

Commune de Beaumont



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DIAGNOSTIC



Approbation du PLU le 27 février 2018  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 18 février 2020  
Mise à jour n°1 arrêtée le 16 janvier 2024  
Modification n°1 approuvée le 12 septembre 2024



## Sommaire

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?.....	5
Un document accompagnant les mutations de la commune.....	5
I.    PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	6
1.    L'armature territoriale de Beaumont.....	6
2.    Le SCoT du Genevois.....	7
3.    Le Programme Local de l'Habitat 3.....	10
II.   SITUATION DEMOGRAPHIQUE .....	13
1.    Une croissance importante dès les années 2000.....	13
2.    Une population très jeune mais une dynamique de vieillissement en cours.....	15
3.    Une prédominance de familles.....	17
4.    Une population nouvellement installée .....	18
III.  PARC DE LOGEMENTS .....	19
1.    Une croissance du parc résidentiel, qui accompagne la dynamique démographique.....	19
2.    Une diversification de l'offre résidentielle .....	22
3.    Une diversification des modes d'occupation .....	25
4.    Un niveau de construction largement suffisant pour accueillir de nouvelles populations .....	28
IV.  Economie et emploi .....	30
1.    Une commune prenant part à un système économique transfrontalier .....	30
2.    Une économie présentielle .....	36
3.    Une stratégie de développement économique portée par la CC du Genevois.....	40
4.    Des activités agricoles de qualité, mais une valeur productive des cheptels qui décroît .....	42
V.    MOBILITES.....	46
1.    Un réseau viaire efficace.....	46
2.    Une offre structurée de mobilités alternatives à la voiture individuelle .....	51
3.    Des mobilités actives favorisées.....	54
VI.   SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS.....	57
1.    Une inscription dans un bassin de services plus large.....	57
2.    Une offre de services et d'équipements concentrée au Châble .....	58
VII.  DYNAMIQUES CONSTRUCTIVES ET POTENTIELS.....	65
1.    Analyse des permis de construire à destination d'habitat délivrés sur la période 2005-2016 et consommation foncière.....	65
2.    Analyse des permis de construire autres destinations délivrés sur la période 2005-2016.....	67
3.    Synthèse de la consommation foncière.....	68
4.    Analyse de la tâche urbaine, de 1998 à 2014 .....	68

5.	Analyse des capacités constructives au sein de la tâche urbaine	71
6.	Analyse des capacités du PLU en cours.....	75
VIII.	Structuration territoriale et morphologies bâties.....	78
1.	L'évolution de la commune .....	78
2.	L'armature territoriale.....	83
3.	L'analyse typo-morphologique.....	84
4.	ANALYSE DU PATRIMOINE COMMUNAL.....	94

# QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

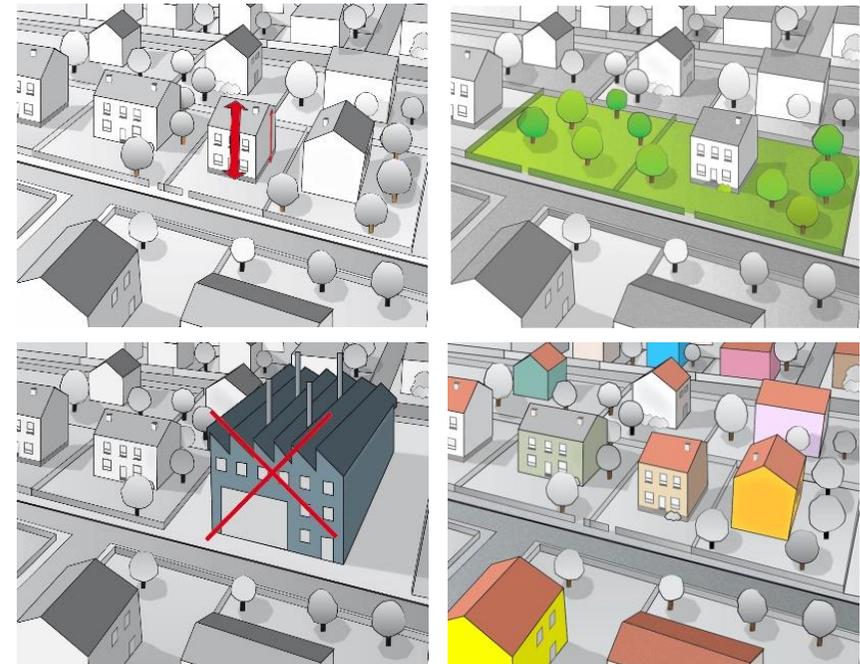
Un document accompagnant les mutations de la commune

Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle d'une commune et y fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Il doit ainsi permettre l'émergence d'un projet transversal et global à l'horizon 10/15 ans, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire, et détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement et répondant aux besoins de développement local.

Pour donner corps à ce projet, le PLU réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée, et répond aux questions suivantes :

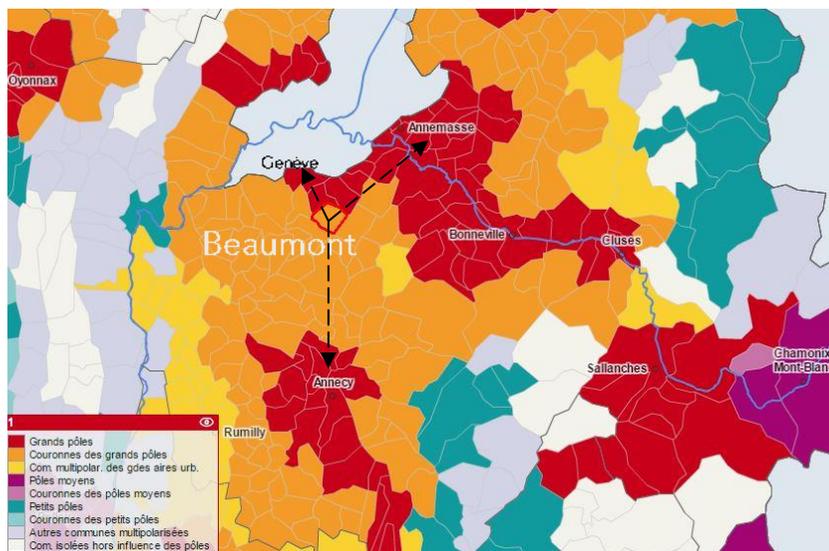
- Où construire ?
- Que construire ?
- Quelles sont les conditions de construction ?
- Quels sont les sites protégés ?



# I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

## 1. L'armature territoriale de Beaumont

La commune de Beaumont se situe dans le département de Haute-Savoie, en région Rhône-Alpes. Beaumont s'inscrit plus localement au sein de la Communauté de Communes du Genevois. En tant que commune périurbaine, elle fait partie du territoire dynamique sous influence du bassin genevois. Le bassin de vie est ainsi transfrontalier avec le territoire de la Suisse et dispose d'un rayonnement national et européen. De plus, la commune se situe en limite de territoires hauts savoynards dynamiques (Annemasse Agglo, Cruseilles,...).



Beaumont une commune polarisée autour de l'agglomération de Genève

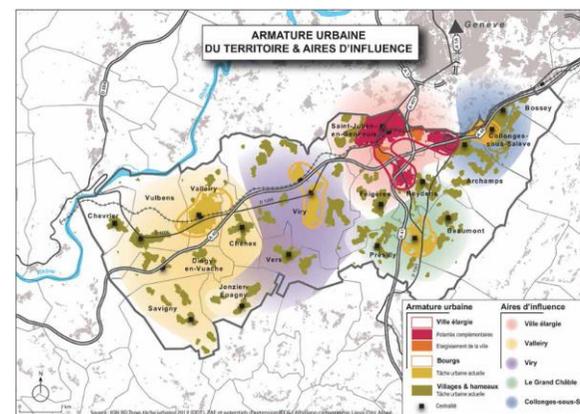
Source : INSEE, Géoclip – Traitement : Epode

Beaumont se situe sur la partie Ouest de la Haute-Savoie et appartient à la couronne des grands pôles, qui se définissent par l'« Ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un grand pôle ou dans des communes de sa couronne » (INSEE).

Le territoire communal de Beaumont s'étend sur 974 hectares, et sa population est de 3 027 habitants en 2019 (population municipale).

Beaumont est bordée par les communes de Présilly, Archamps, Feigères, Neydens, Vovray-en-Bornes et Le Sappey. Elle se situe à 5 minutes en voiture de Saint-Julien-en-Genevois, à 20 minutes de Genève et d'Annemasse, et à 30 minutes d'Annecy.

Beaumont fait partie du canton de Saint-Julien-en-Genevois, qui comprend 40 communes pour 65 763 habitants en 2019, ainsi que de la Communauté de Communes du Genevois, qui regroupe 17 communes et 47 231 habitants en 2018. Beaumont dépend également de l'arrondissement de Saint-Julien-en-Genevois qui comprend 7 cantons, 72 communes et 193 523 habitants en 2019.



Armature urbaine de la CCG – Source SCoT Genevois 2013

## 2. Le SCoT du Genevois

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné, et sur le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir). Ce n'est pas un document figé mais un outil « vivant » qui peut être, si nécessaire, modifié ou révisé dans son ensemble (au même titre que le PLU).

Le SCoT assure la cohérence des politiques publiques d'urbanisme. Ce document définit l'équilibre entre les choix de protection et les options de développement. Son contenu précis est défini par le code de l'urbanisme. Il aborde notamment les thèmes de l'habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation de l'agriculture, des paysages, des corridors écologiques...

Le SCoT du Genevois a été adopté le 16 décembre 2013. Le territoire accueillait une population de 36 669 habitants en 2014 pour 17 communes. Le SCoT définit les grands objectifs du bassin de vie du Genevois auquel la commune de Beaumont appartient. Beaumont est qualifié de village au sein la Communauté de Communes du Genevois, et présente également une partie Bourg pour ce qui est du Châble.

Les objectifs généraux du SCoT se structurent selon différents chapitres :

### I- Un territoire durable

- Structurer le territoire ;
- Organiser une consommation foncière raisonnée ;
- Conditionner l'urbanisation à la desserte par les transports en commun ;

- Mettre en place une stratégie foncière pour garantir une production de logements et une qualité urbaine maîtrisées.

### II- Des richesses préservées

- Préserver la biodiversité & les milieux naturels ;
- Garantir le maintien de l'agriculture ;
- Maîtriser la gestion des ressources.

### III- Un territoire alliant ville & nature

- Révéler et gérer le paysage de grande nature ;
- Réinventer l'alliance entre campagnes et espace urbain ;
- Faire entrer la nature en ville ;
- Traduire l'armature du territoire par une diversité de typologies urbaines ;
- Tracer les limites entre campagnes et espaces urbains.

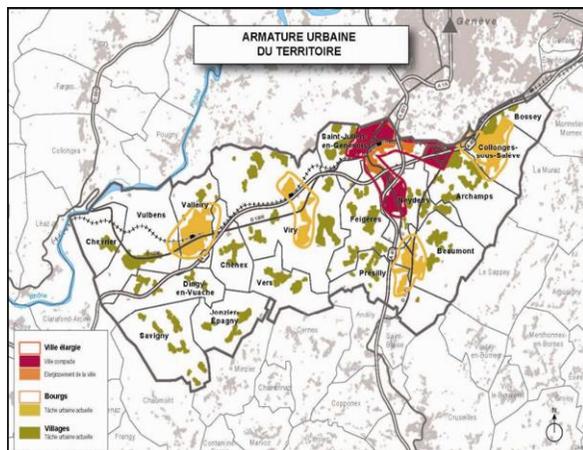
### IV- La CCG, entrée Sud de l'agglomération

- Affirmer le positionnement de la CCG au sein du Grand Genève ;
- Renforcer la lisibilité économique du territoire ;
- Développer un tourisme d'affaires et de proximité ;
- Pourvoir le territoire d'une offre numérique efficiente ;
- Améliorer l'accessibilité externe du territoire.

### V- La CCG, une offre de qualité et de proximité pour ses habitants

- Produire une offre en logements suffisante, accessible et répartie sur le territoire ;
- Développer un système de transports performant, attractif et adapté aux besoins ;
- Organiser une ville de la proximité.

## ► Urbanisation



L'armature urbaine du territoire - Source : SCoT Genevois

Le SCoT souhaite un développement différencié selon différentes typologies de communes :

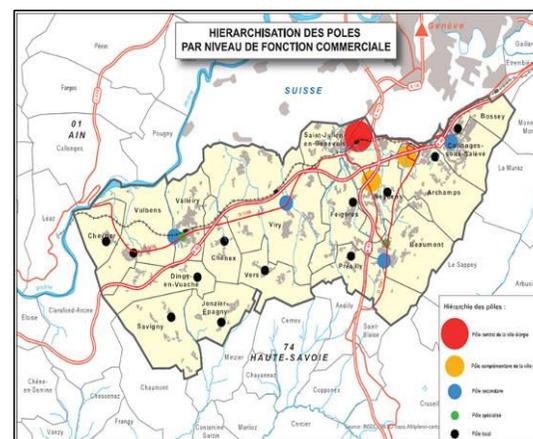
- La « ville élargie » : pôle régional de l'agglomération Franco-Valdo-Genevoise avec un rayonnement conforté et donc un développement significatif.
- Les bourgs : rayonnement sur les communes voisines, développement relativement dense pour offrir une grande proximité avec les services, les équipements et transports en commun performants. Le Châble, en conurbation avec Beaumont, est intégré à la catégorie « bourg ».
- Les villages : vie rurale avec des services de proximité, une économie agricole et une maîtrise des évolutions. Beaumont (hors Châble) fait partie de cette catégorie.

Pour la commune de Beaumont, le SCoT envisage :

Pour le bourg : 7 hectares en extension. La densité moyenne prescrite dans ce secteur est de 50 logements/hectare.

Pour le Chef-Lieu et les hameaux : une urbanisation en dents creues et dents creues périphériques, selon des densités cohérentes avec le tissu existant.

## ► Economie

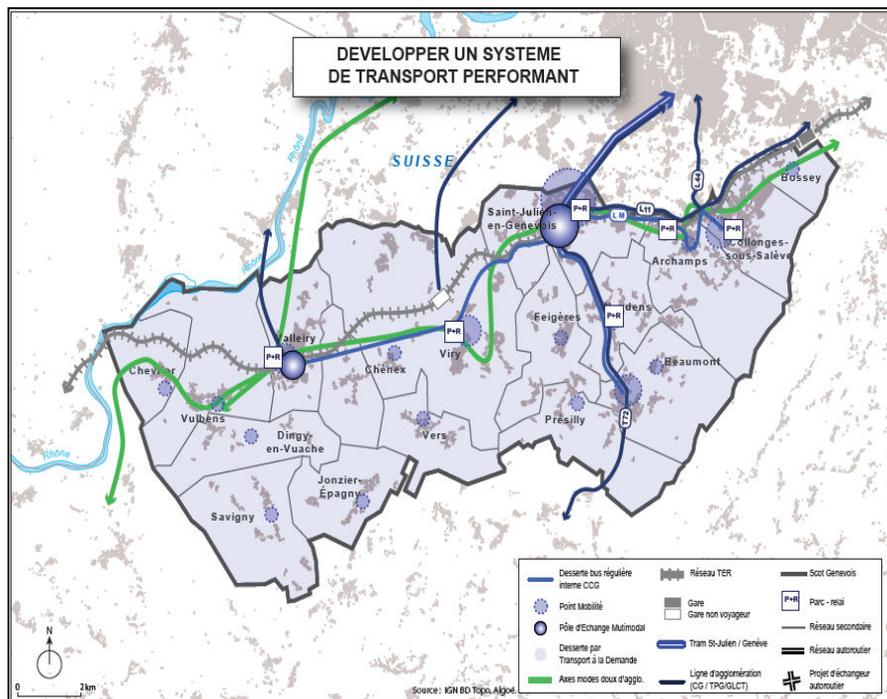


Pôles commerciaux de la CCG – Sources : SCoT de la CCG

Concernant les prescriptions relatives aux zones d'activités des bourgs, le SCoT du Genevois réserve 20 hectares pour le développement des zones d'activités dont 4 hectares sur la ZAE du Grand Châble à Beaumont.

La zone de Juge Guérin est appelée à se maintenir dans ses limites actuelles.

