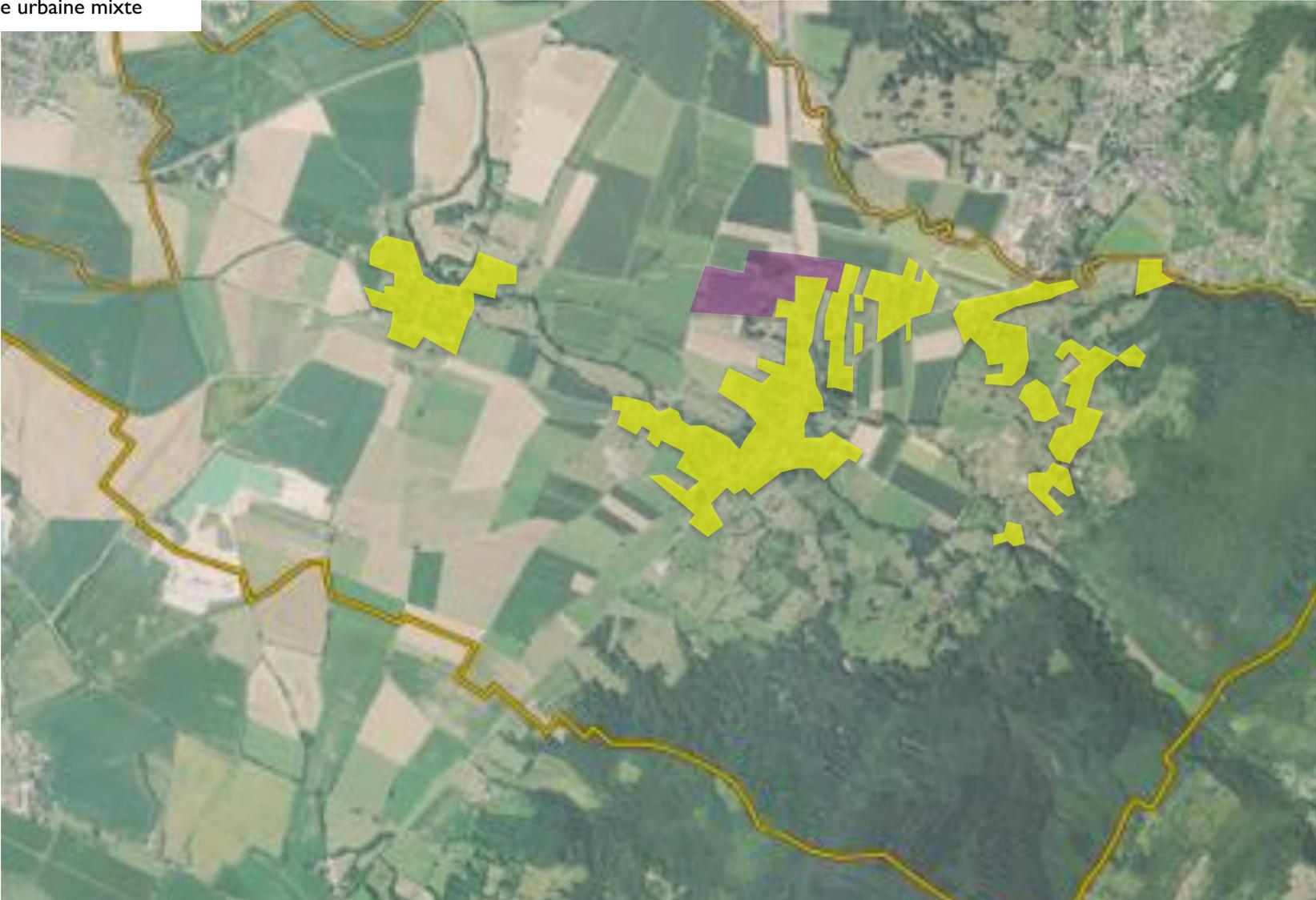
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



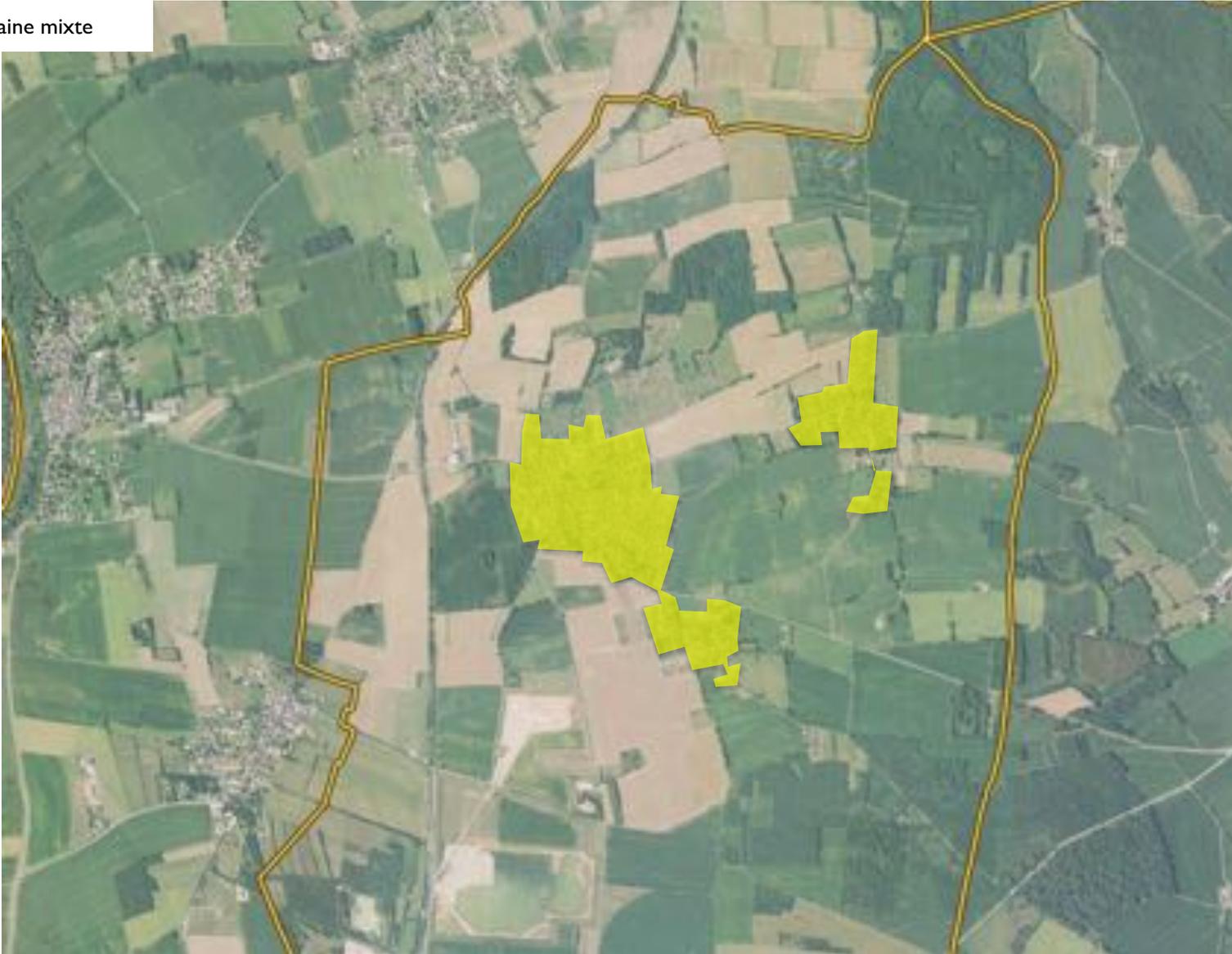
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



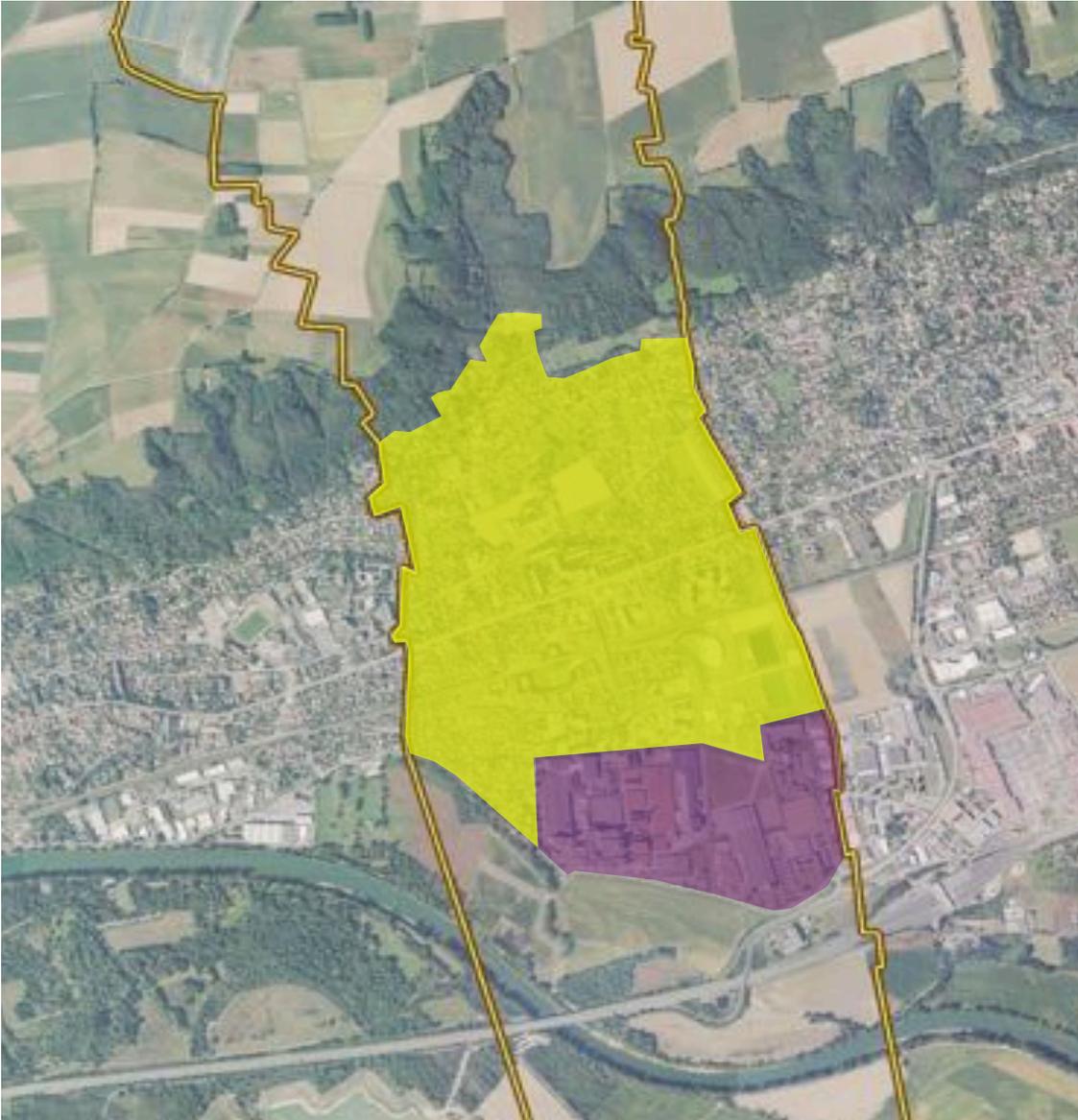
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



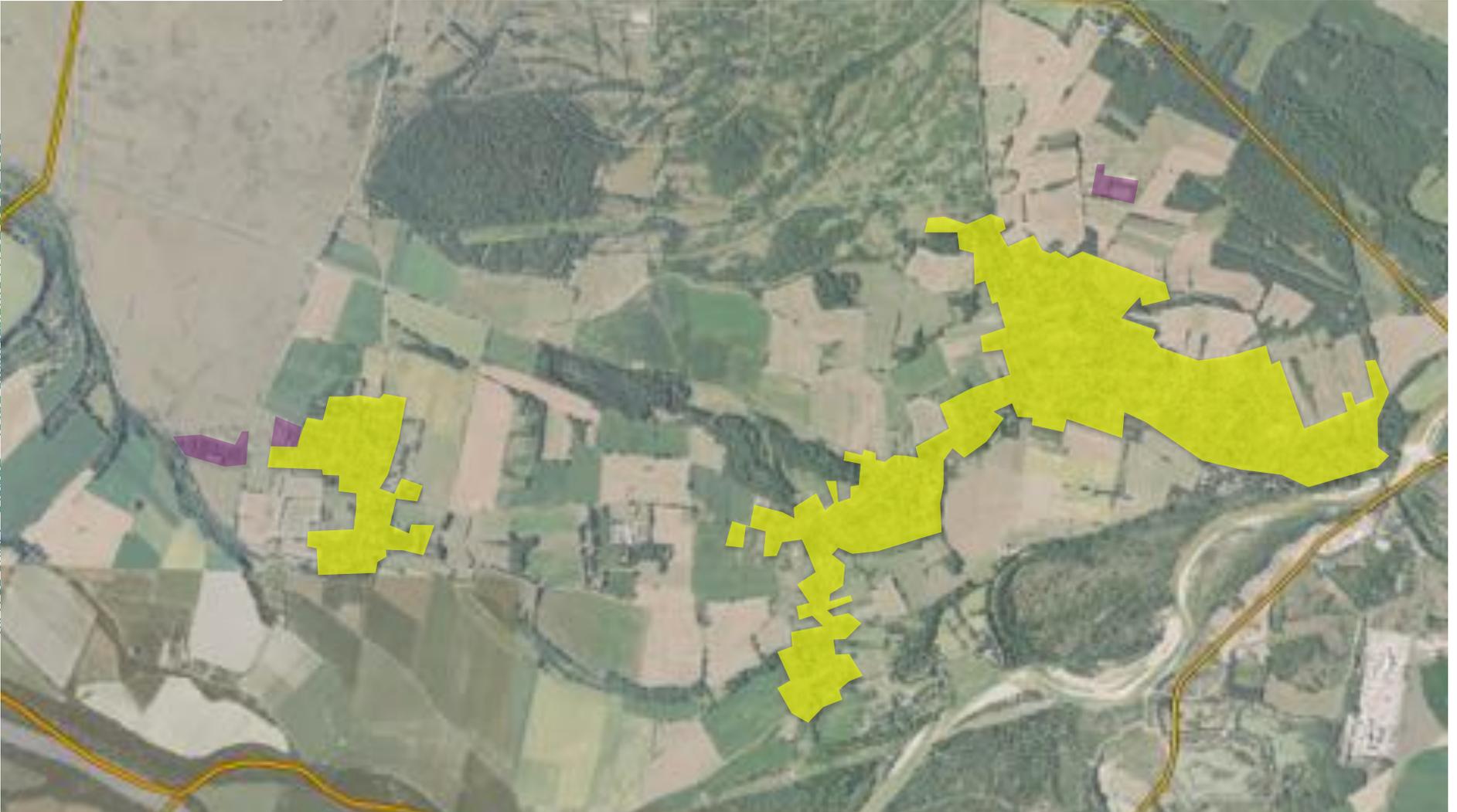
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



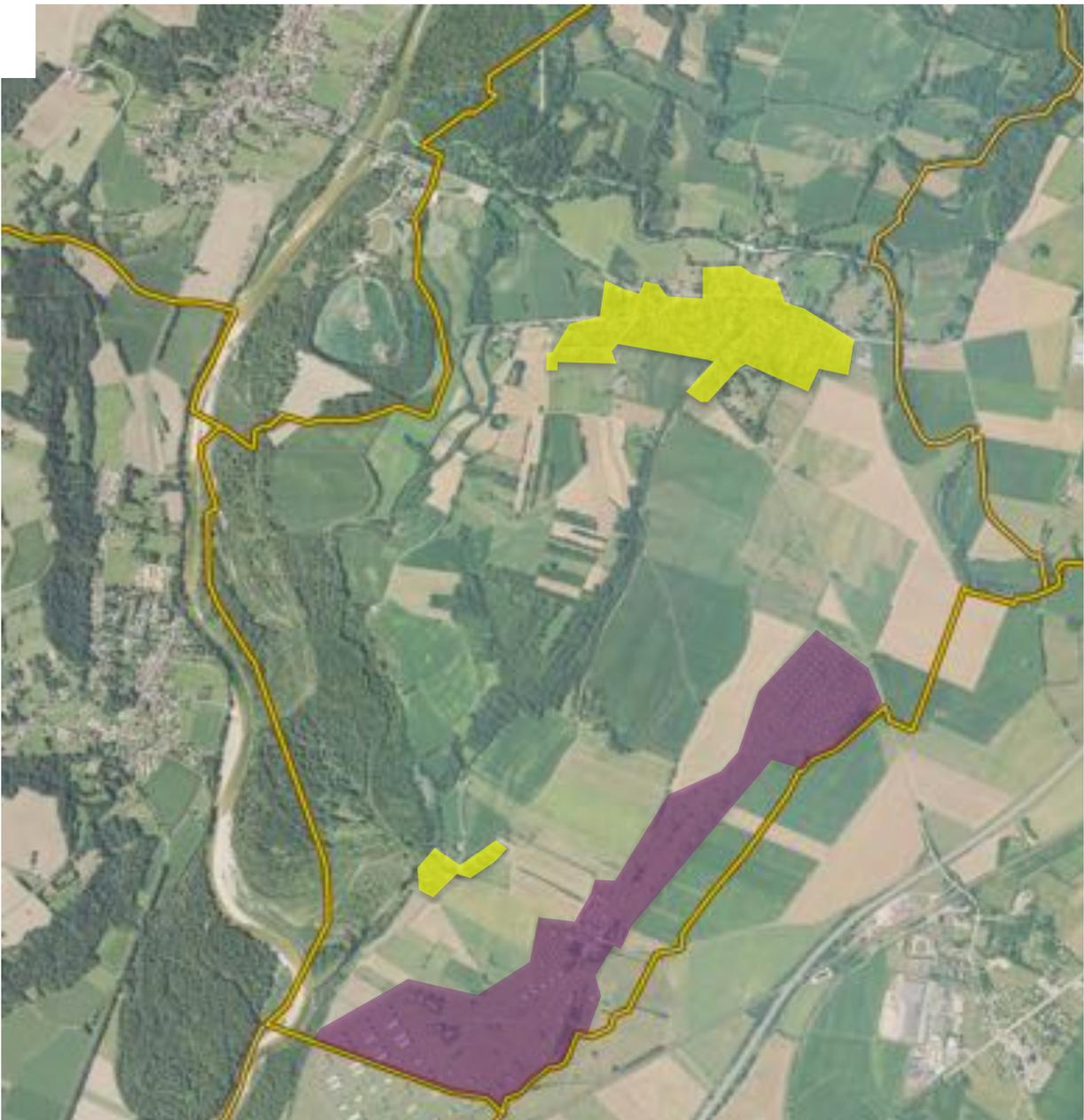
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