## ► Transports

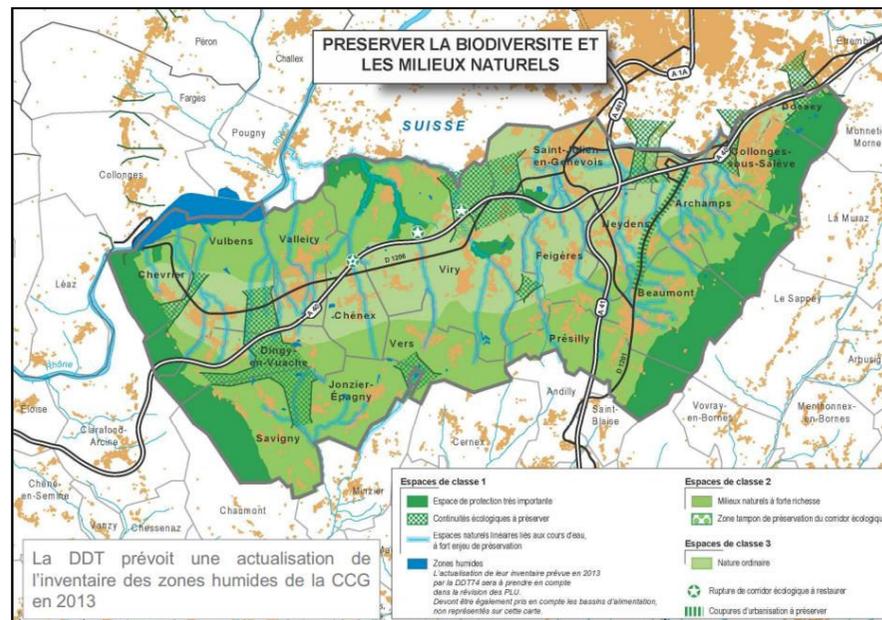


Carte des transports de la CCG – Sources : SCoT de la CCG

Le territoire de la CCG se situe à la croisée de deux axes de déplacements : l'axe Nord-Sud du sillon alpin et l'axe Ouest-Est Paris-Milan. Les objectifs sont de structurer et diversifier les transports internes au territoire, ainsi que de réorganiser les échanges avec les territoires voisins.

Le territoire doit être mieux desservi sur le plan des transports collectifs, tant dans sa relation à l'extérieur du Genevois qu'en interne. Cette amélioration de la desserte vise à répondre aux problèmes posés par l'augmentation rapide des trafics routiers, mais aussi à rendre plus attractive l'utilisation des transports collectifs.

## ► Environnement et paysage



Carte des milieux naturels – Sources : SCoT de la CCG

La commune de Beaumont présente deux secteurs à enjeu :

- Un espace de classe 2, qui traduit un milieu naturel à forte richesse,
- Un espace de classe 1, correspondant à l'emprise de la zone Natura 2000.

### 3. Le Programme Local de l'Habitat 3

Le Programme Local de l'Habitat n°3 de la Communauté de Communes du Genevois a été approuvé le 25 septembre 2023, et définit la politique de logements sur la période 2023-2029. Les dispositions du PLH doivent être respectées et déclinées au sein des PLU communaux.

Le PLH définit des objectifs, principes et actions relatifs :

- aux besoins en logements et en hébergement,
- au renouvellement urbain et à la mixité sociale,
- à l'accessibilité du cadre bâti,
- à une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En tenant compte de :

- l'évolution démographique et économique,
- les besoins actuels et futurs,
- la desserte en transports et en équipements publics,
- la lutte contre l'étalement urbain,
- les orientations du SCoT et du PDALPD (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées)

Le Programme Local de l'Habitat présente trois documents :

- **Le diagnostic**, qui indique le fonctionnement du marché local et des conditions d'habitat. (Analyse de la situation existante et Evaluation de la politique antérieure)
- **Le document d'orientation** qui énumère des principes et des objectifs. (Permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée ; Répondre aux

besoins ; Identifier les communes et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires)

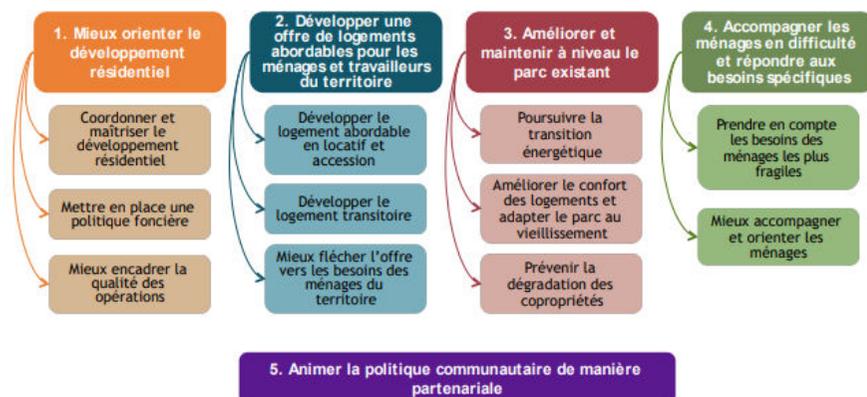
- **Le programme d'actions** qui s'applique sur l'ensemble du territoire et pour chaque commune. (Objectifs quantifiés et localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement ; Amélioration du parc public et privé existant ; Interventions en matière foncière).

Les orientations du PLH3 sont les suivantes :

1. Mieux orienter le développement résidentiel du territoire ;
2. Développer une offre de logements abordables pour les ménages et travailleurs du territoire ;
3. Améliorer et maintenir à niveau le parc existant ;
4. Accompagner les ménages en difficulté vis-à-vis du logement et répondre aux besoins des populations spécifiques ;
5. Animer la politique communautaire de manière partenariale (orientation transversale)

Ces orientations sont déclinées en 23 actions, leur donnant corps.

## ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH



Le PLH3 vient territorialiser les objectifs du SCoT, actualisé par le projet de territoire à 2% soit 530 logements à créer par an.

Estimation du besoin en logement pour accueillir 1000 nouveaux habitants par an (projet de territoire)	Par an	Pour le PLH 3 2023-2029 (6 ans)
Logements nécessaires au desserrement des ménages*	11	66
Logements nécessaires au renouvellement du parc dont	77	462
Logements disparus (0,15%)	37	222
Logements vacants	40	240
Résidences secondaires	[120]	[720]
= "Point mort" (besoin en logement à population égale)	88	528
Objectif d'accueil de nouveaux habitants	1 000	6 000
Logements affectés à cette évolution démographique*	442	2 655
<b>Total des logements à créer</b>	<b>530</b>	<b>3 183</b>

\* sur la base d'une taille des ménages de 2,26 en 2029

Pour la commune de Beaumont, 30 logements sont à créer sur les 6 ans du PLH, dont 30% de logements locatifs sociaux, 10% de BRS, et 10% de logements locatifs intermédiaires. Ces objectifs ont été retranscrits dans le règlement écrit retravaillé via la présente procédure de modification.



## II. Développer une offre de logements abordables pour les ménages et travailleurs du territoire

6. Aide à la production des logements sociaux (subvention)

7. Création d'une nouvelle résidence mobilité

8. Poursuite de l'animation des logements communaux d'atterrissage

9. Animation locale du dispositif Loc'Avantage

10. Prise en compte des travailleurs modestes dans la politique d'attribution (pour mémoire)

11. Mise en place d'une filière de mise en relation offre/demande pour les PLS et LLI

12. Mise en place d'une garantie logement pour les agents

13. Outils de connaissance et régulation du parc privé

## III. Améliorer et maintenir à niveau le parc existant

14. Aide à la réhabilitation des logements locatifs sociaux (subvention)

15. Aides à la rénovation énergétique dans le parc privé (participation Haute-Savoie rénovation énergétique et subvention aux travaux)

16. Observation et accompagnement des copropriétés fragiles

17. Mise en place d'outils de repérage et qualification des logements indignes

18. Accompagnement des propriétaires à l'adaptation de leur logement

## IV. Accompagner les ménages en difficulté et répondre aux besoins spécifiques

19. Mise en place d'une commission intercommunale des situations bloquées

20. Poursuite du développement des logements de dépannage et d'urgence

21. Coordination et accompagnement des opérations communales d'habitat pour les seniors

22. Mise en place des solutions d'accueil et habitat des gens du voyage

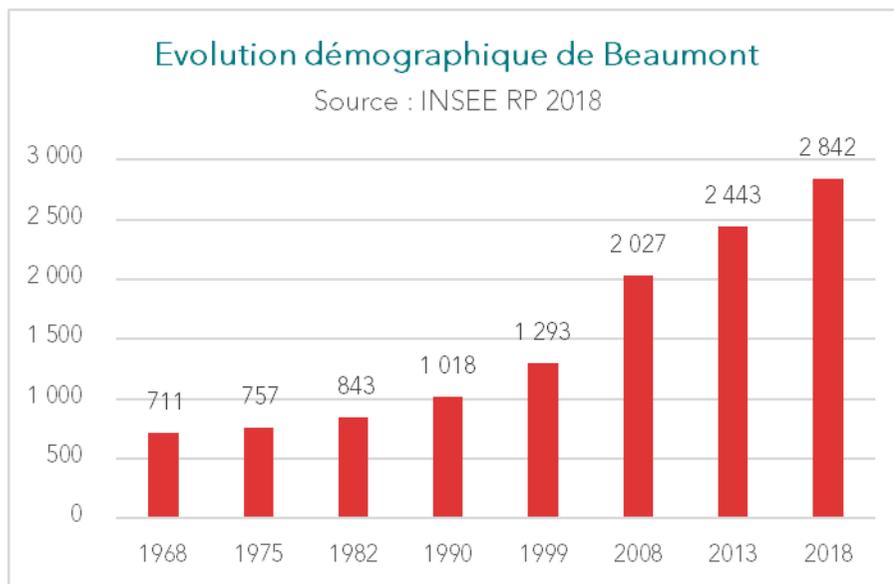
## V. Animer la politique communautaire de manière partenariale

23. Animation et gouvernance

## II. SITUATION DEMOGRAPHIQUE

### 1. Une croissance importante dès les années 2000

#### 1.1 Une croissance démographique continue...



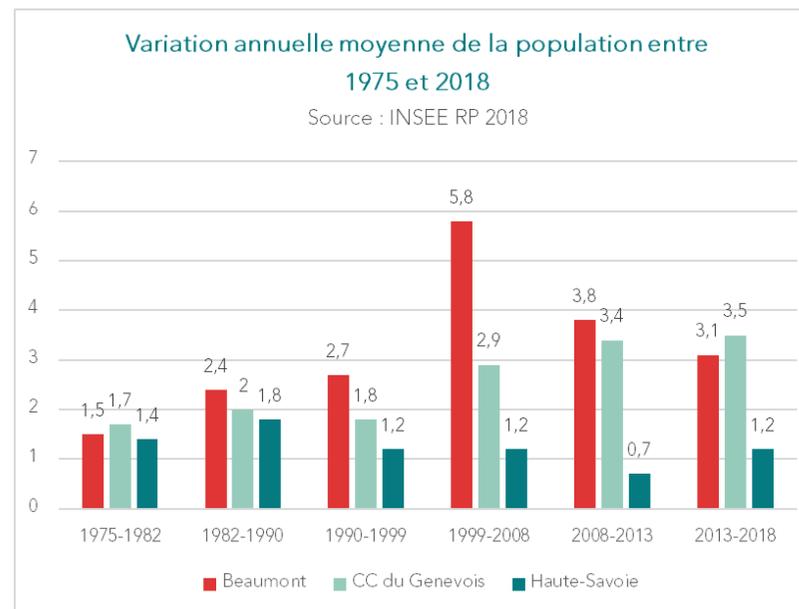
Evolution de la population de Beaumont – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

La commune enregistre une croissance démographique depuis 1968 pour passer d'environ 700 habitants à près de 2 250 en 2013, puis à 2 842 en 2018. Entre 1990 et 2018, la population a été multipliée par 2,8, reflet d'une nette

accélération de la croissance démographique au cours des années 2000-2010.

La croissance démographique de la dernière période (2013 – 2018) correspond à une augmentation de près de 400 habitants, soit + 80 habitants par an (+3,1 de croissance annuelle moyenne). Cette attractivité est largement partagée à l'échelle de la Communauté de Communes du Genevois, qui enregistre une croissance démographique de +3,5% par an en moyenne sur la dernière période, se démarquant alors de la Haute-Savoie (1,2% par an en moyenne).

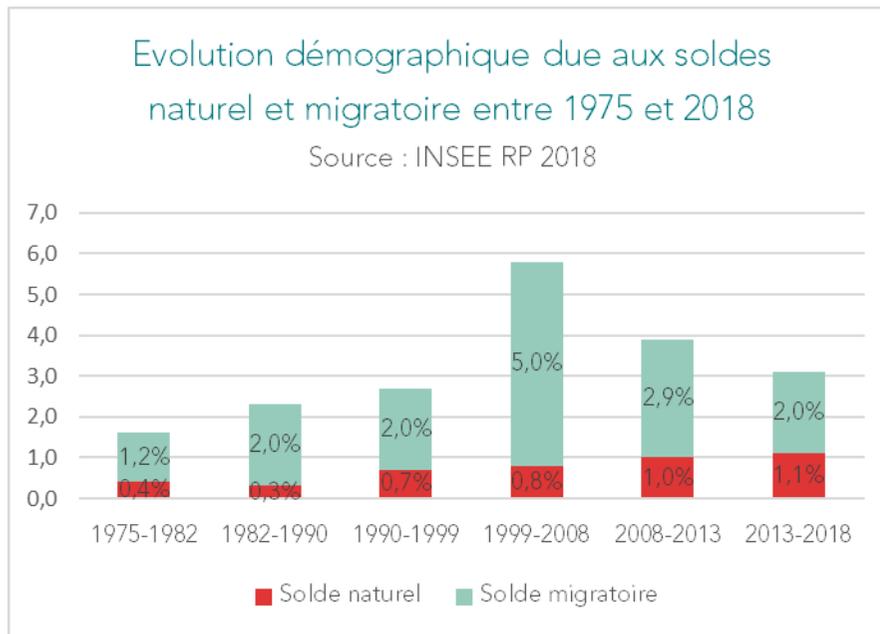
Cette évolution est plus maîtrisée que par le passé mais reste importante.



Taux d'évolution annuels de la population entre 1975 et 2018 – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

→ L'attractivité démographique de Beaumont est en grande partie due à la proximité du pôle d'emplois de Genève, qui impacte les communes frontalières telles que Beaumont, ainsi qu'à la qualité du cadre de vie que présente la commune.

### 1.2...Portée en particulier par un solde migratoire excédentaire



Mouvements naturels et migratoires sur la période de 1975 à 2018 –

Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Le solde migratoire tire la croissance démographique vers le haut depuis 1975. Il s'avère particulièrement important depuis 1999, du fait de

l'attractivité du territoire dès cette période, et s'ajoute à un solde naturel positif et en augmentation depuis 1982.

→ L'arrivée de jeunes ménages, s'installant et fondant une famille, explique ce double phénomène.

On observe néanmoins que le solde migratoire encore excédentaire en 2018 tend à diminuer, en portant la croissance démographique de 5% entre 1999 et 2008 à 2% entre 2013 et 2018.

→ Ce ralentissement s'explique en grande partie par des primo-accédants écartés du marché de l'immobilier local en raison des prix de plus en plus élevés, sous influence de la dynamique transfrontalière.