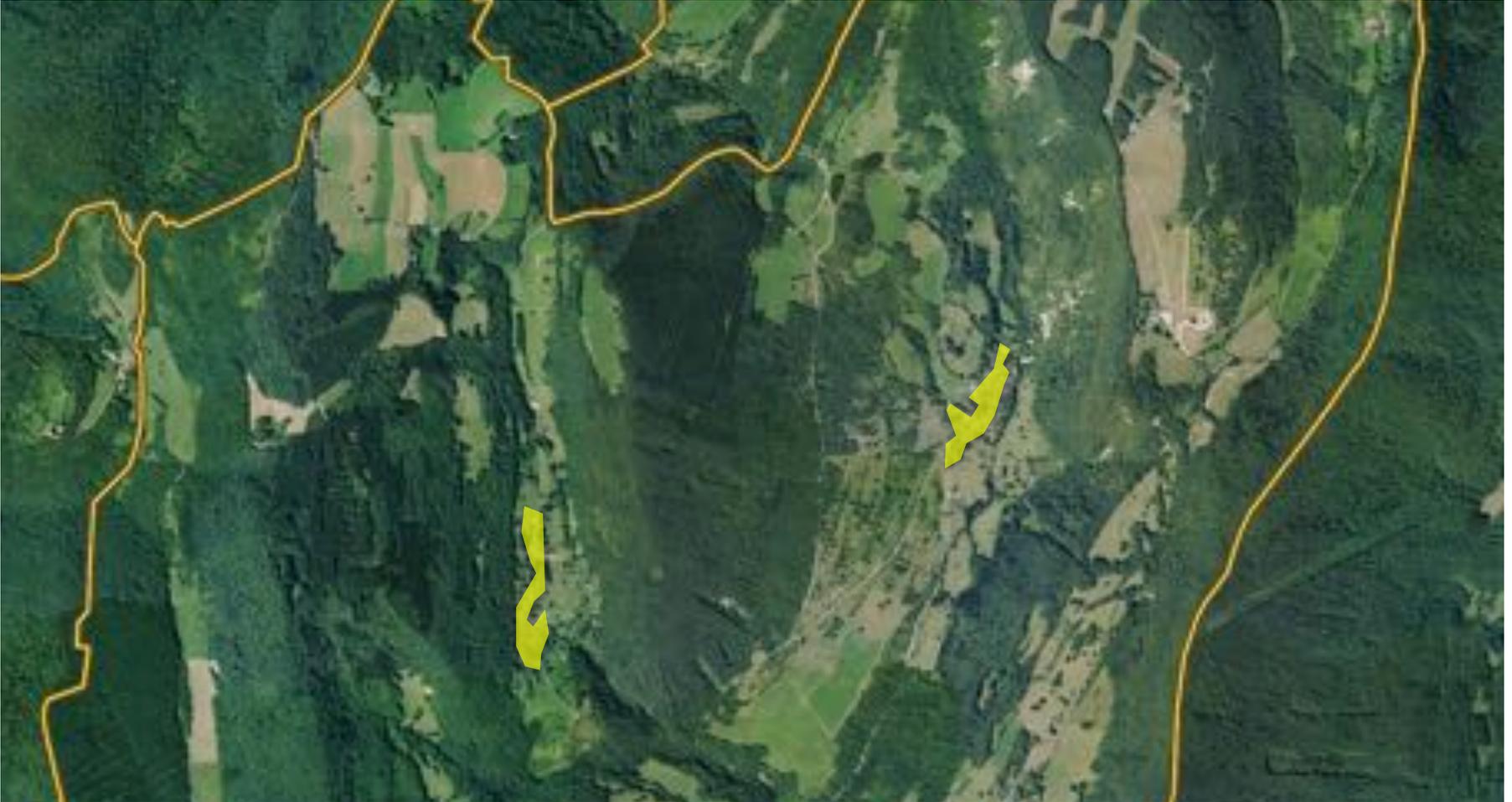
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



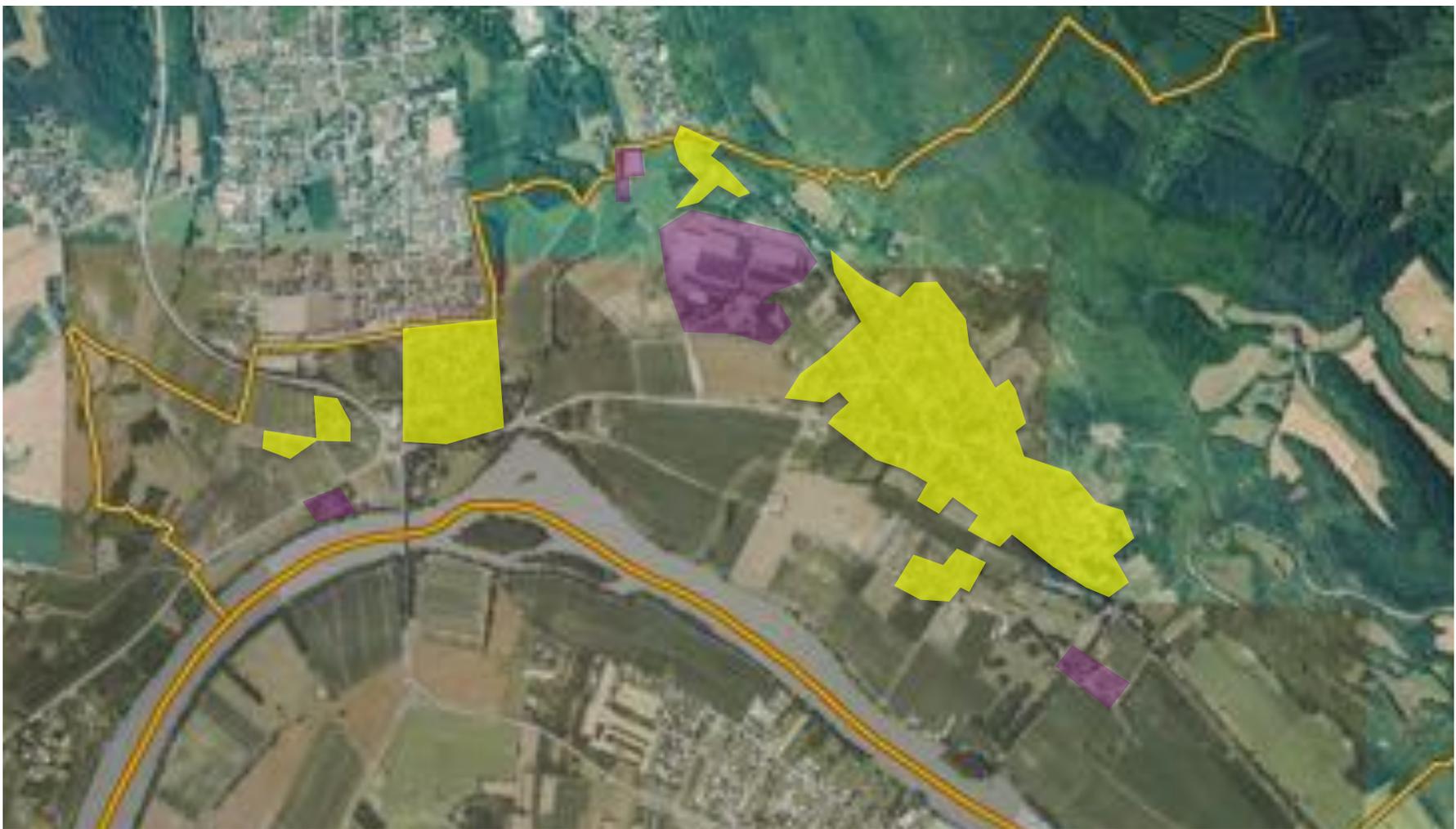
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



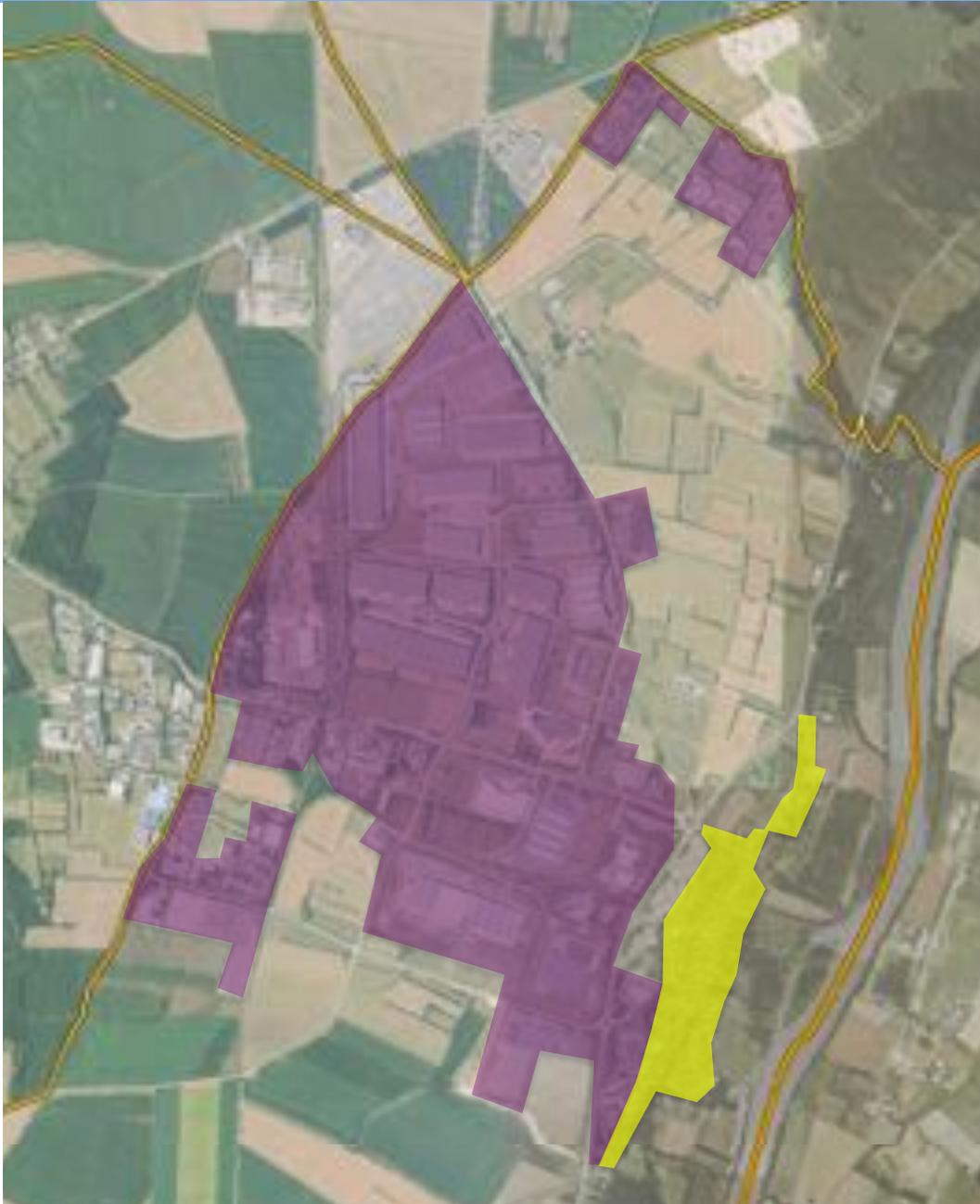
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