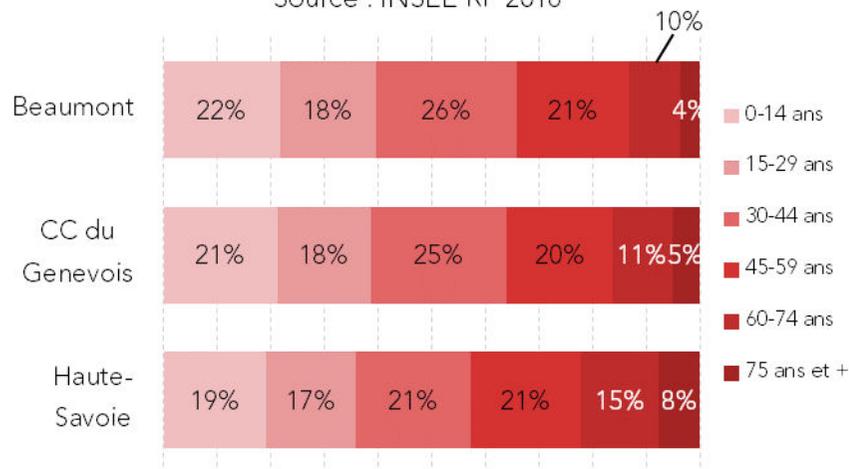
## 2. Une population très jeune mais une dynamique de vieillissement en cours

### 2.1 Des jeunes familles largement représentées

La population de Beaumont est jeune, avec près des deux tiers (66%) des habitants âgés de moins de 45 ans (contre 57% à l'échelle du département) :

#### Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



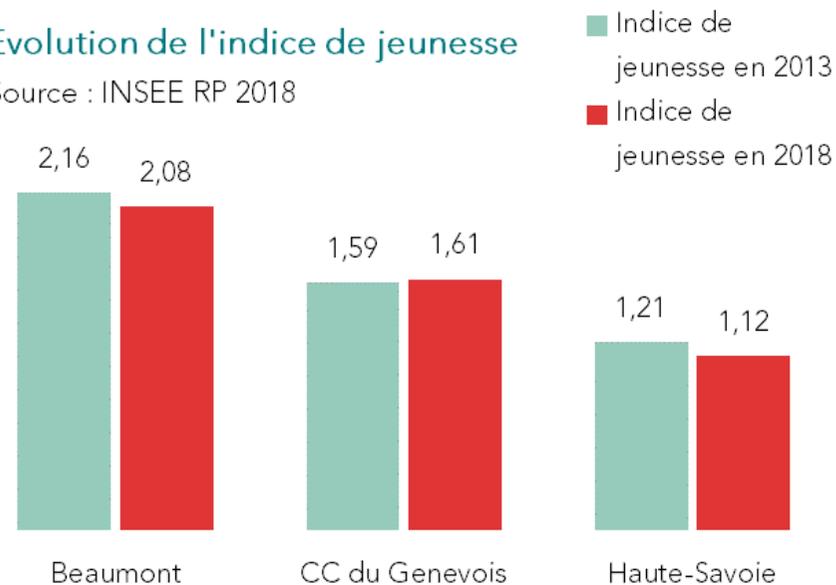
Population par tranches d'âges – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Plus précisément, ce sont les 30-44 ans qui sont les plus représentés, suivis par les 0-14 ans. Cette répartition des âges correspond à un profil de familles (jeunes ménages avec enfants). La classe des 45-59 ans arrive ensuite.

L'indice de jeunesse de Beaumont est de 2,08 en 2018, ce qui signifie qu'il y a deux fois plus de personnes de moins de 20 ans que de personnes de plus de 60 ans. La population de Beaumont est donc exceptionnellement jeune. Cet indice est de 1,61 pour la CC et de 1,12 pour le département.

#### Evolution de l'indice de jeunesse

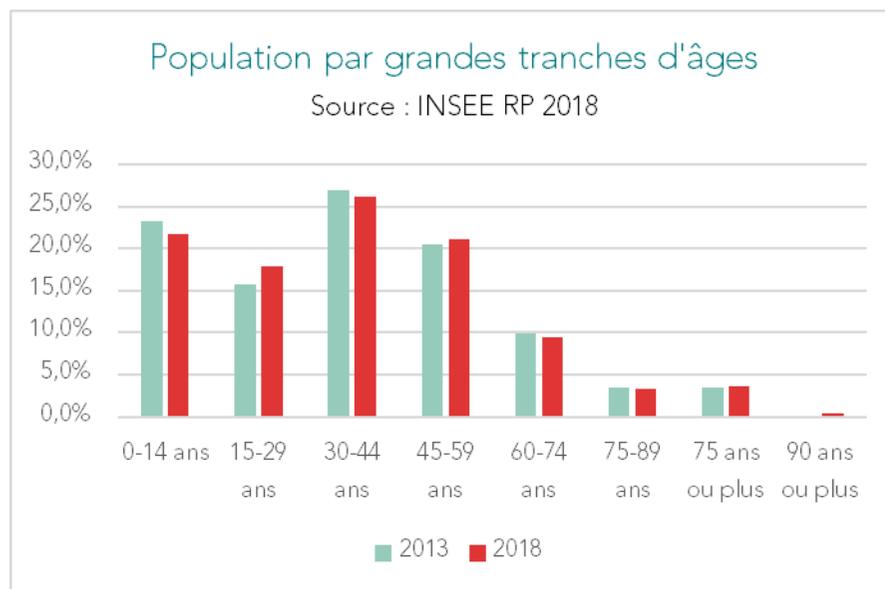
Source : INSEE RP 2018



Indices de jeunesse du territoire – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

**Indice de jeunesse** : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

## 2.2 Une dynamique de vieillissement qui s'observe néanmoins



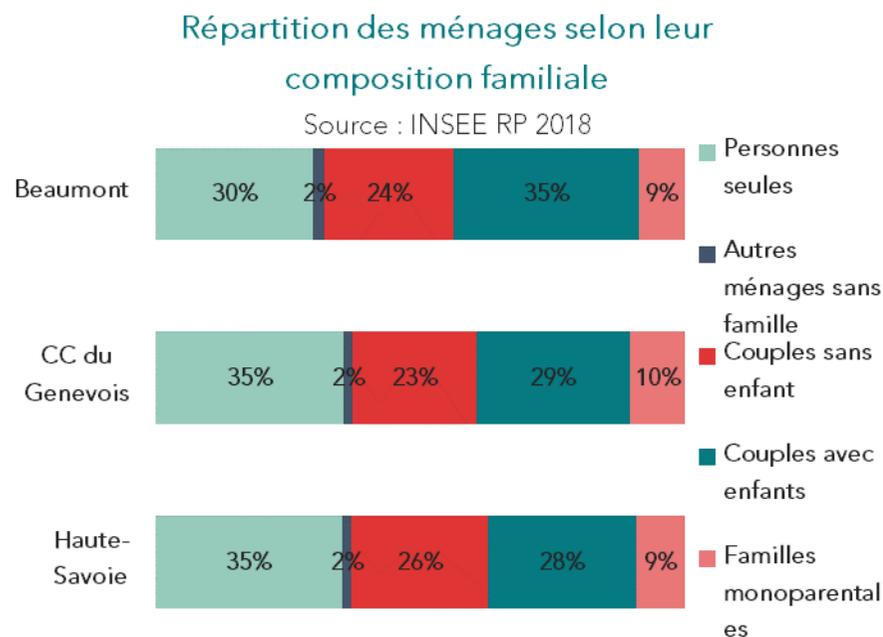
Population par tranches d'âges – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Un léger vieillissement de la population communale s'amorce cependant, à l'image de l'échelle nationale.

- La baisse de l'indice de jeunesse, tout comme les plus faibles arrivées de jeunes actifs, viennent illustrer ce phénomène, à relier à un marché de l'immobilier local de plus en plus inaccessible pour les primo-accédants.

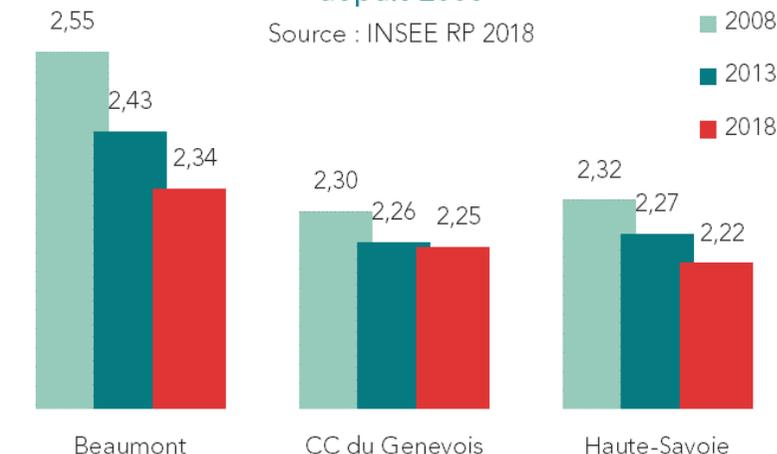
### 3. Une prédominance de familles

Les couples avec enfants sont particulièrement représentés à Beaumont, affirmant le modèle familial de la commune, légèrement plus marqué qu'à l'échelle intercommunale.



Composition des ménages et structures familiales – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

### Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008



Evolution de la taille des ménages – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Cependant, depuis 1968, le nombre de personnes par ménage diminue progressivement sur la commune, passant de 3,2 en 1968 à 2,3 en 2018.

- Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, est dû à plusieurs facteurs, en premier lieu desquels le vieillissement démographique, et la décohabitation des ménages, auxquels n'échappe pas Beaumont.
- De ce fait, une offre de logements devra nécessairement être produite pour maintenir la population communale.

Il ressort néanmoins que la taille moyenne des ménages de la commune demeure légèrement supérieure à celle du département de Haute-Savoie (2,2 en 2018).

## 4. Une population nouvellement installée

### Ancienneté d'occupation des ménages au sein de leur logement

Source : INSEE RP 2018



Ancienneté d'occupation des ménages dans leur logement – Source :

INSEE – Traitement : CITADIA

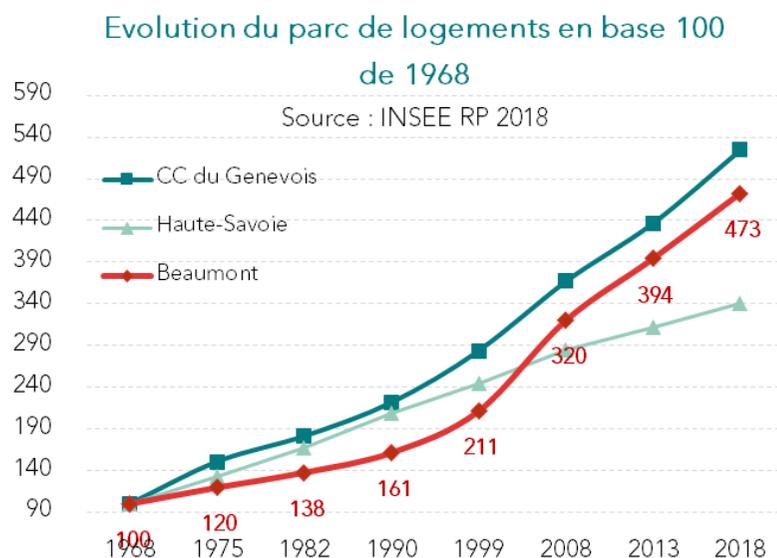
En 2018, à Beaumont, 60% des ménages occupaient leur logement depuis moins de 10 ans, dont 35% depuis moins de 5 ans.

→ Cela confirme l'important renouvellement démographique de la commune, du fait de nombreuses arrivées, et témoigne de la forte attractivité de la commune, tout comme la CC du Genevois, depuis les années 2000.

### III. PARC DE LOGEMENTS

#### 1. Une croissance du parc résidentiel, qui accompagne la dynamique démographique

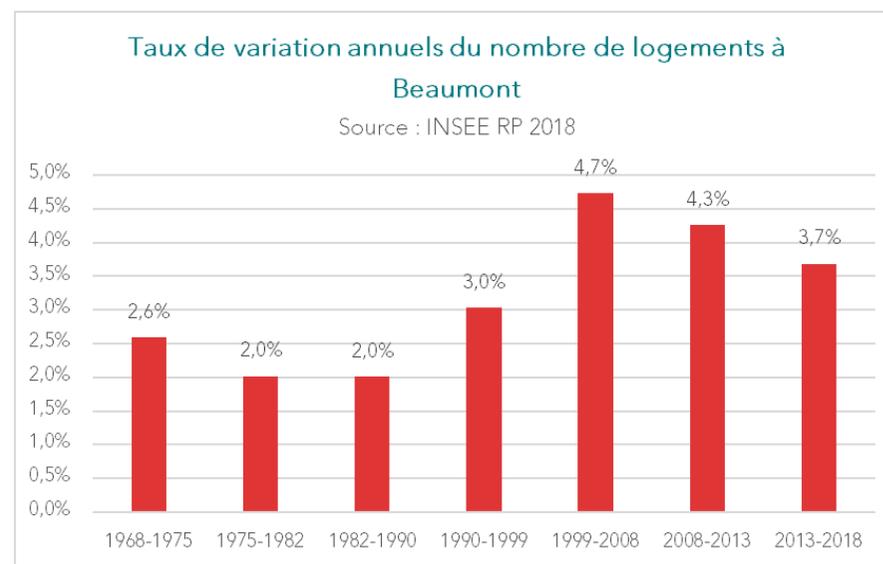
##### 1.1 Un rythme de production de logements soutenu, en ralentissement fin 2010



Evolution du nombre de logements de 1968 à 2018 – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Depuis 1968, le parc résidentiel a fortement augmenté, accompagnant la croissance démographique. En effet, il a presque été multiplié par 5 en 50 ans, passant de 295 logements en 1968 à 1394 en 2018.

Taux de croissance annuel du nombre de logements : il mesure l'évolution du nombre de logements d'une année à l'autre.



Taux de variation annuels du nombre de logements entre 1968 et 2018 – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Par ailleurs, du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 15 avril 2022, 103 dossiers de permis de construire ont été déposés en mairie de Beaumont. Parmi eux, 71 ont été accordés, pour une production de 96 logements.

Une étude réalisée par Urbéo a fait ressortir les permis accordés et les projets identifiés sur la commune à court / moyen termes.

	Nombre de logements	Dont construction neuve
Permis accordés – logements livrés (2018-2021)	133	126
Permis accordés – logements en cours de livraison (2022-2023)	142	21
Projets identifiés à court terme (livraison 2024-2025)	21	6

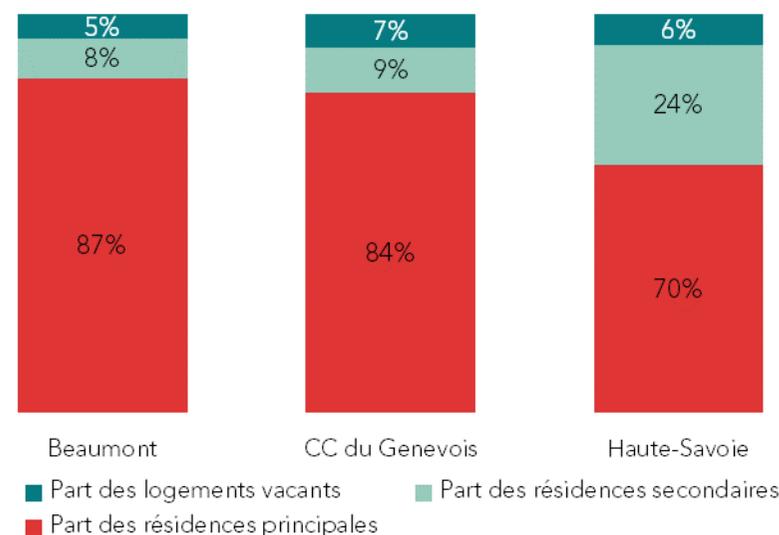
Ainsi, ont été recensés la création envisagée de 296 logements entre 2018 et 2025, avec une part particulièrement marquée de la production en renouvellement / réhabilitation entre 2022 et 2023.

## 1.2 Une attractivité résidentielle illustrée par la composition du parc de logements

Les résidences principales représentent 87% des logements en 2018, en lien avec le caractère résidentiel de la commune évoqué plus haut dans l'analyse.

### Répartition des logements par catégorie

Source : INSEE RP 2018



Part des résidences principales, secondaires et vacantes en 2018 – Source :

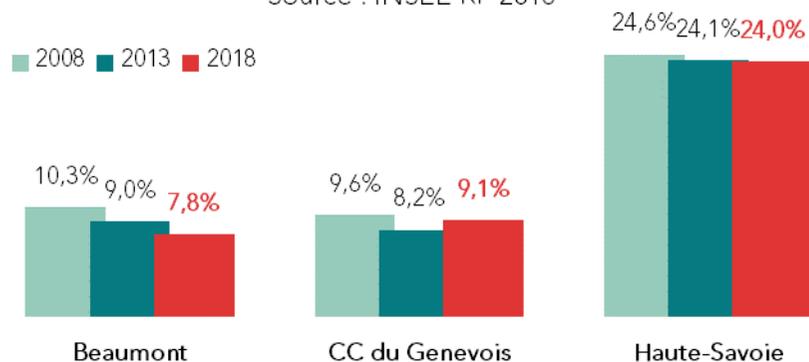
INSEE – Traitement : CITADIA

La part des résidences secondaires est quant à elle en baisse depuis 2008 et représente moins de 8% des logements en 2018, malgré une faible augmentation de leur nombre (97 résidences secondaires en 2008, 108 en

2018). Cela s'explique par une augmentation plus intense du parc total de logements, et de la part des résidences principales, qui prédominent nettement.

### Evolution de la part des résidences secondaires depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



Evolution de la part des résidences secondaires de 2008 à 2018 – Source :

INSEE – Traitement : CITADIA

La part des résidences secondaires sur l'ensemble du département est de 24%, bien au-dessus de celle de la CC du Genevois (9%) et de Beaumont (8%).

Beaumont est caractérisée par une population jeune et de nombreux ménages avec ou sans enfants, qui vivent à Beaumont et travaillent plutôt en Suisse ou ailleurs en Haute-Savoie.

→ Il s'agit donc plutôt d'une commune de résidence « à l'année » qu'une commune touristique comptant de nombreuses résidences secondaires, à l'image des stations de sports d'hiver haut-savoyardes.

Le taux de vacance est de 5%, valeur faible, synonyme d'un marché relativement tendu. Il existe ainsi peu d'offre disponible pour de nouveaux arrivants.

**Taux de vacance** : Part des logements inoccupés parmi l'ensemble des logements de la commune. Il existe deux sortes de vacance, conjoncturelle (liée à la rotation du marché) et structurelle (liée à l'inadéquation entre l'offre de logements et la demande). La vacance conjoncturelle a un rôle important dans le marché, pour assurer la fluidité des échanges. Une vacance entre 5 et 7% est considérée comme saine.

## 2. Une diversification de l'offre résidentielle

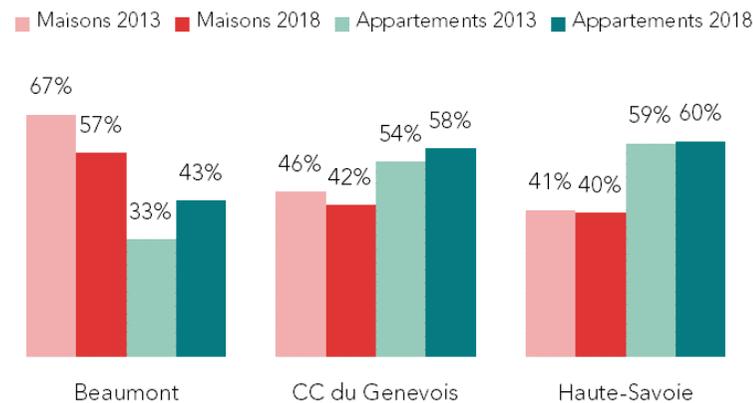
### 2.1 Un développement important du collectif

Les résidences principales sont en majorité des maisons individuelles, bien qu'elles tendent à diminuer entre les deux derniers recensements au profit du collectif.

Elles représentent 57% des logements en 2018, contre 67% en 2013 et 76% en 2008. Entre 2008 et 2018, la part des logements collectifs a a contrario nettement augmenté (de 24% en 2008, à 33% en 2013 et 43% en 2018).

#### Répartition du parc par type de logement

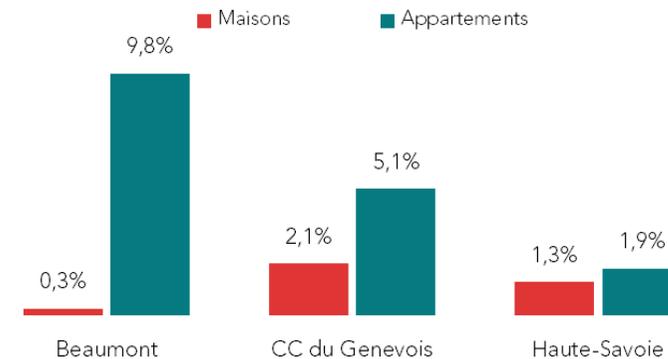
Source : INSEE RP 2018



Types de logements – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

#### Taux d'évolution annuel des logements par type entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP2018



Evolution des logements selon leur type entre 2013 et 2018 – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

De 2013 à 2018, la production de maisons a été très marginale à Beaumont. La commune a ainsi plutôt mis sur le collectif, jusqu'alors assez peu développé sur son territoire.

Les taux de maisons et d'appartements tendent ainsi à s'équilibrer : en 2018, les maisons ne représentaient ainsi plus que 57% du parc de logements, contre 43% d'appartements.

### 2.2 Avec une croissance des petites typologies

Concernant les typologies de résidences principales, il s'agit de logements plutôt de grande taille : la majorité (41%) d'entre eux disposent de 5 pièces

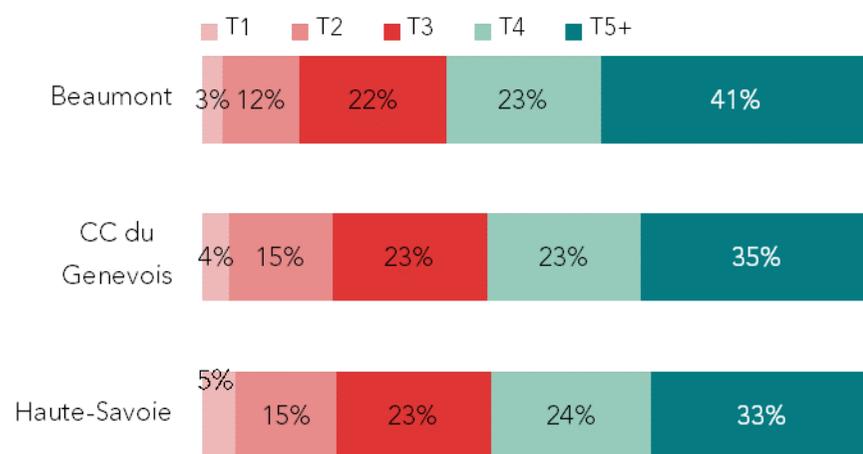
ou plus, 23% en ont 4. Les plus petits logements, de 2 et 3 pièces, sont moins nombreux, mais leur part a augmenté entre 2013 et 2018.

Les studios sont encore peu nombreux en 2018 (3% des résidences principales), mais leur part a tout de même beaucoup augmenté par rapport à 2013.

→ Cette dynamique est directement corrélée au développement de programmes de logements collectifs diversifiant le parc.

### Répartition des résidences principales par typologie

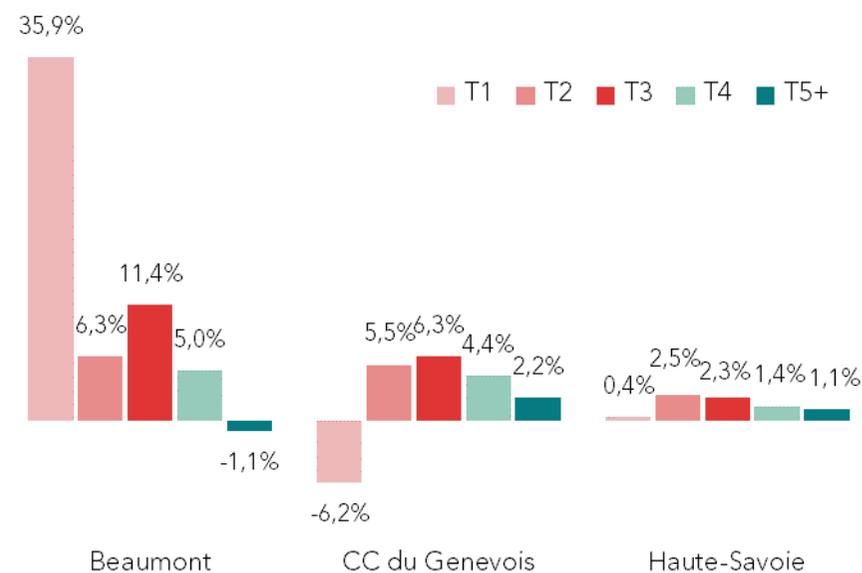
Source : INSEE RP 2018



Typologies des résidences principales à Beaumont – Source : INSEE –  
Traitement : CITADIA

### Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Evolution annuelle des résidences principales – Source : INSEE –  
Traitement : CITADIA

Entre 2013 et 2018, la production de studios a progressé : le taux d'évolution annuel des résidences principales 1 pièce atteint les 36%, venant renforcer une offre abordable pour les jeunes actifs notamment, en proposant des logements de plus petite surface.



Rue de la croisette – Source : Citadia Conseil



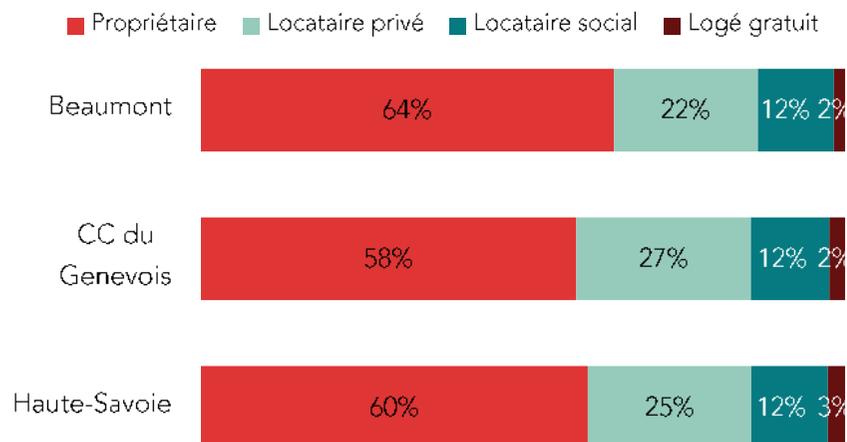
Les Roquettes – Source : Citadia Conseil

### 3. Une diversification des modes d'occupation

#### 3.1 Une prédominance des propriétaires occupants

##### Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

Source : INSEE RP 2018



Statut d'occupation des résidences principales – Source : INSEE –

Traitement : CITADIA

On observe une prédominance des propriétaires-occupants au sein de la commune de Beaumont. Leur proportion était en légère diminution entre 2008 et 2013, mais augmente à nouveau entre 2013 et 2018. La part des

locataires privés augmente quant à elle beaucoup plus rapidement. Ces derniers représentent 22% du statut d'occupation en 2018.

→ Cela est à rattacher au développement de programmes de logements collectifs, qui font généralement l'objet d'investissements locatifs.

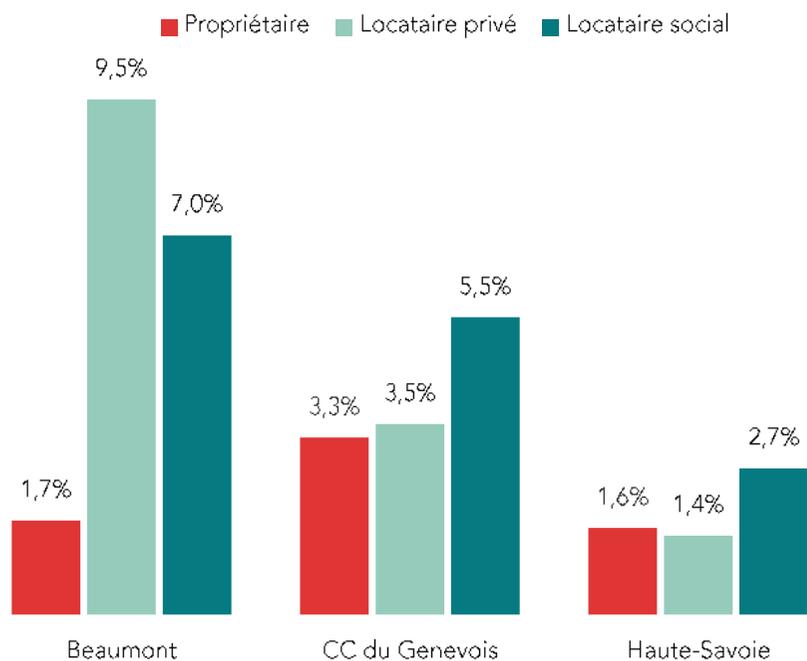
Le diagnostic du PLH3 conduit par la CC du Genevois fait ressortir une tension sur l'offre locative à l'échelle intercommunale du fait d'un fort volume de demandes du fait de la proximité de Genève. Les loyers sont les plus élevés de Haute Savoie, avec, en moyenne :

- 750 / 800 € pour les studios ;
- 900 / 950 € pour les T2 ;
- 1 200 € pour les T3

Il existe donc un enjeu de poursuivre le développement de l'offre locative accessible, pour ne pas exclure les ménages les plus fragiles.

## Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Evolution des statuts d'occupation des résidences principales – Source :  
INSEE – Traitement : CITADIA

## 3.2 Une offre sociale à développer

Concernant le logement social, il existe 143 HLM louées sur la commune, soit 12% du total des résidences principales. Aucun logement social n'est vacant.

En 2014 et 2015, 68 logements sociaux ont été construits. Aucun n'a vu le jour entre 2016 et 2020.

A noter que le SCoT du Genevois prescrit de produire une part de logements sociaux à hauteur de 20% de l'ensemble des logements nouvellement créés dans les bourgs, le Grand Châble étant classé par le SCoT en tant que bourg.

A l'échelle de la CC du Genevois, les chiffres sont les suivants, traduisant un fort développement de l'offre, via la présence de 11 bailleurs :

Commune	Nombre de logements sociaux au 1/01/2021*	Part des logements sociaux familiaux en 2021*	Inventaire SRU au 1/01/2021	Taux SRU en 2021
Archamps	129	11,3%		
Beaumont	143	11,8%		
Bossey	24	5,4%		
Chênex	5	1,5%		
Chevrier	28	11,7%		
Collonges-sous-Salève	134	7,1%	126	7,16%
Dingy-en-Vuache	10	3,6%		
Feigères	50	7,5%		
Jonzier-Épagny	20	6,3%		
Neydens	60	6,8%		
Présilly	31	6,8%		
Saint-Julien-en-Genevois	1 493	21,1%	1 521	22,16%
Savigny	34	9,4%		
Valleiry	339	15,6%		
Vers	12	3,3%		
Viry	258	11,1%		
Vulbens	54	8,3%		
<b>Total CC Genevois</b>	<b>2 824</b>	<b>13,6%</b>		

RPLS 2021, inventaire SRU DDT, INSEE RP 2018

\* Logements sociaux comptabilisés au titre du répertoire du parc locatif social (RPLS)

\*\* Inventaire SRU au 1/01/2021



Le parc locatif social en 2021 – Source : Diagnostic PLH3 - 2022

## 4. Un niveau de construction largement suffisant pour accueillir de nouvelles populations

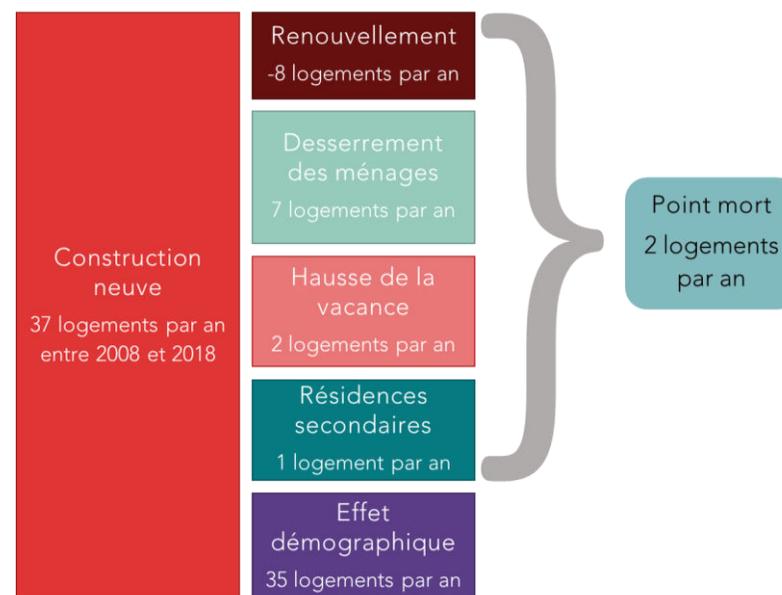
**Point mort** : mesure a posteriori de la production de logements nécessaires pour maintenir la population communale en présence. Le calcul du point mort prend en compte le renouvellement du parc de logements, le desserrement (diminution de la taille moyenne) des ménages, l'évolution de la vacance et l'évolution des résidences secondaires.

Le desserrement correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages, qui induit une augmentation du nombre de ménages à population constante et donc un besoin en nouveaux logements pour maintenir cette population.