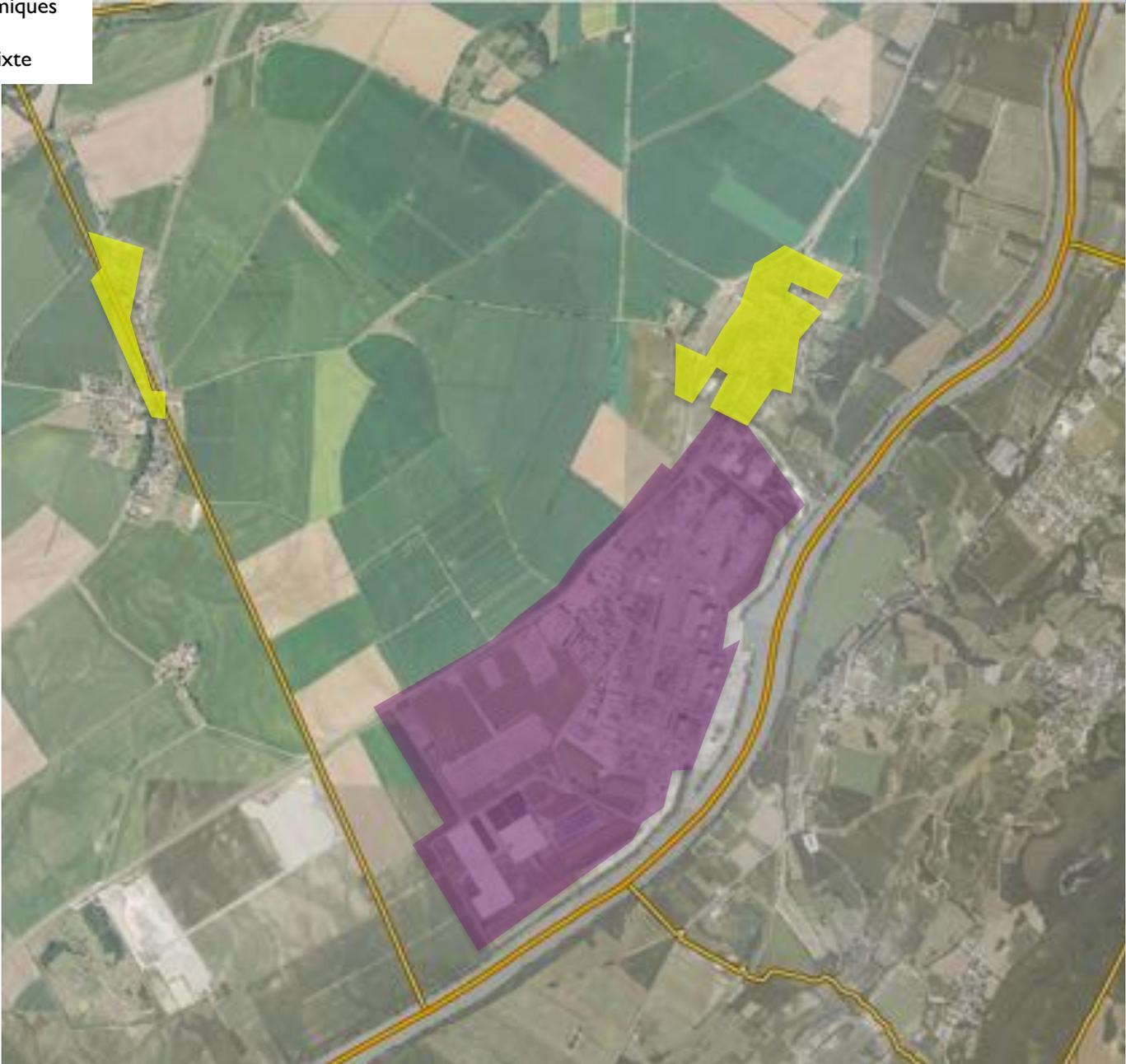
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



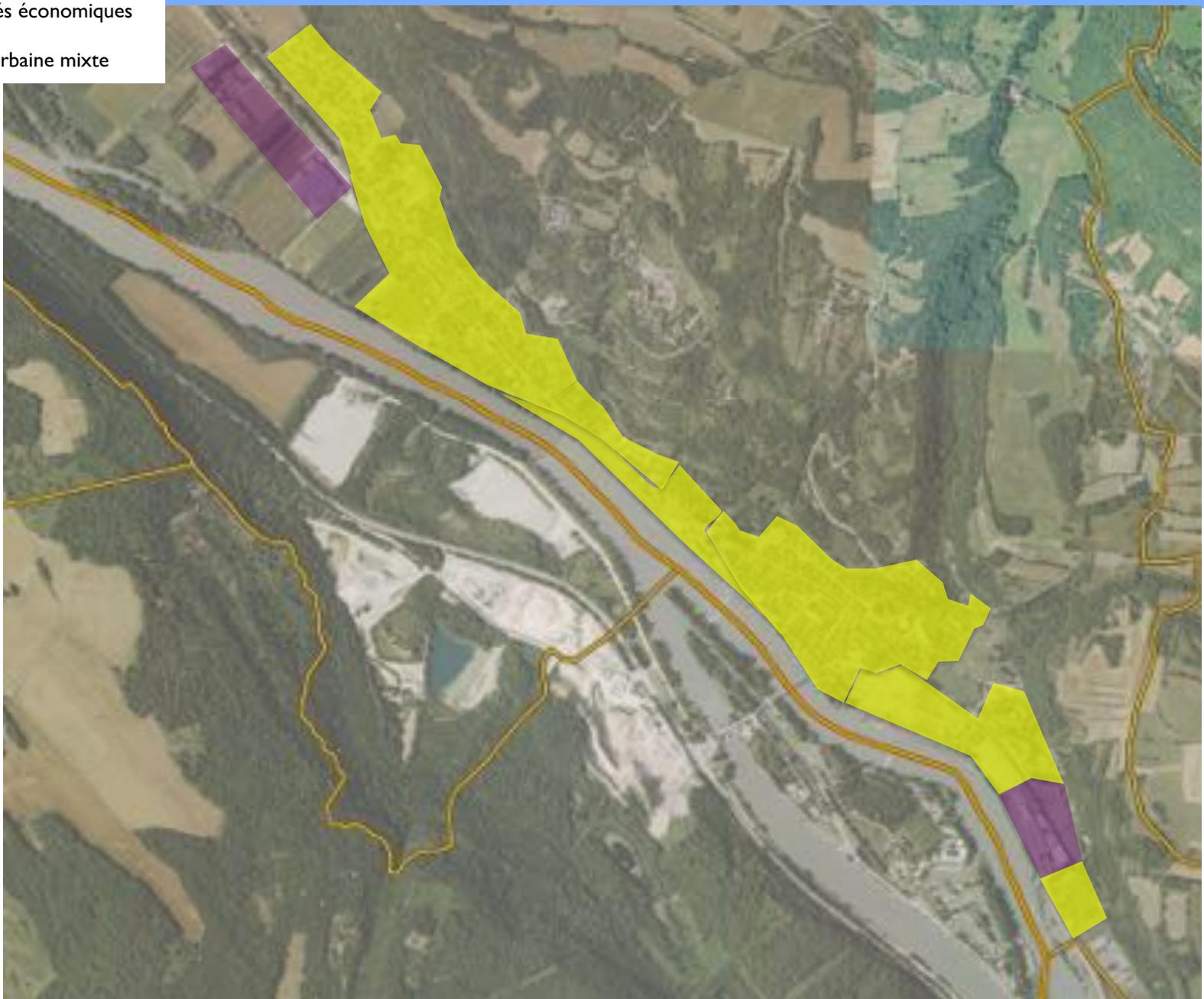
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



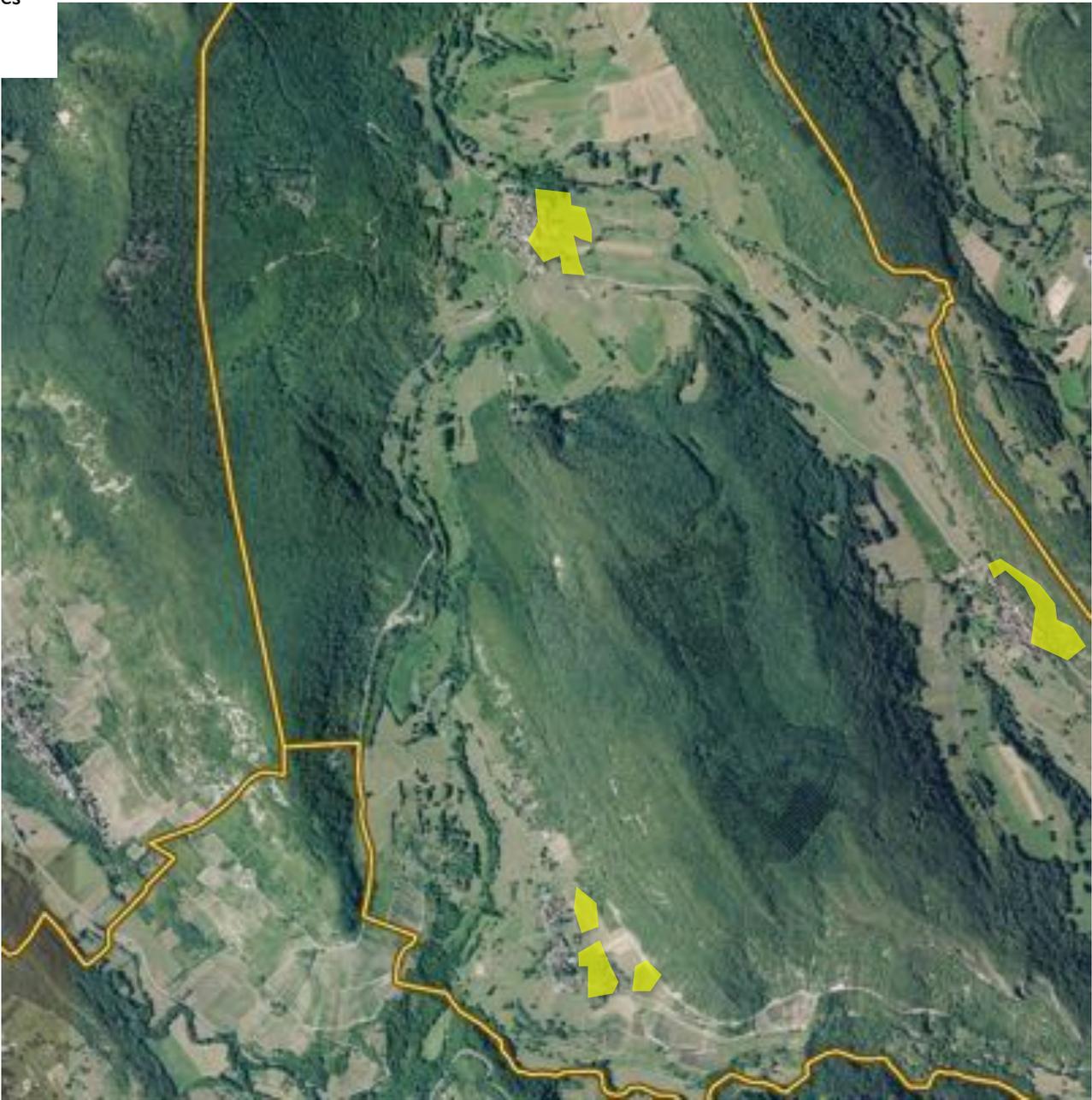
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



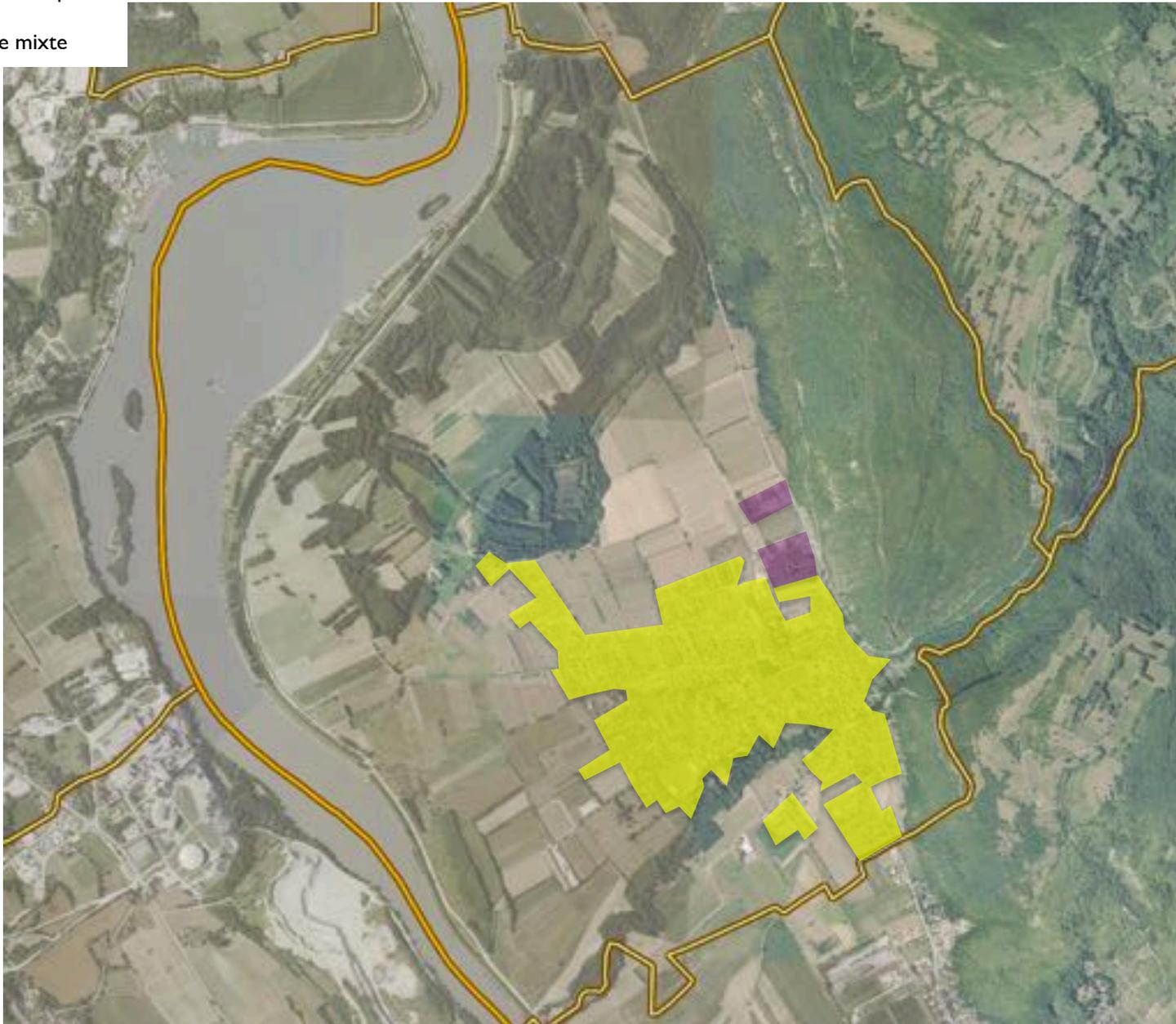
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



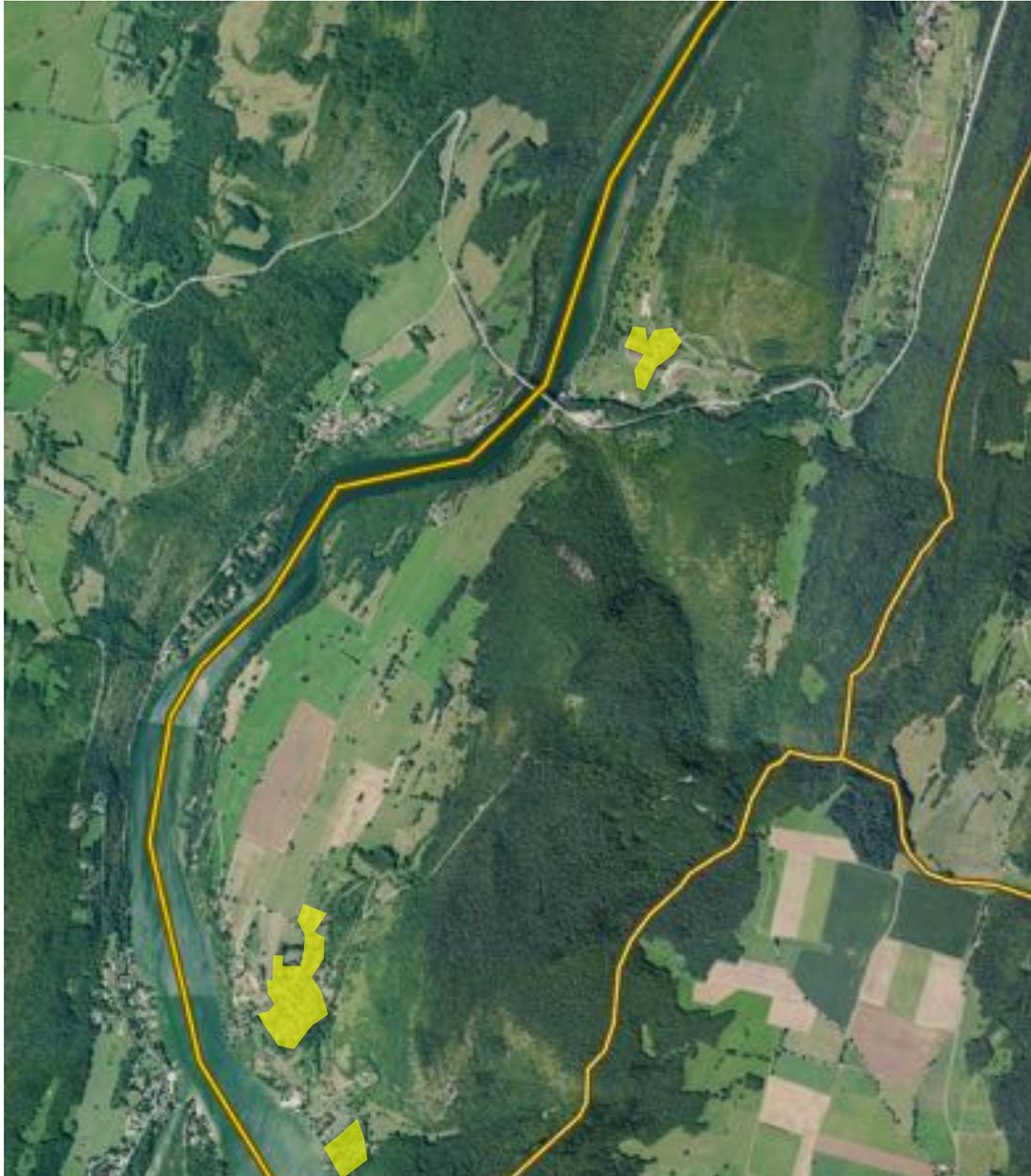
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