Le rythme de desserrement annuel moyen des ménages de Beaumont sur la période 2008-2018 est de -0,86%. La taille moyenne des ménages a diminué sur cette période, passant de 2,55 personnes par ménage en 2008 à 2,34 en 2018, suivant les tendances nationales. Ainsi, 7 logements par an ont dû être produits pour répondre à ce phénomène.

Le renouvellement urbain est quant à lui négatif, synonyme de création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent répondre aux

besoins (divisions de logements, locaux commerciaux transformés en logements...).



Point mort de la production de logements – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Pour maintenir les nouveaux ménages de Beaumont sur la commune, il faut donc produire 2 logements par an, en se basant sur les statistiques 2008-2018.

La construction neuve observée entre 2008 et 2018 sur la commune (données Sitadel), de 37 logements par an en moyenne, s'est donc avérée largement suffisante pour maintenir le niveau de population, et même accueillir de nouveaux ménages.

## SITUATION SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

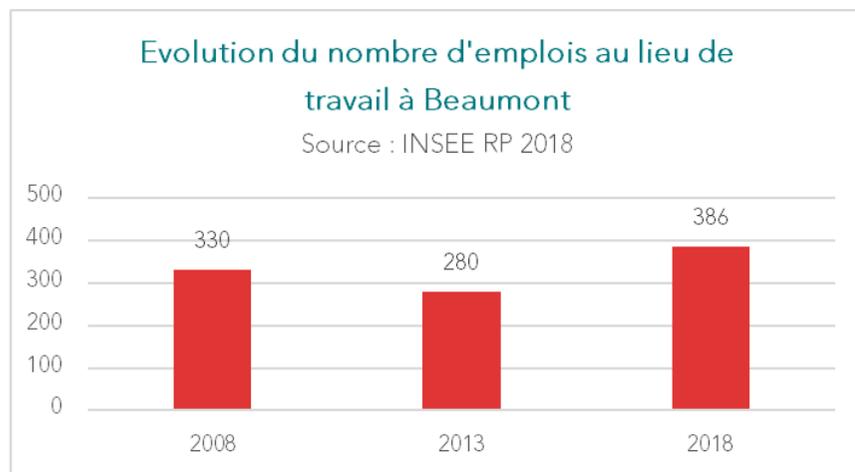
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un dynamisme démographique très important, partagé à l'échelle de la CCG :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un solde migratoire excédentaire du fait d'une localisation frontalière et de la qualité du cadre de vie : une attractivité auprès des jeunes actifs ;</li><li>▪ Un solde naturel également excédentaire du fait du caractère familial de la population (population jeune)</li></ul></li><li>▪ Une production de logements suffisante pour accueillir de nouveaux ménages</li><li>▪ Une diversification à l'œuvre du parc</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un solde migratoire qui diminue, qui reflète la difficulté des actifs, notamment primo-accédants et/ou travaillant en France, à se loger du fait de prix prohibitifs de l'immobilier local</li><li>▪ Un très léger vieillissement de la population, avec un indice de jeunesse passant de 2,16 à 2,08 entre 2013 et 2018</li><li>▪ Un écart de revenus de plus en plus marqué entre les actifs travaillant à Genève et ceux travaillant en France</li><li>▪ Une faible offre en logements sociaux</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Poursuivre l'adaptation du parc résidentiel aux mutations sociétales (vieillesse...)</li><li>▪ Anticiper les dynamiques démographiques dans l'offre résidentielle, mais aussi dans l'offre de services à implanter sur la commune</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Diversifier le parc résidentiel, aussi bien en termes de typologies (petites surfaces) que de produits (logements locatifs, logements sociaux, bail réel solidaire...) afin de maintenir un accès à la ville pour tous les profils</li><li>▪ Des prix de l'immobilier qui risque encore de s'accroître dans un contexte de raréfaction des ressources, et notamment du foncier (objectif ZAN en 2050)</li></ul>

## IV. ECONOMIE ET EMPLOI

### 1. Une commune prenant part à un système économique transfrontalier

#### 1.1 Une commune dite « résidentielle » entretenant des liens forts avec les pôles d'emplois voisins

Le nombre d'emplois disponibles sur le territoire communal de Beaumont était de 386 en 2018. Ce nombre n'est pas resté stable, accusant une baisse entre 2008 et 2013 et augmentant sur la dernière période.



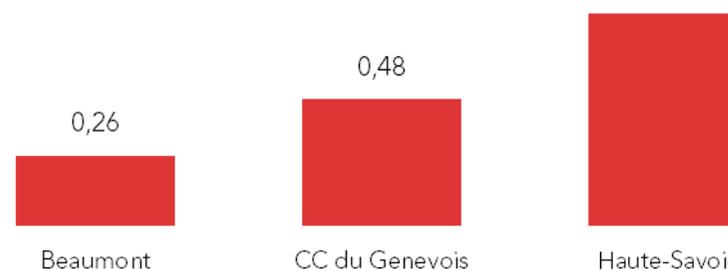
Nombre d'emplois à Beaumont (2008-2018) – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur la commune s'élève quant à lui à 1 473 actifs, soit près de 4 fois plus. Peut ainsi être déduit l'indice de concentration de l'emploi, qui se révèle très faible : 0,26, soit bien en dessous de la moyenne départementale (0,80).

→ Cela signifie que théoriquement, près de 75% des actifs occupés de Beaumont ont un travail hors de la commune : on la qualifie alors de « résidentielle », ne constituant pas une polarité économique au sein du territoire et dépendant de ce fait fortement des pôles d'emplois voisins.

#### Indice de concentration de l'emploi Nombre d'emplois pour 1 actif occupé

Source : INSEE RP 2018 0,80



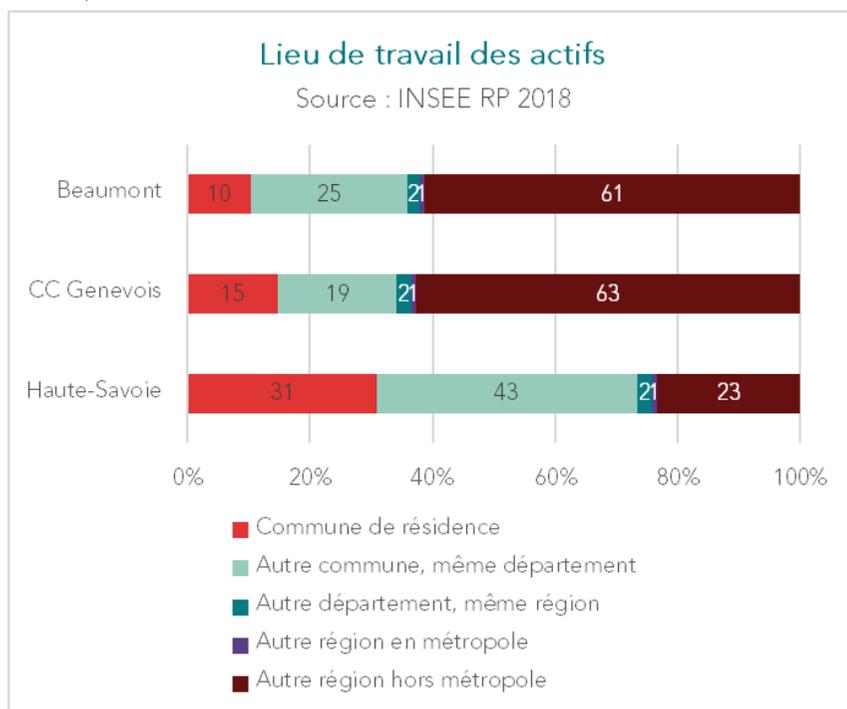
Indice de concentration d'emploi – Source : INSEE – Traitement : CITADIA  
En lien avec le nombre d'emplois observé plus en amont, l'indice de concentration de l'emploi a évolué, passant de 0,32 en 2008 à 0,22 en 2013 avant de remonter à 0,26 en 2018.

**Actifs** : la population active regroupe les actifs occupés (ayant un emploi) et les chômeurs en recherche d'emploi (dits « inoccupés »).

**Indice de concentration d'emploi** : rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

## 1.2 Des liens transfrontaliers importants

En 2018, plus de 60% des actifs habitant à Beaumont travaillaient en Suisse. Les déplacements domicile-travail sont alors nombreux.



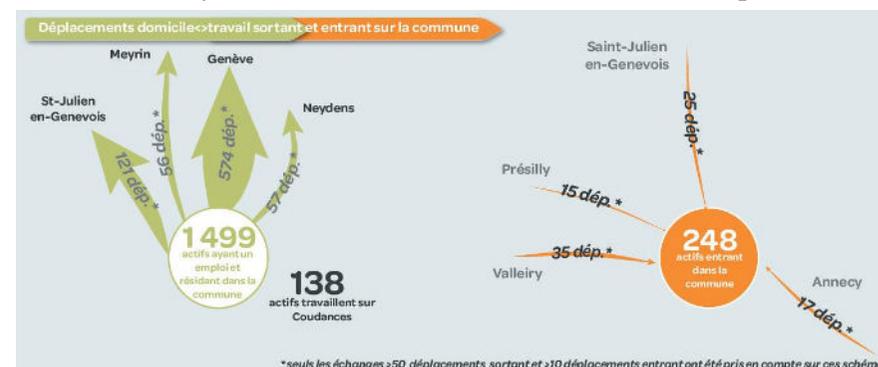
Lieu de travail des actifs – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Un quart des actifs travaille au sein du département, hors Beaumont. Et seuls 10% des actifs travaillent au sein de la commune de Beaumont en 2018 contre presque 12% en 2007.

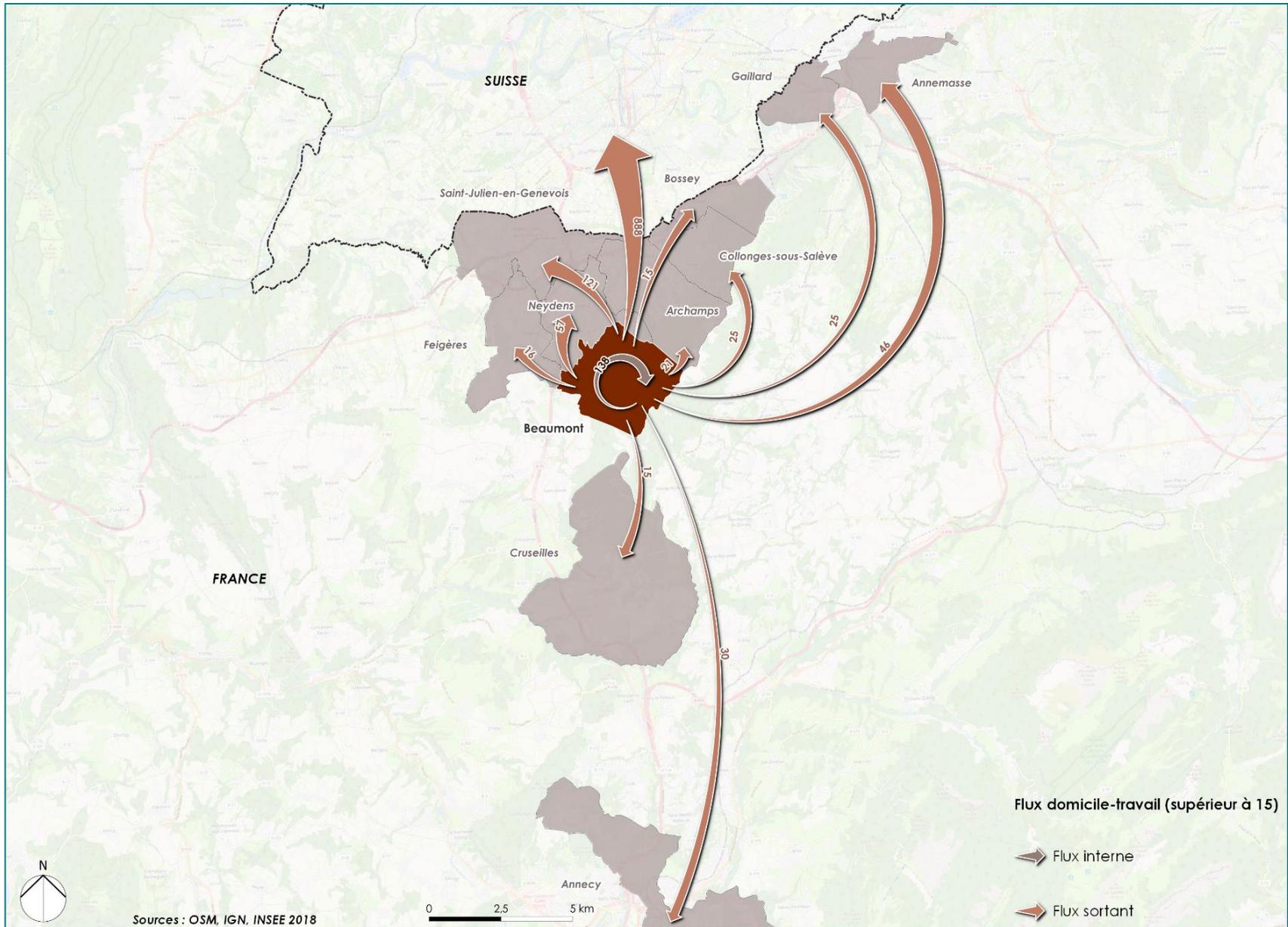
→ La localisation frontalière de Beaumont et plus largement de la CC du Genevois explique ces faibles taux, le bassin d'emplois de Genève se révélant très polarisant pour le territoire.

Des flux entrants d'actifs occupés viennent néanmoins de l'extérieur pour travailler à Beaumont. Il s'agit principalement d'actifs venant des communes voisines (Valleiry, Saint-Julien en Genevois...).

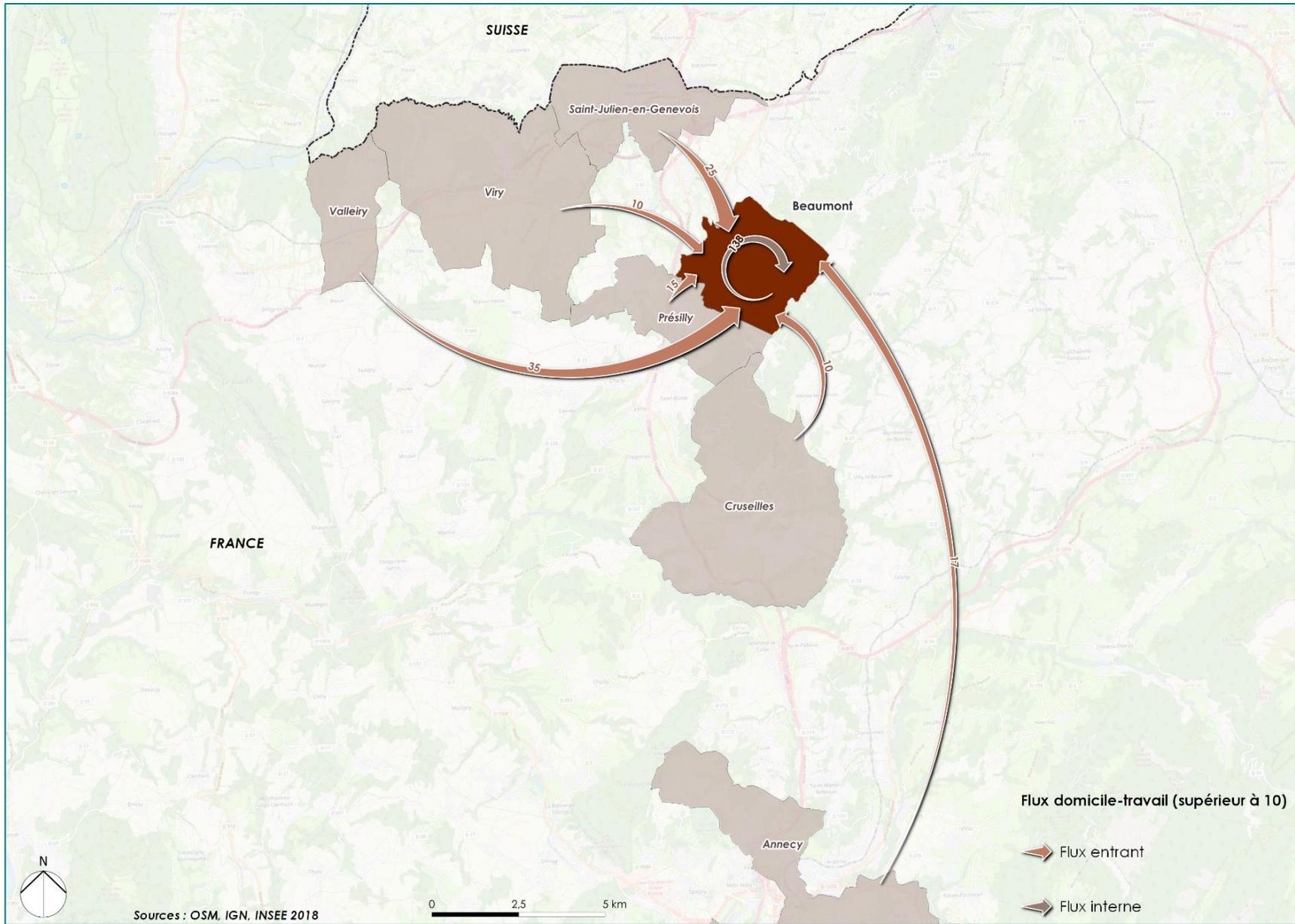
L'étude menée par ARTER en 2022 vient confirmer ces échanges :