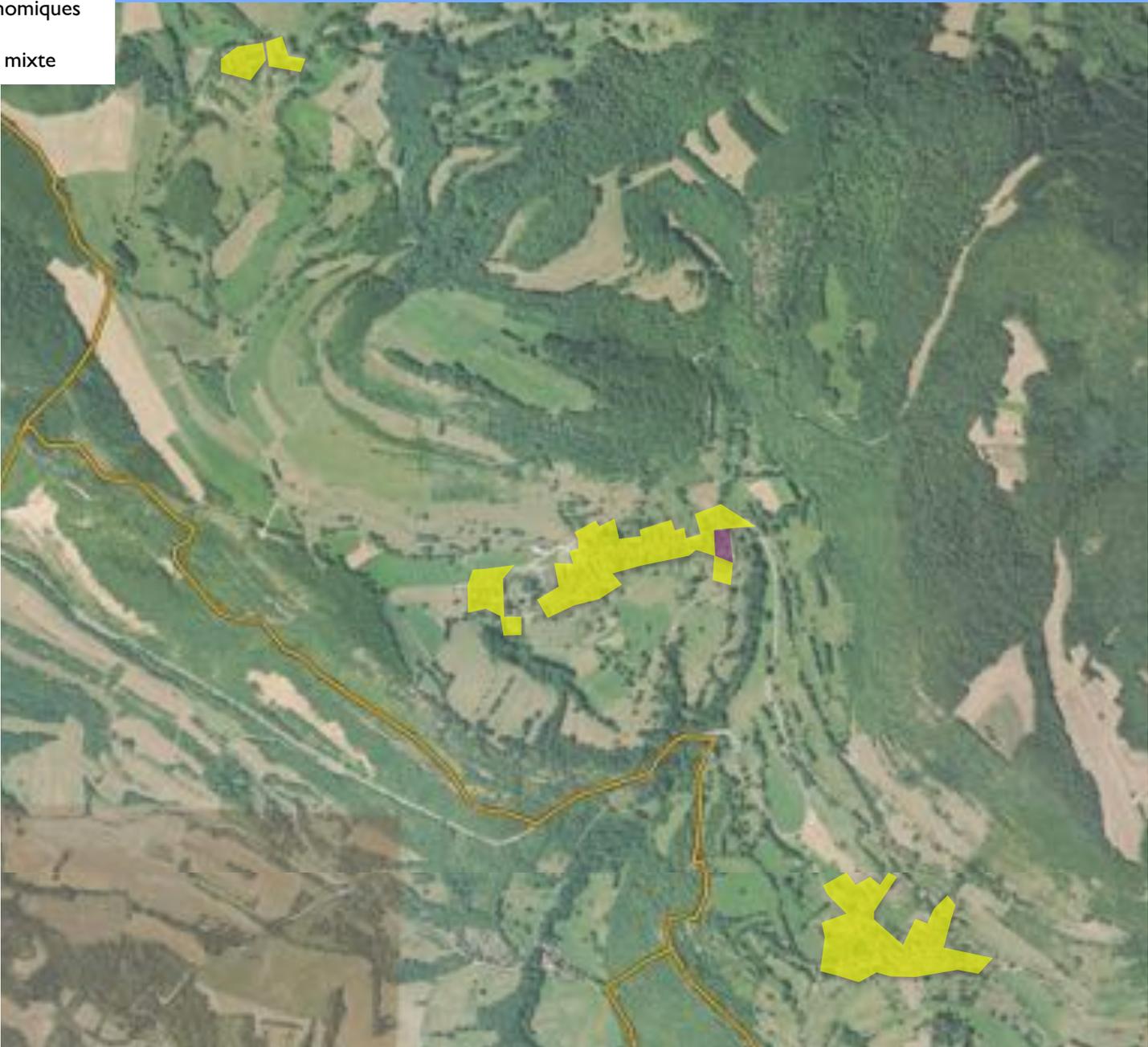
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte

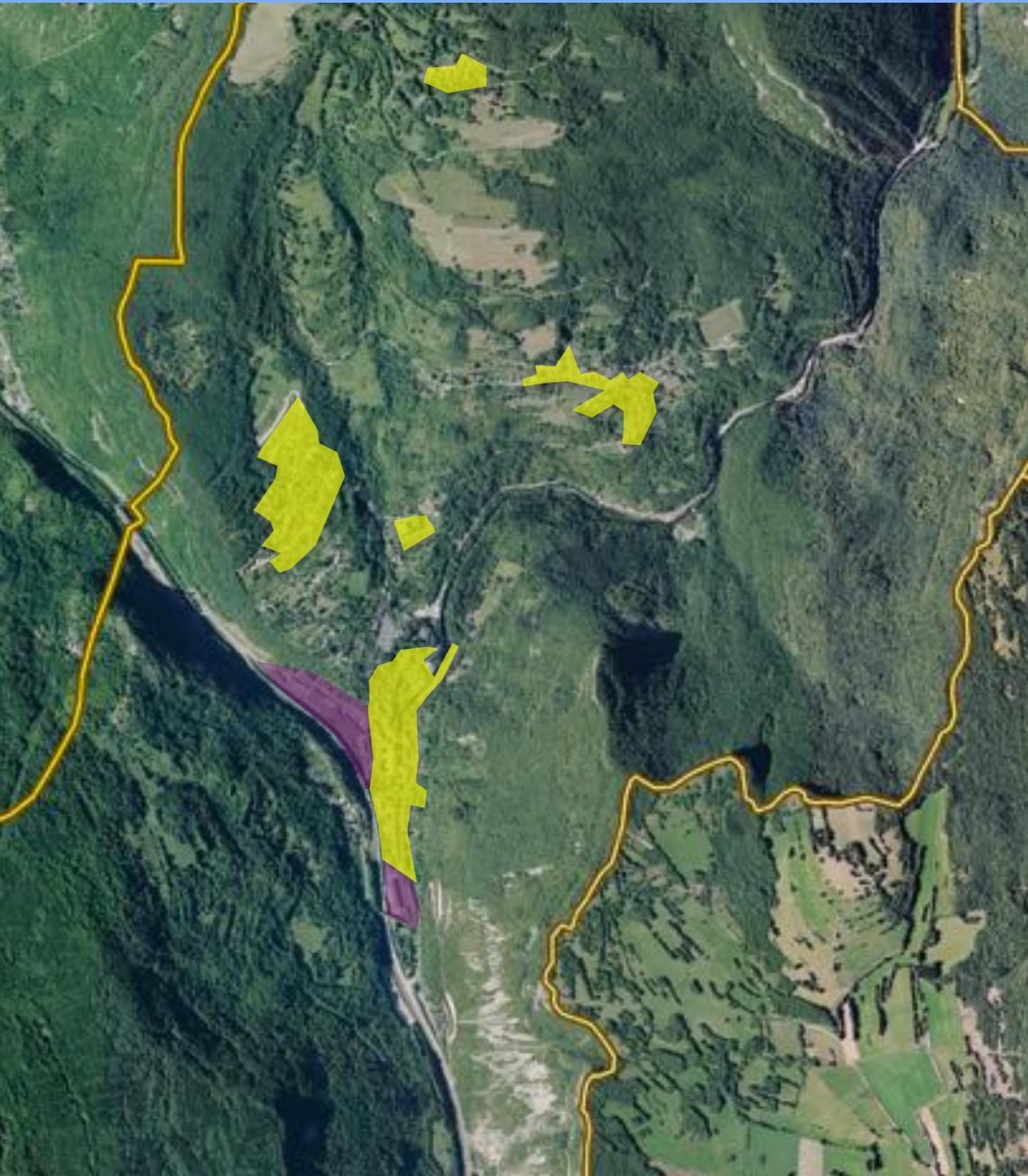


-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



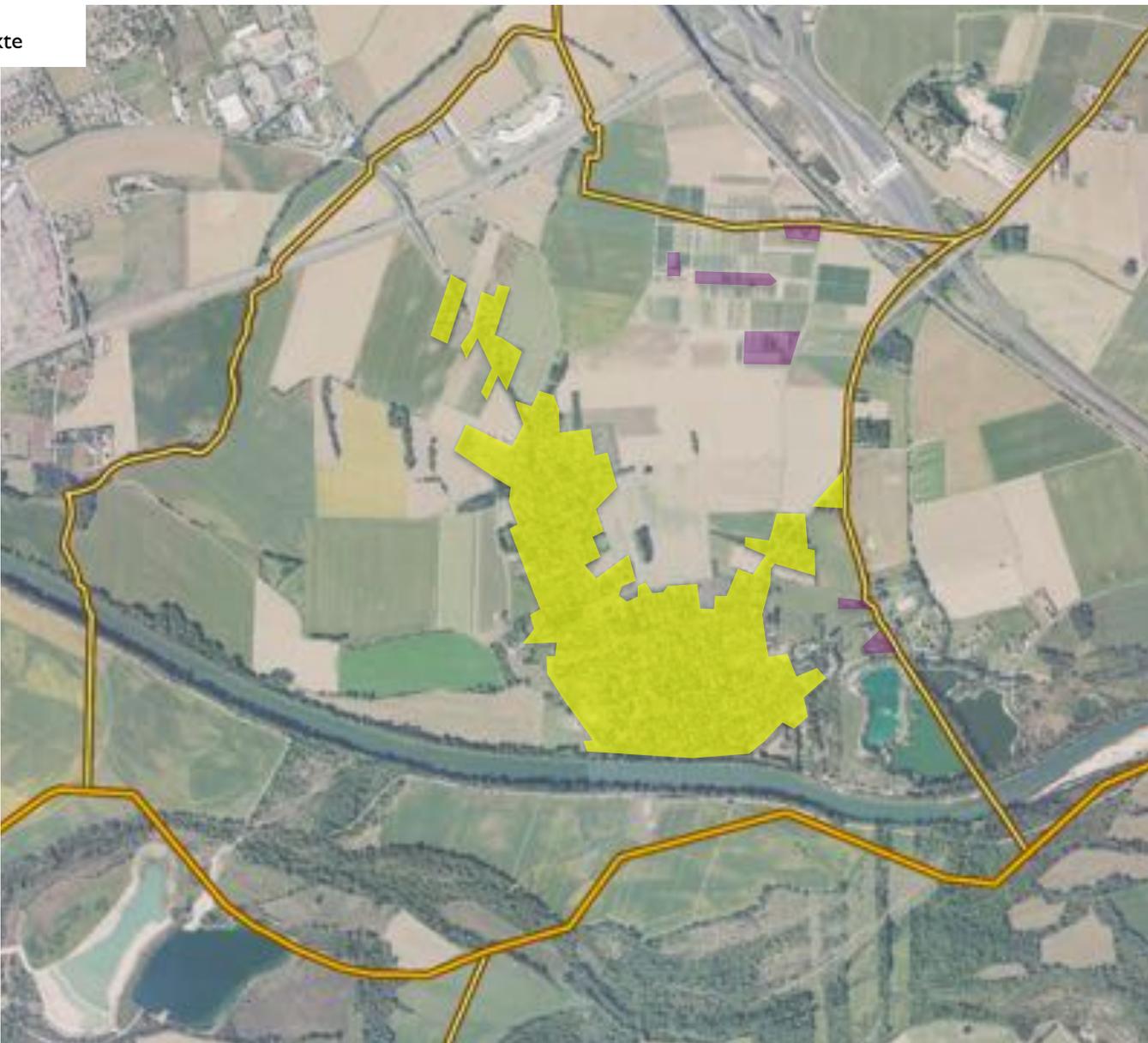
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