Déplacements domicile – travail sortants et entrants sur la commune – Source : MobPro 2018 – étude ARTER 2022



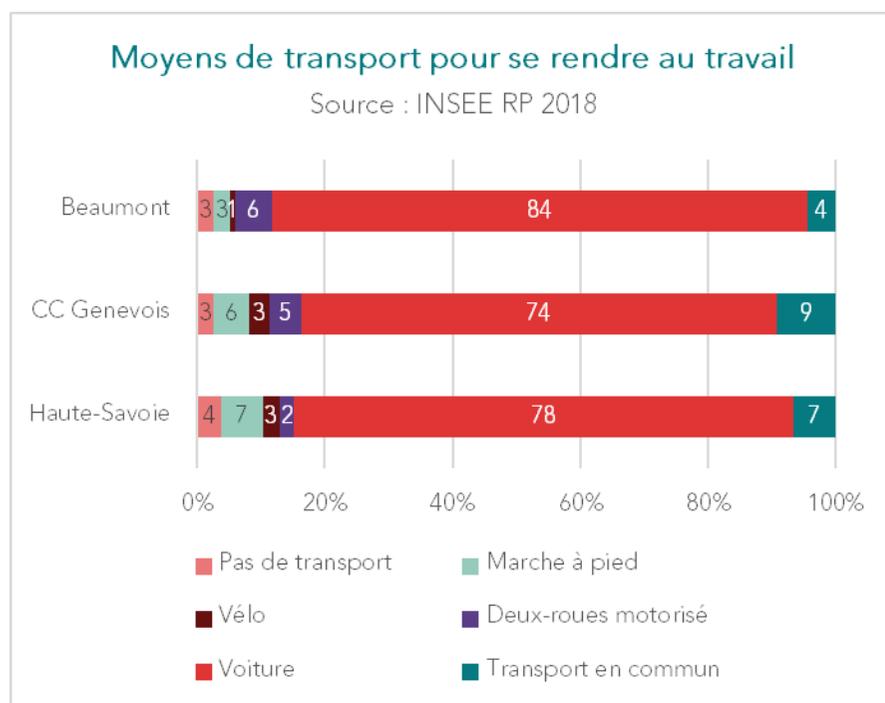
Beaumont : flux internes et sortants domicile-travail supérieurs à 15 – Sources : OSM, IGN, INSEE 2018 – Traitement : CITADIA



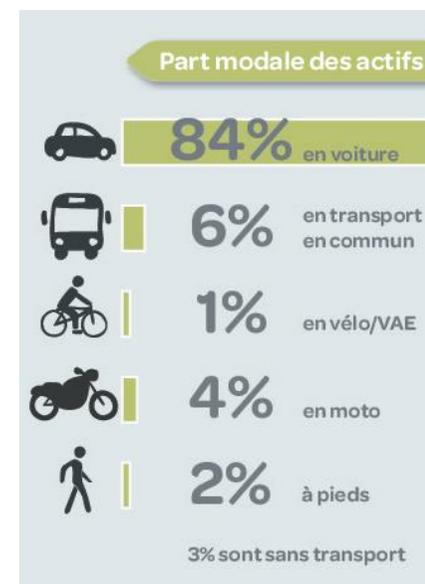
Beaumont : flux entrants et internes domicile-travail supérieurs à 10 – Sources : OSM, IGN, INSEE 2018 – Traitement : CITADIA

### 1.3 La voiture plébiscitée comme mode de transports pour les déplacements pendulaires

L'écrasante majorité des déplacements pendulaires se fait en voiture (84%), légèrement au-dessus des moyennes intercommunale et départementale. Cela ne reflète néanmoins pas le réseau de transports en commun développé (point mobilité et lignes de bus directes vers Genève).

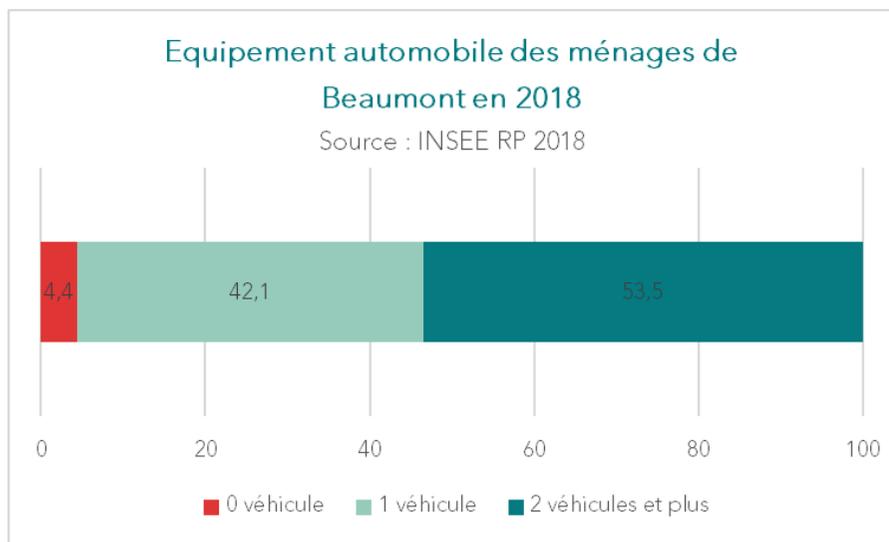


Moyens de transport domicile-travail en 2018 – Source : INSEE – Traitement : CITADIA



Moyens de transport domicile-travail en 2018 – Source : étude ARTER 2022

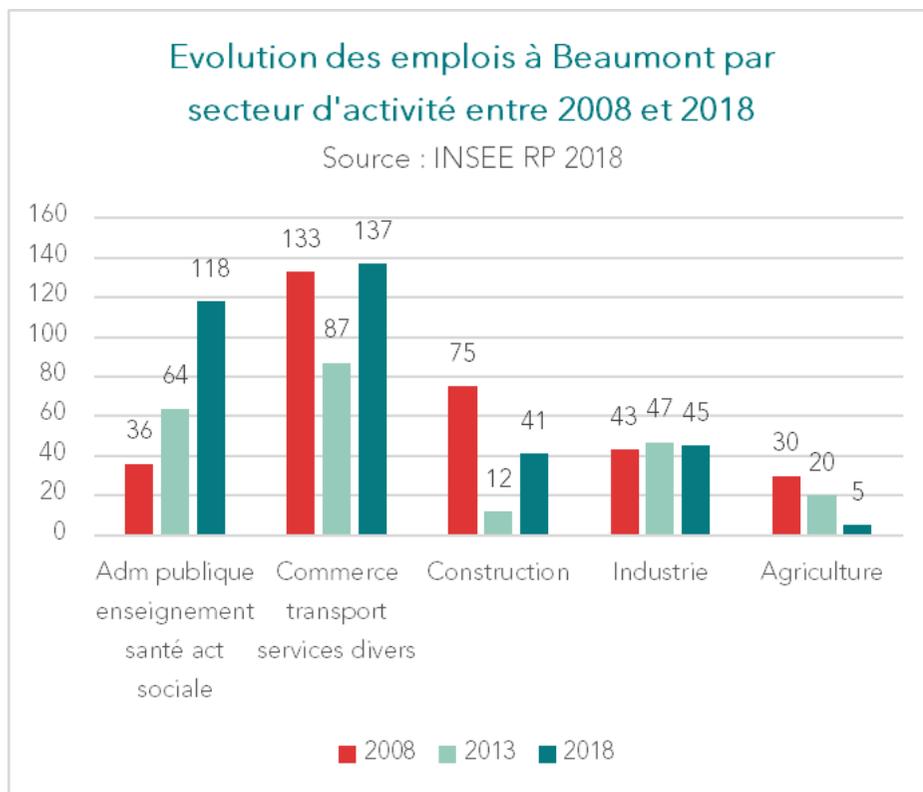
Les données concernant l'équipement automobile des ménages indiquent que près de 96% des ménages de Beaumont disposent d'au moins une voiture (54% en possèdent deux ou plus).



Equipement automobile des ménages de Beaumont en 2018 – Source : INSEE –  
Traitement : CITADIA

## 2. Une économie présenteielle

### 2.1 Une prédominance des emplois tertiaires



Emplois par secteur d'activité – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Au sein de la commune, ce sont principalement les emplois tertiaires qui sont représentés (administration publique, enseignement, santé, action

sociale, commerce, transport et autres services), et cette part a tendance à augmenter depuis 10 ans.

→ Il s'agit en effet d'une économie présenteielle, destinée principalement aux personnes résidant sur la commune.

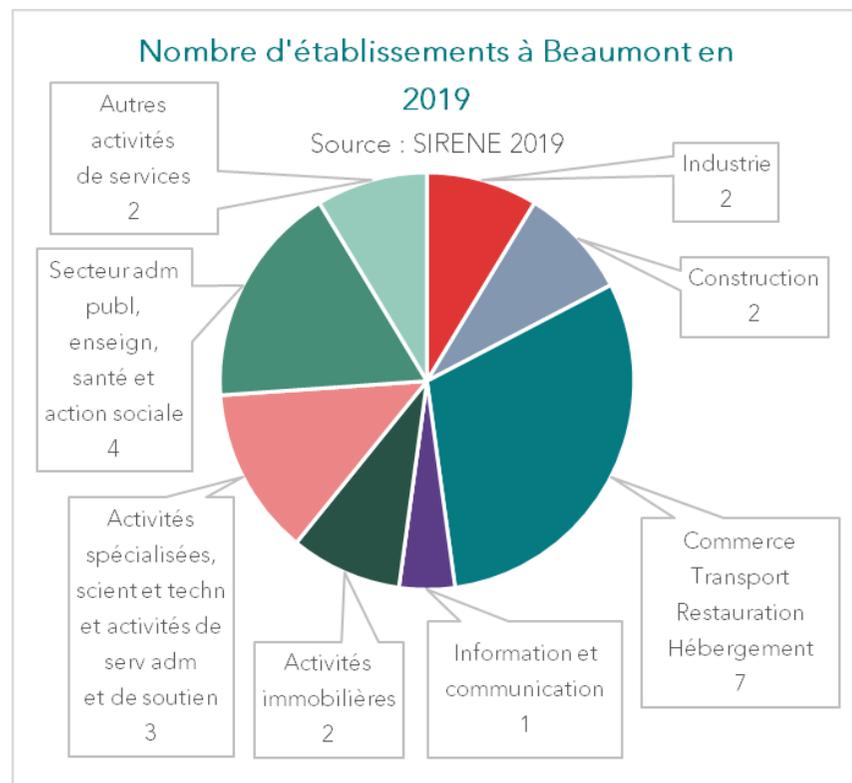
**Economie présenteielle** : les activités présenteielles correspondent aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone (habitants et touristes).

**Economie productive** : il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Les commerces et services sont majoritairement répartis dans la Grand'Rue et la zone d'activités Juge Guérin accueille certains services et entreprises artisanales.

Les secteurs industriel, agricole et de la construction sont en revanche plus fragiles. L'agriculture est le secteur qui connaît la plus forte perte d'emplois depuis 2008, passant de 30 emplois à seulement 5 en 2018.

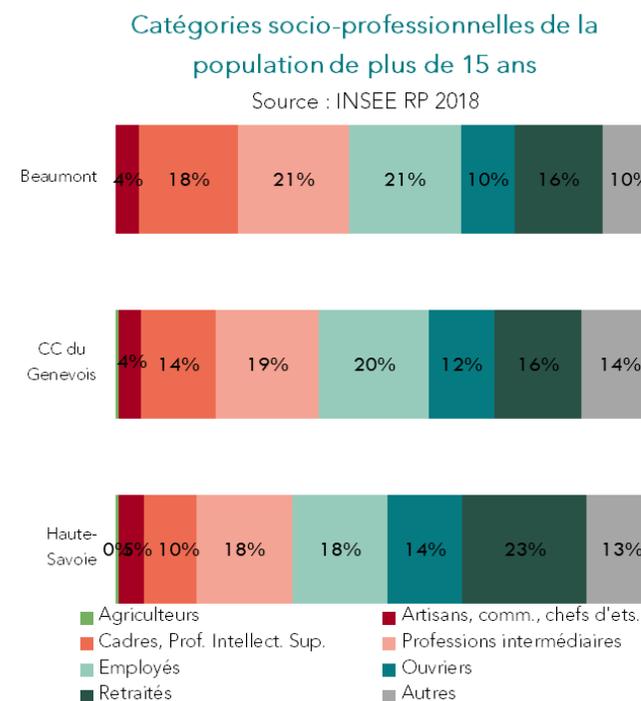
Le profil résidentiel de la commune est appuyé par les types d'établissements les plus représentés, tournés vers le commerce, transport, restauration et hébergement, puis vers le secteur administratif.



Nombre et type d'établissements à Beaumont en 2019 – Source : SIRENE –  
Traitement : CITADIA

## 2.2 Des compétences locales diversifiées

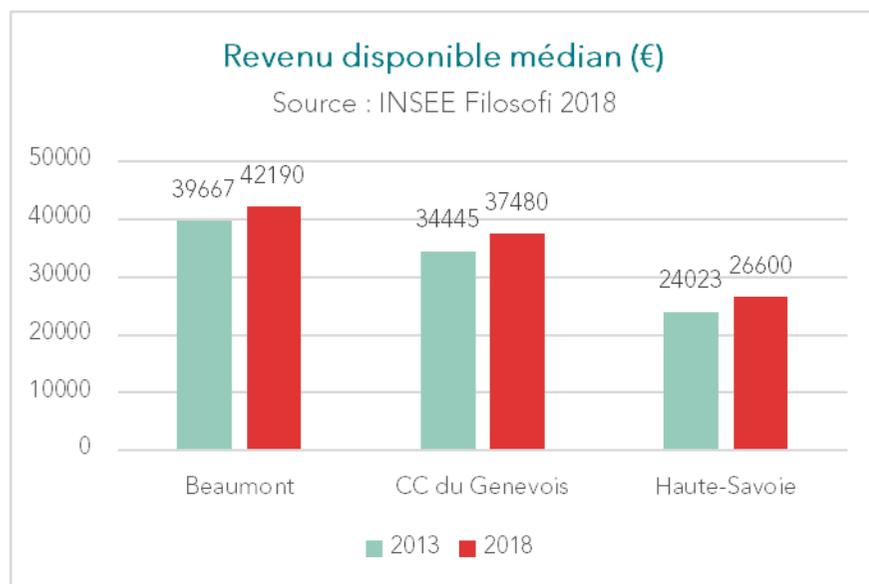
Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées au sein de la population active de Beaumont en 2018 sont les professions intermédiaires et les employés, au même niveau (21%), puis celle des cadres (18%). 16% des habitants de Beaumont sont retraités, soit un taux moins élevé que celui de la Haute Savoie, où ceux-ci représentent un quart de la population de plus de 15 ans.



Catégories socio-professionnelles – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

## 2.3 Un revenu médian élevé, du fait de la proximité avec la Suisse

**Revenu disponible médian** : revenu tel que 50% de la population du territoire en question ait un revenu supérieur et 50% un revenu inférieur.



Revenu disponible médian – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

Sans surprise, et du fait de sa proximité avec Genève, Beaumont se place bien au-dessus de la médiane haut-savoyarde (42 190 € contre 26 600 €) en 2018. De 2013 à 2018, ce revenu médian a par ailleurs augmenté.