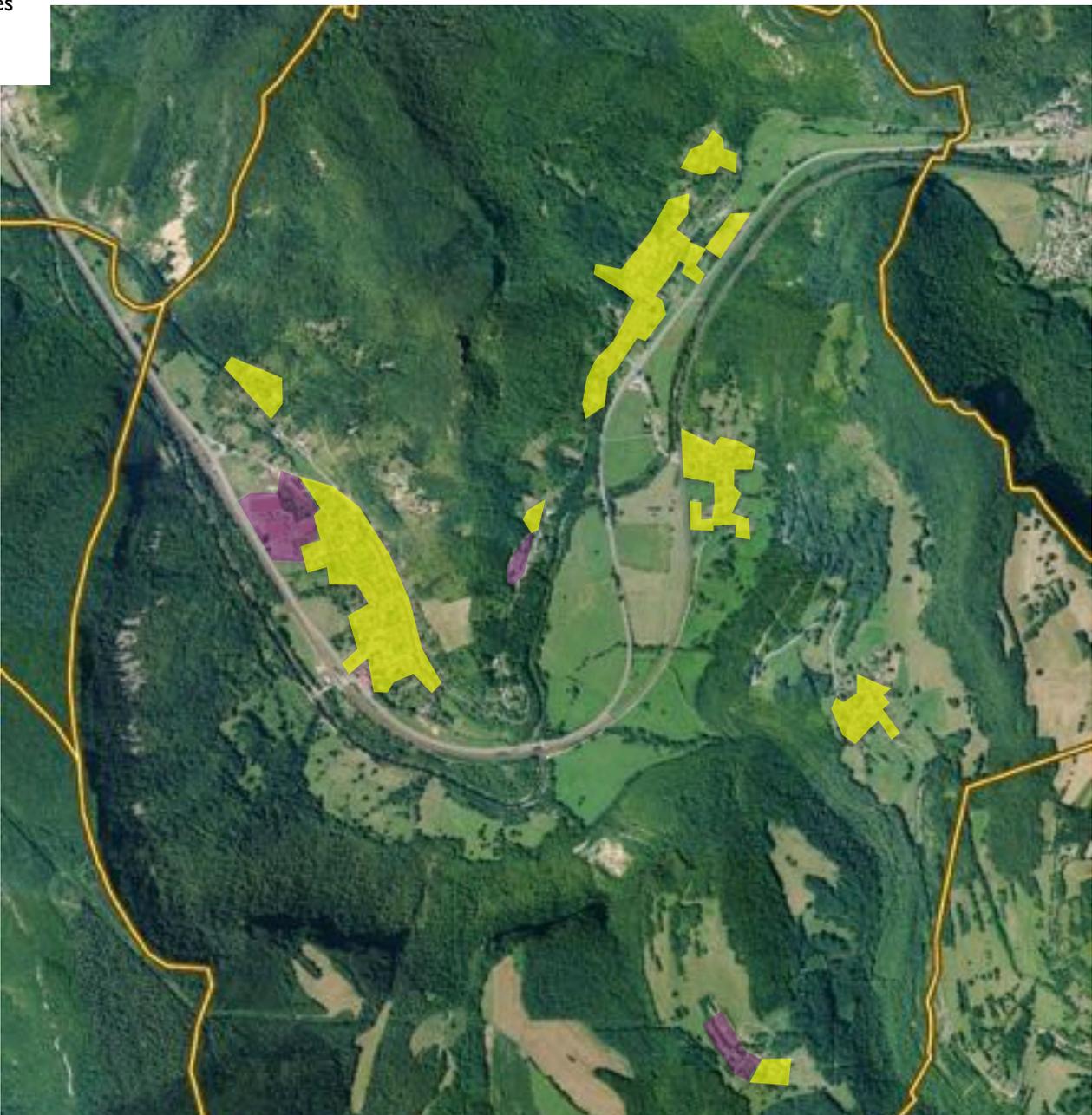


-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte

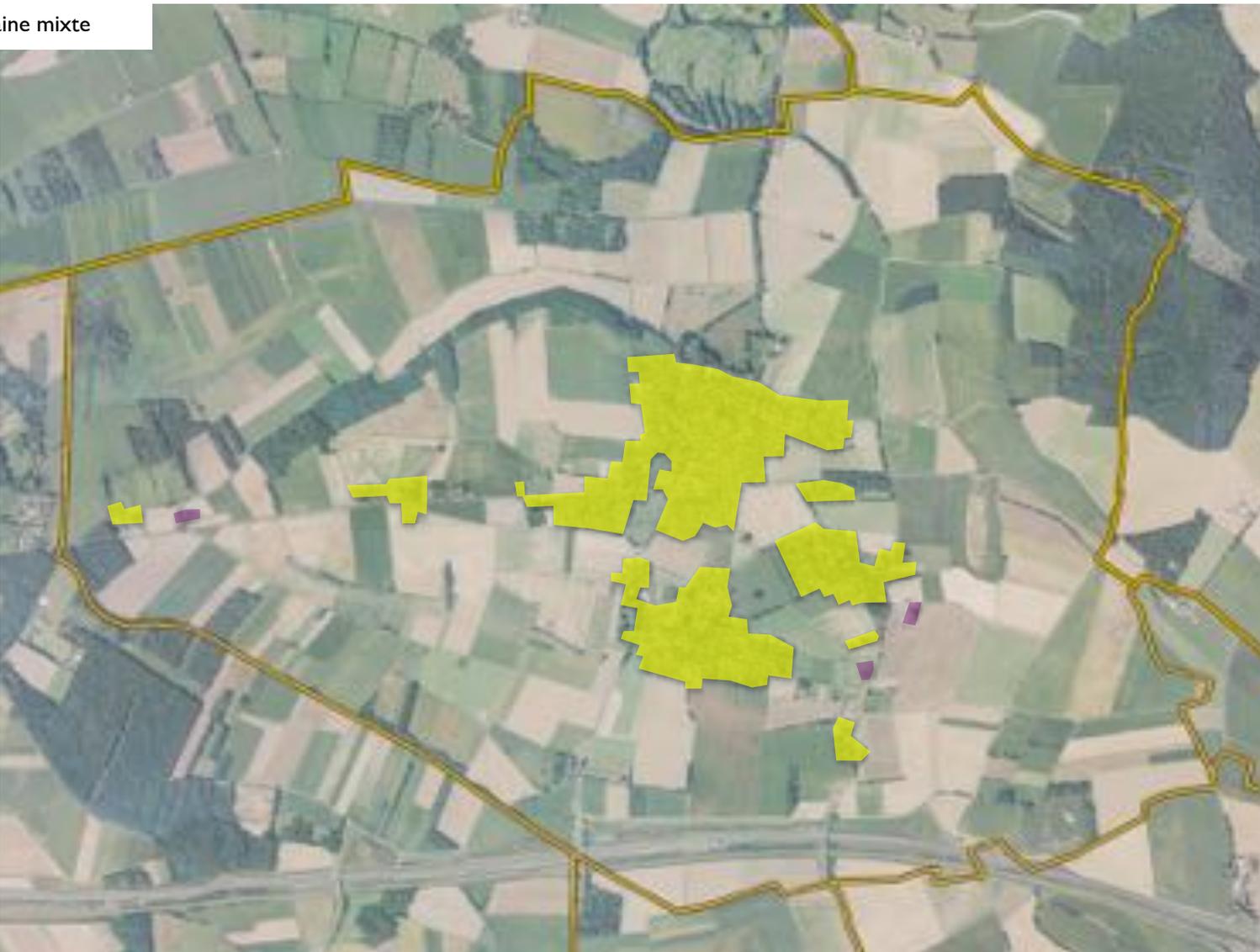
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