- Cette médiane assez haute s'explique notamment par le fait que plus de 60% des actifs de Beaumont travaillent en Suisse (2018), là où les revenus sont globalement plus élevés qu'en France.
- Ces liens ont un impact assez net sur les coûts de la vie à Beaumont, avec une différence importante entre le pouvoir d'achat des actifs travaillant à Beaumont et ceux travaillant en Suisse.

## 2.4 Un taux de chômage en légère augmentation

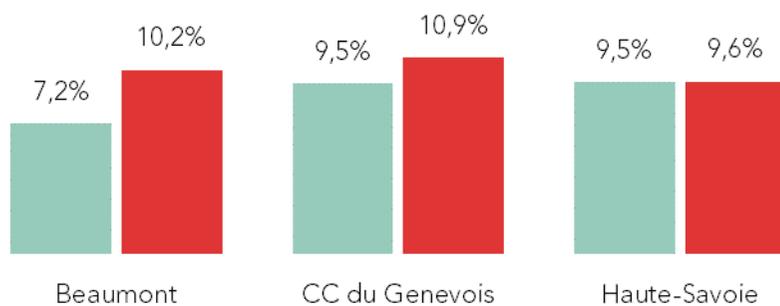
En 2018, Beaumont totalisait 1 637 actifs (15-64 ans) sur son territoire, soit 58% des habitants. Parmi ces actifs, 1 473 d'entre eux étaient occupés (avec emploi), soit un taux d'activité de quasiment 90%.

Le taux de chômage de la commune de Beaumont a nettement augmenté sur la dernière période, passant de 7,2% en 2013 à 10,2 % en 2018. Ce taux est supérieur à la moyenne haut-savoyarde (9,6%), mais inférieur à la moyenne nationale (13,4%). Le nombre de chômeurs a en effet augmenté de 70 personnes entre 2013 et 2018.

### Taux de chômage parmi les actifs

Source : INSEE RP 2018

■ Taux de chômage en 2013  
■ Taux de chômage en 2018

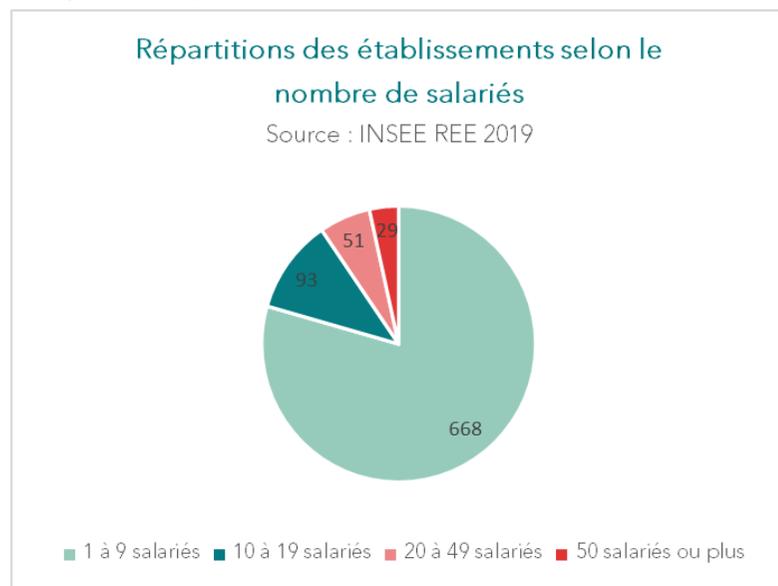


Taux de chômage – Source : INSEE – Traitement : CITADIA

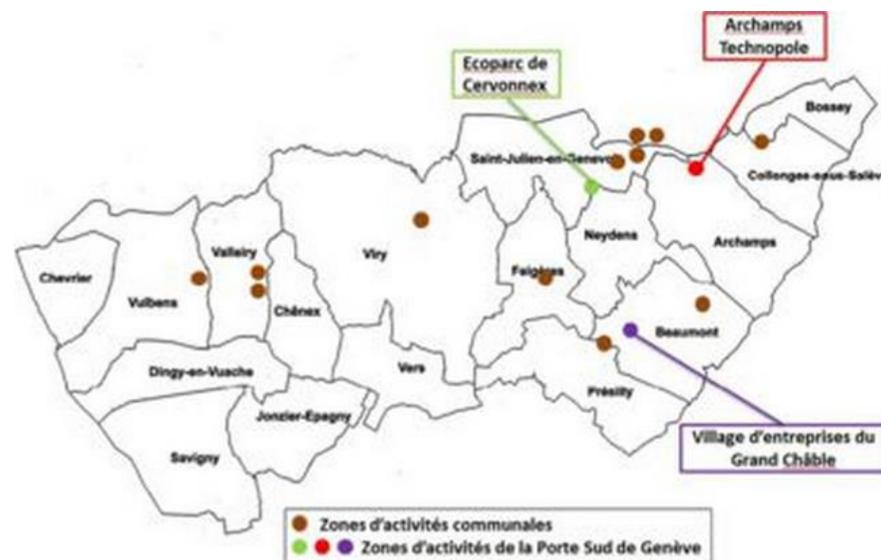
### 3. Une stratégie de développement économique portée par la CC du Genevois

#### 3.1 Une prédominance du secteur tertiaire que l'on retrouve à l'échelle de la CCG

A l'échelle de la Communauté de Communes du Genevois, c'est également le secteur tertiaire qui prédomine avec 8 654 emplois en 2018, soit 80% des emplois totaux. Le tissu d'entreprises est constitué de petites unités, 79% des entreprises comptant moins de 10 salariés.



Répartitions des établissements selon le nombre de salariés – Source : INSEE –  
Traitement : CITADIA



Zones d'activités de la CC du Genevois – Source : CC du Genevois

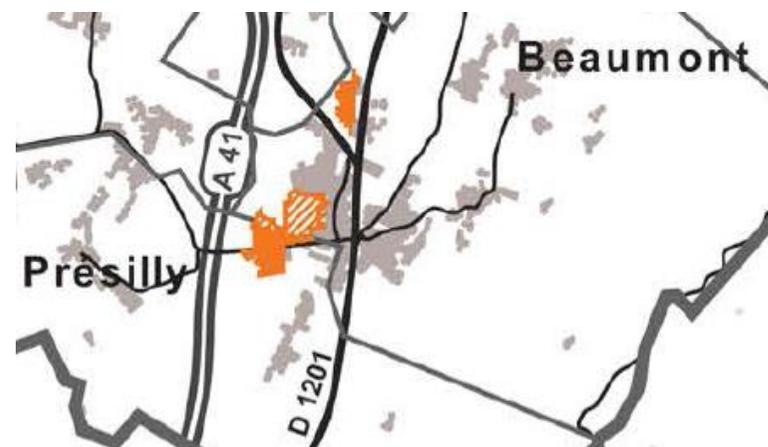
Le territoire intercommunal est maillé de 22 zones d'activités, dont le village d'entreprises du Grand Châble à Beaumont et Présilly, créé en 2005, dédié à l'artisanat et à la petite production.



### 3.2 Le village d'entreprises du Grand Châble, ciblé comme espace de développement économique local au sein du SCoT

Afin d'appuyer le développement économique de la CCG, et notamment de rééquilibrer les emplois entre les parties françaises et suisses de l'agglomération, le SCoT prévoit au sein de son DOO une consommation foncière maximale de 96 hectares dédiés au développement économique, notamment sur la ZAE Porte Sud.

- Au sein du SCoT approuvé en 2013, 4 hectares étaient réservés à la zone du Grand Châble à Beaumont pour renforcer l'emploi local.
- Si la ZA du Juge Guérin ne s'est pas vu affecter de foncier en extension pour son développement au sein du SCoT, il s'agit néanmoins d'un pôle économique structurant pour la commune de Beaumont, en entrée nord. Elle est identifiée comme « ZAE locale existante » au sein du DOO du SCoT.



## 4. Des activités agricoles de qualité, mais une valeur productive des cheptels qui décroît

### 4.1 Un nombre d'exploitations qui stagne sur la dernière période...

Les données agricoles de 2015 comptabilisent 8 exploitations sur la commune, elles étaient 9 en 2010, 14 en 2000 et 16 en 1988. Elles proposent une vingtaine d'emplois.

→ Selon les données de l'Agreste, la commune compte encore 8 exploitations en 2020.

La moyenne d'âge des chefs d'exploitation était de 44 ans en 2015.



Source : PLU de 2005 (recensement agricole et réunion dédiée)

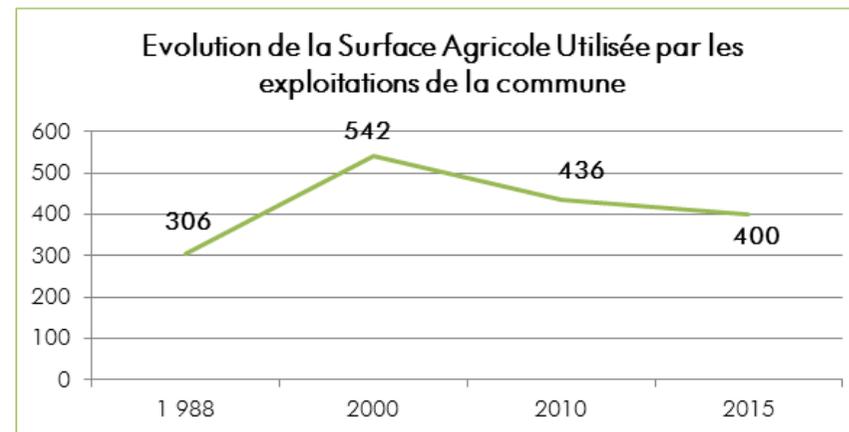
### 4.2 ...Mais de taille de plus en plus grande

**Surface agricole utile (SAU)** : surface comprenant les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

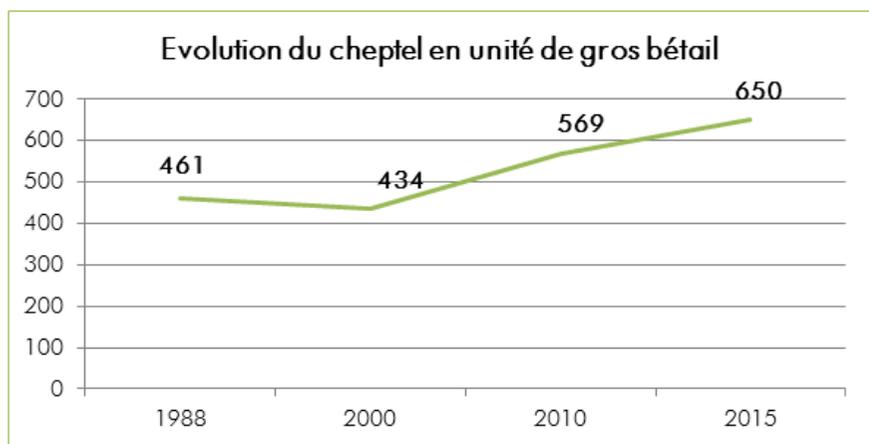
**Production brute standard (PBS)** : valeur de la production potentielle par hectare ou par tête d'animal présent hors toute aide.

Si la SAU avait tendance à légèrement décliner entre 2000 et 2015, elle connaît une nouvelle augmentation sur la dernière période pour atteindre 504 hectares.

A noter que sur le territoire communal, 415 ha de terres agricoles étaient déclarés à la PAC en 2012.

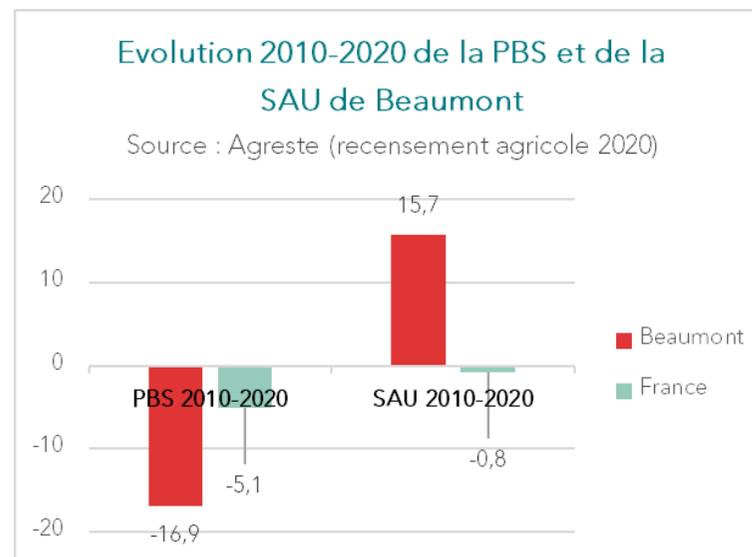


Source : PLU de 2005 (recensement agricole et réunion dédiée)



Les cheptels comptent également de plus en plus de bétail, traduisant le fait que les exploitations sont de plus en plus importantes, même si moins nombreuses.

→ En revanche, cette croissance ne s'accompagne pas nécessairement d'un enrichissement : la production brute standard accuse une nette baisse entre 2010 et 2020



Evolution de la PBS et de la SAU de Beaumont sur la période 2010-2020 –

Source : Agreste – Traitement : CITADIA

### 4.3 Une agriculture diversifiée et aux nombreux signes de qualité

L'agriculture sur la commune est de type « polyculture » et « polyélevage ». Les activités suivantes sont présentes : activités de bovins lait et viande, ovins, volailles, culture, maraichage, arboriculture.

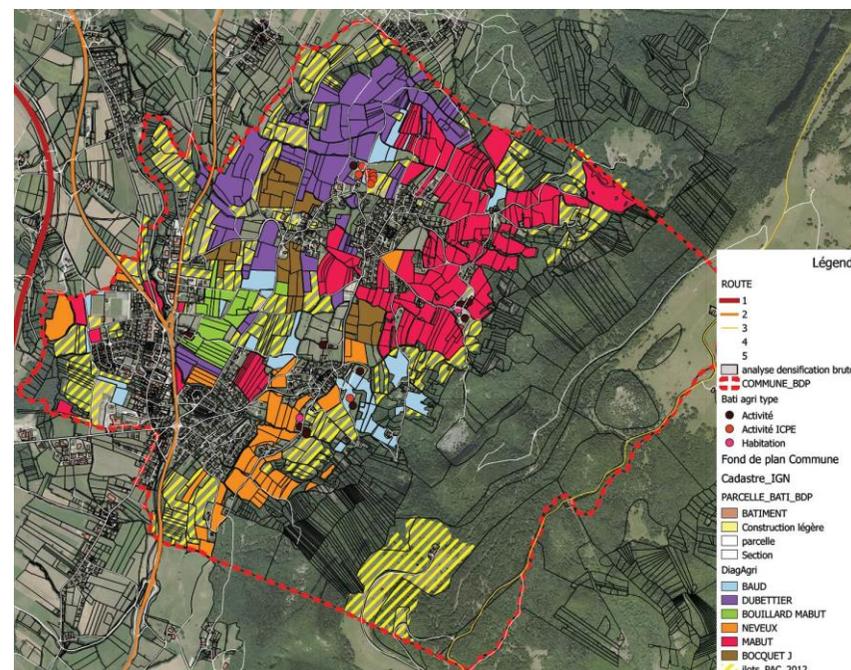
Le territoire communal fait partie des AOC-AOP Reblochon ou Reblochon de Savoie, Abondance et des IGP tomme de Savoie, vin des Allobroges blanc / mousseux de qualité blanc / mousseux de qualité rosé / passerillés blanc / rosé / rouge / surmûris blanc, volailles de l'Ain, pommes et poires de Savoie, comtés rhodaniens blanc/rosé/rouge, emmental de Savoie / français

Est Central, gruyère, raclette de Savoie, et du label rouge Pintade fermière élevée en plein air, entière et découpes, fraîche ou surgelée.



Activités de maraichage – Sources : Citadia Conseil

Une réunion agricole tenue en 2015 avait fait ressortir plusieurs projets de développement. Cela concerne deux exploitants, idéalement sur site, et le fait que plusieurs bâtiments jusqu'ici agricoles vont perdre leur usage qui sera donc à réétudier dans le cadre du PLU.