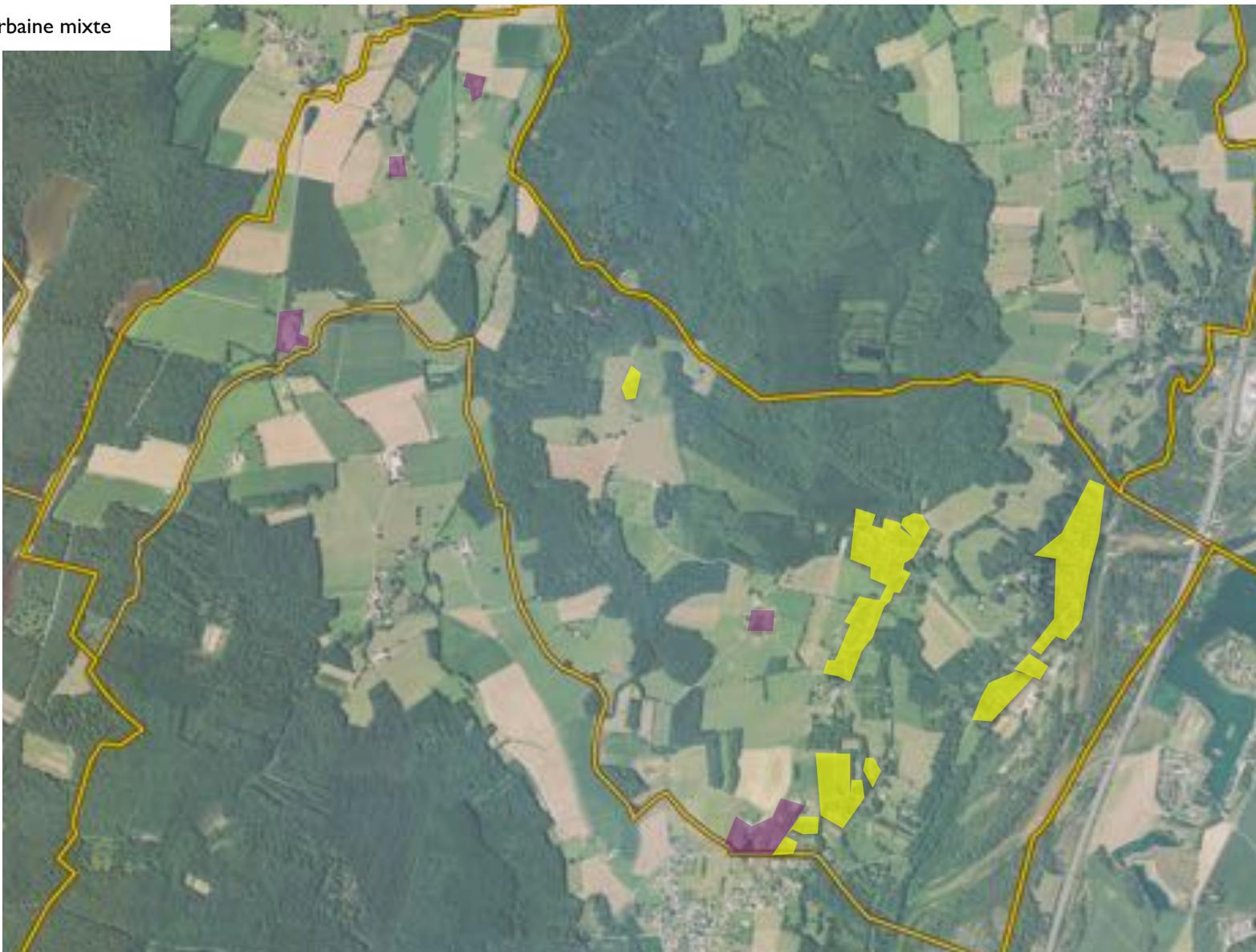
- Camp militaire
- Activités économiques
- Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



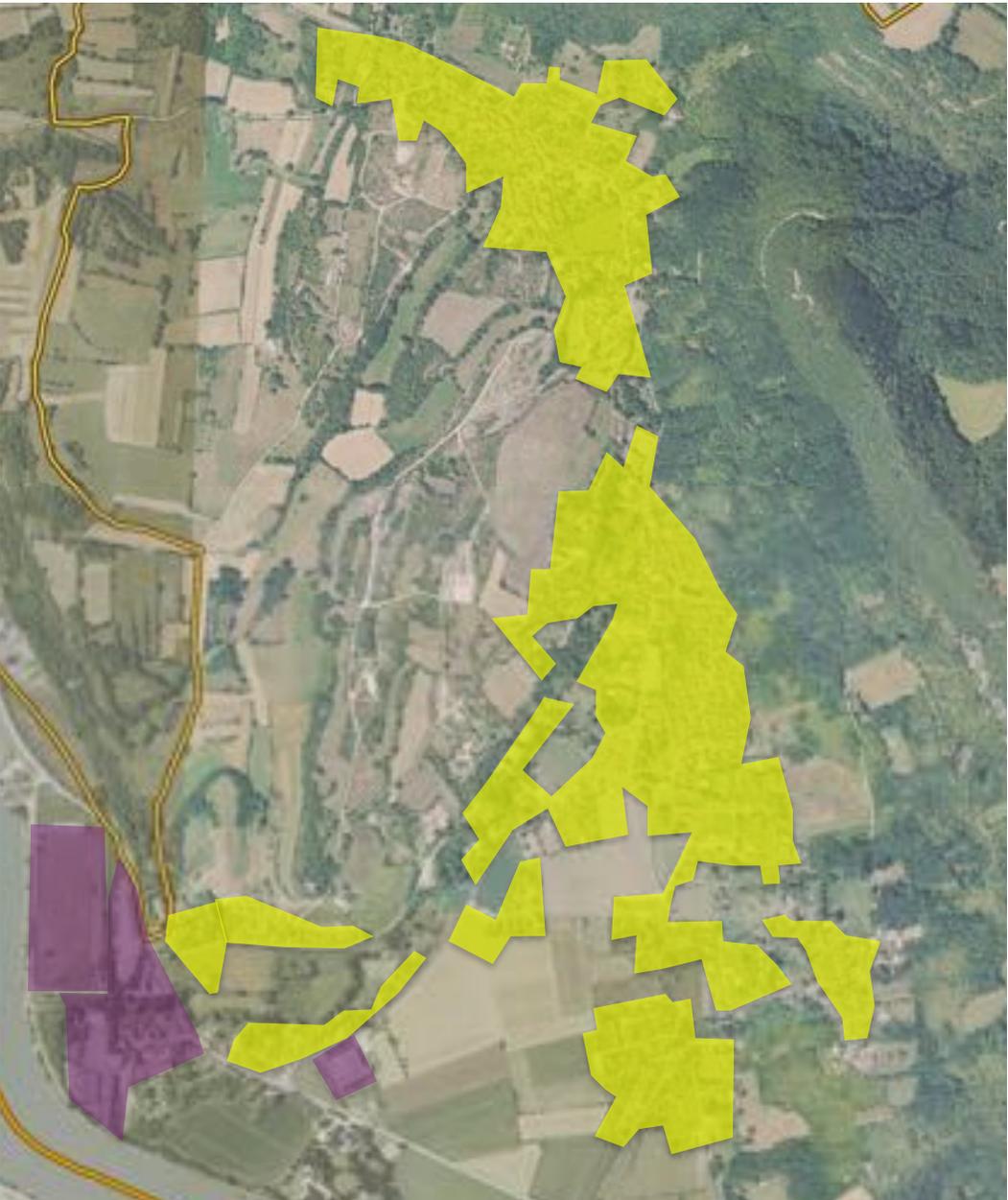
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



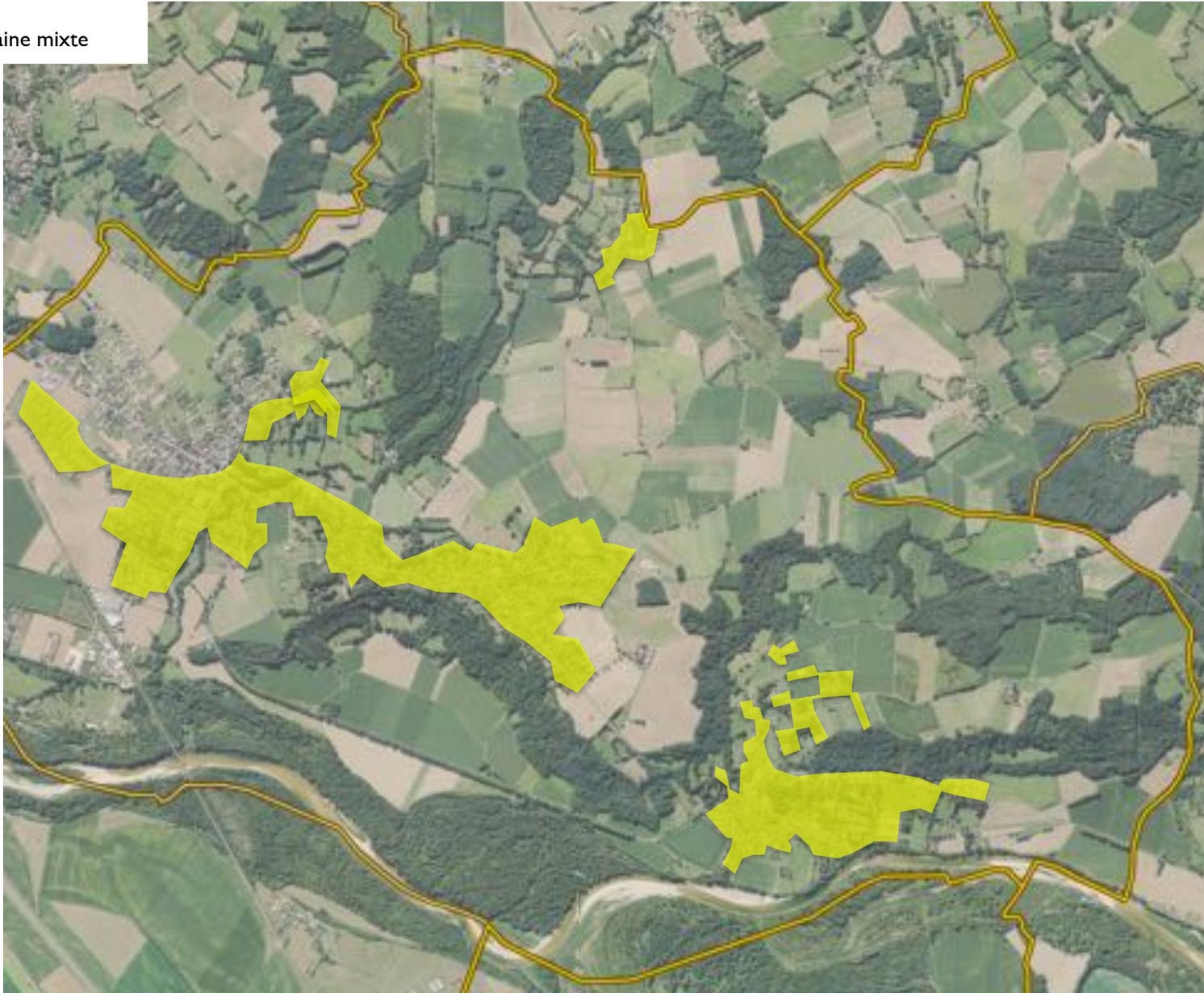
-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte



-  Camp militaire
-  Activités économiques
-  Zone urbaine mixte