Répartition des terres agricoles selon les exploitations à Beaumont –

Sources : Commune – réunion agricole spécifique

## ACTIVITES ECONOMIQUES : SYNTHESE

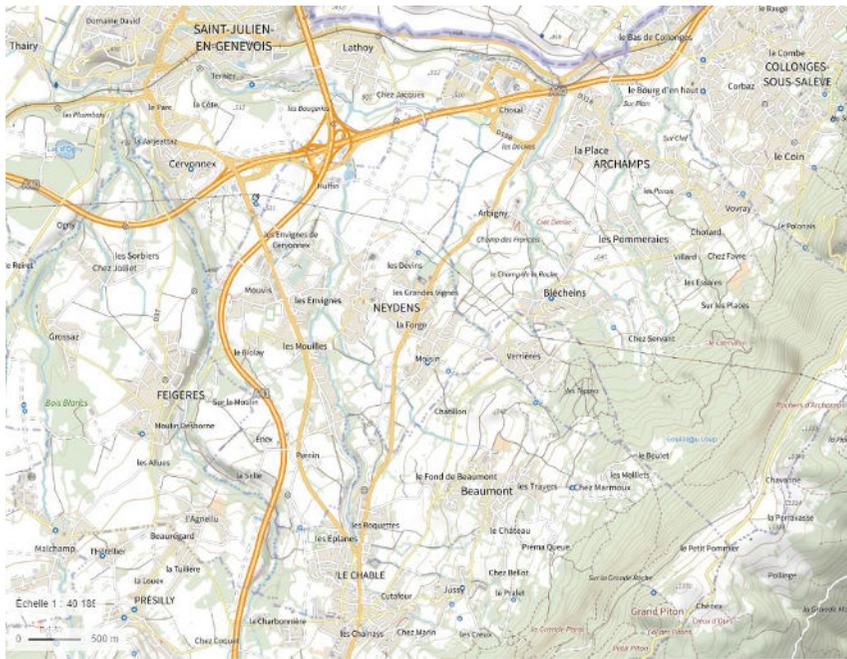
Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La proximité du bassin d'emplois de Genève et du Genevois, qui polarise grandement Beaumont ;</li><li>▪ Une population active importante et diversifiée, en croissance ;</li><li>▪ Un village d'entreprises, le Grand Châble, qui permet d'accompagner les entrepreneurs dans la création et le développement de leur activité ;</li><li>▪ La ZA du Juge Guérin en évolution, en entrée nord de la commune ;</li><li>▪ Un revenu médian important, du fait de niveaux de salaires plus importants en Suisse ;</li><li>▪ Des signes de productions agricoles de qualité (AOP Reblochon, Abondance ; IGP Tomme de Savoie, vin des Allobroges...)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un faible indice de concentration de l'emploi, révélant une dépendance forte aux pôles d'emplois voisins, et en particulier à la Suisse ;</li><li>▪ De nombreux flux transfrontaliers pendulaires et une dépendance torale à la voiture individuelle ;</li><li>▪ Une économie productive plus fragile</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>- Une économie tertiaire qui se consolide, avec une adaptation de l'offre de services à une population croissante ;</li><li>- Une stratégie de développement économique menée à l'échelle intercommunale, visant à rééquilibrer l'économie entre les parties suisses et françaises de l'agglomération</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une valeur productive des cheptels qui décroît ;</li><li>- Un taux de chômage qui augmente ;</li><li>- Un écart grandissant entre les revenus des actifs travaillant à Beaumont et ceux travaillant en Suisse, réduisant le pouvoir d'achat des premiers.</li></ul>

## V. MOBILITES

### 1. Un réseau viaire efficace

#### 1.1 Une inscription rapide dans le réseau autoroutier

Beaumont a la particularité d'avoir de nombreuses portes d'entrée, pour différents modes de transport. La commune est proche des autoroutes A40 et A41, à 10 minutes des échangeurs de Saint-Julien-en-Genevois et de la gare de péage de Cruseilles.



Maillage autoroutier autour de Beaumont – Source : IGN

La liaison Anancy-Nord-Express (LIANE) de l'autoroute A41 longe la commune de Beaumont. Elle est accessible par l'échangeur A41-A40 de Saint-Julien-en-Genevois (entre 5 et 10 minutes de Beaumont) et permet de rejoindre Anancy en voiture en 35 minutes en conditions de trafic normales. La section autoroutière est payante, l'une des plus chères de France (en 2020, le tarif était de 5,10€ entre l'A40 et Cruseilles, et de 7,90€ jusqu'à Anancy-Nord).

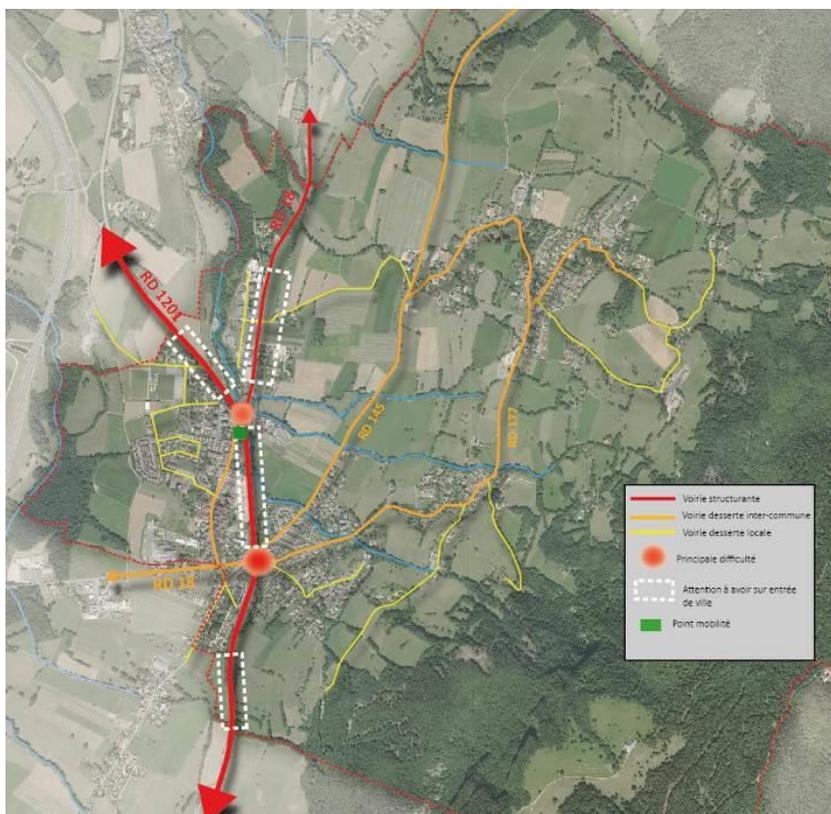
L'A40, accessible par l'échangeur A41-A40 en moins de 10 minutes depuis Beaumont, comporte une section gratuite de 12 kilomètres entre l'A41 à Saint-Julien-en-Genevois et l'A411 à Annemasse. Ce caractère gratuit est potentiellement menacé aujourd'hui.

L'échangeur entre l'A41 et l'A40 permet une desserte plus large : Lausanne et Genève (Suisse), et Grenoble et Anancy. La sortie de Beaumont est la sortie 13, au même niveau que l'échangeur, desservant Collonges-sous-Salève, Cruseilles et Saint-Julien-en-Genevois. Si un échangeur était envisagé à Viry et un demi échangeur à Copponex, les deux projets ne sont pas encore enclenchés à ce jour.

#### 1.2 Une irrigation par un réseau de routes départementales

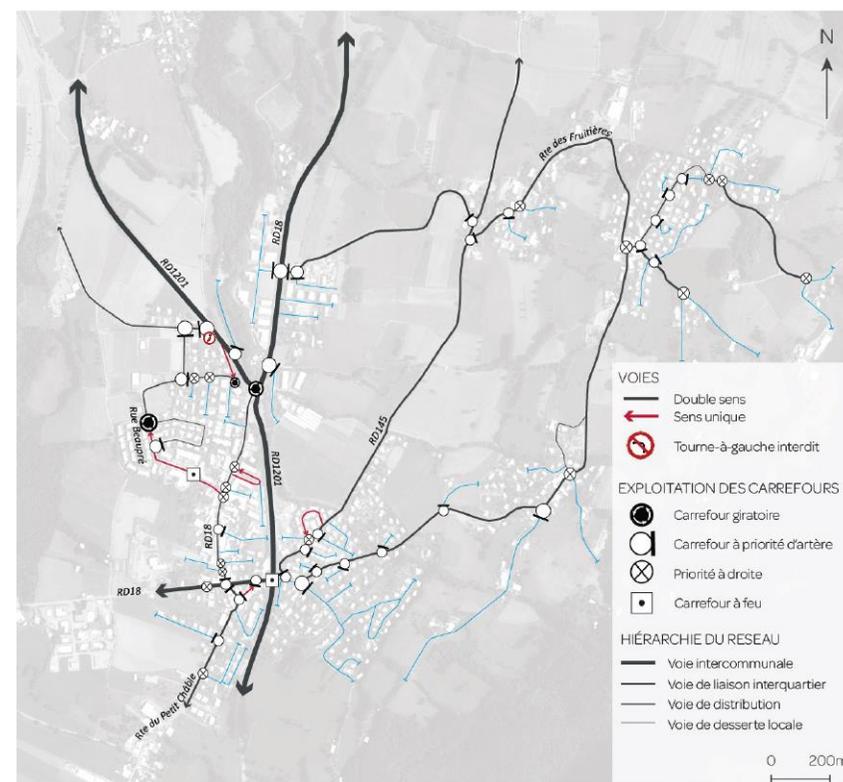
Beaumont présente un réseau bien défini à l'échelle communale avec des voiries primaires qui traversent la commune. Le réseau secondaire dessert les différents hameaux et le réseau tertiaire se traduit par des

voiries en impasse (qui desservent des zones d'habitat pavillonnaire). Des chemins ruraux complètent également le maillage avec les communes voisines.



Réseau routier de Beaumont – Source : IGN – Traitement : EPODE

## Organisation des circulations



Organisation des circulations à Beaumont – Source : Etude ARTER 2022

### ▪ Route D1201 :

La RD1201, à l'Ouest de la commune, rejoint Annecy et Genève. Elle dessert le Châble, en passant près de la Chartreuse de Pomier, et coupe la commune en deux.

Cet axe est classé comme route à grande circulation (décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation). Il s'agit d'une voirie à desserte locale, mais de transit régional.

Cette voie est de fait très empruntée par les transfrontaliers.

Les comptages présentés dans l'étude ARTER de 2022 font ressortir le passage d'environ 1 400 véhicules (UVP = Unité de Véhicule Particulier) par heure lors de l'heure de pointe du matin, contre environ 300 sur les axes secondaires de la commune.



Diagramme d'écoulement à l'heure de pointe du matin – Source :  
étude ARTER 2022

Des embouteillages sont observables au sud de la RD1201, en fin d'après-midi.

Le développement résidentiel de la commune s'est principalement réalisé à l'est de la RD, tandis que le cœur de bourg, et notamment la plupart des équipements (dont scolaires), se situent à l'ouest de la voie.

- La RD1201 fractionne la commune en deux secteurs, ce qui soulève un double enjeu de reconnexion du bourg en un seul ensemble, et de sécurisation des traversées.

- **Route D18 :**

La RD18 passe au Nord de la commune et permet de connecter le Châble à Viry (Présilly – Annemasse). Il s'agit d'une liaison intercommunale jouant un rôle fort à la fois dans la desserte du canton et dans la desserte locale. Elle dessert par ailleurs plusieurs zones d'activités.

La RD18 est l'une des artères principales de la commune de Beaumont.

- **Les voiries de desserte locale :**

Beaumont présente un bon réseau secondaire destiné à la desserte des habitations dans les hameaux. Il existe également quelques voies privées de desserte de zones pavillonnaires.

- **Les chemins ruraux :**

Les chemins ruraux permettent de relier Beaumont aux communes voisines et complètent le maillage. Ils assurent la desserte des

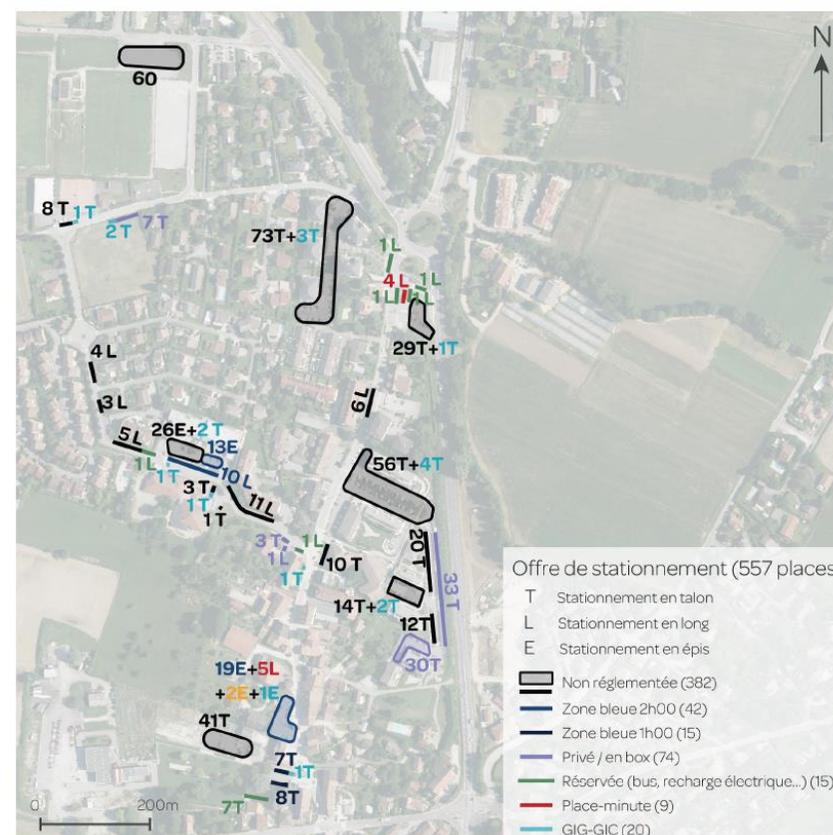
constructions les plus isolées, et jouent en outre un rôle touristique, en donnant accès à des cheminements de randonnée.

### 1.3 Une offre importante d'espaces de stationnement, mais saturée au bourg du Châble

Beaumont présente une offre large de stationnement : au Châble, il existe notamment le parking du pôle mobilité (station Beaumont-le Châble, 30 places), le parking de la salle des fêtes (25 places), le parking de la mairie (32 places), des places longitudinales dans la Grand Rue (une dizaine de places). Au lieu-dit Beaumont – les Travers, il existe 7 places publiques. Au Fond de Beaumont, il en existe 5.

L'étude ARTER a relevé 557 places de stationnement sur le centre bourg dont une nette majorité ne sont pas réglementées. Il est souligné le fait que l'offre soit parfois peu lisible, entre publique et privée, type de réglementation...

### Offre de stationnement



L'offre de stationnement du Châble – Source : Etude ARTER 2022



Le parking du point de mobilité, espace d'intermodalité – Source :  
*Citadia Conseil*

L'enquête de rotation réalisée par ARTER sur la Grand Rue et Rue Beaupré a fait ressortir une saturation du stationnement, en particulier de 16 à 17h en lien avec la présence de l'école, et découlant de fait sur du stationnement illicite.



Aires de stationnement à Beaumont – Source : *PLU de 2005*

## 2. Une offre structurée de mobilités alternatives à la voiture individuelle

### 2.1 Le réseau de bus

Deux stations de transport en commun desservent la commune : Beaumont – le Châble (au Nord du Châble, au point de mobilité) et Beaumont – Route de Viry (à proximité du croisement des routes D177 et D1201).

La commune de Beaumont est desservie par plusieurs lignes de bus :

- Ligne T272, qui relie Annecy à Genève et dessert notamment Cruseilles, Saint-Julien-en-Genevois et la station Beaumont – le Châble. Il s'agit d'une ligne interurbaine Transdev (ligne internationale) de la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui dessert Beaumont une dizaine de fois par jour.
- Ligne M, qui relie Beaumont à Collonges-sous-Salève et dessert notamment Saint-Julien-en-Genevois. Il s'agit d'une ligne proposée par le service TPG (Transports Publics Genevois), qui gère la plupart des lignes de bus et les lignes de tramway du Genevois. Les bus de la ligne M desservent Beaumont – le Châble et Beaumont – Route de Viry. La ligne dessert les stations toutes les 30 minutes en heure de pointe et toutes les heures le reste du temps, de 5h à 20h la semaine. La ligne fonctionne de 7h à 18h30 le samedi et ne circule pas le dimanche.

Rejoindre Saint-Julien-en-Genevois en bus permet d'accéder par correspondance aux lignes de bus Y11 (région : Saint-Julien – Annemasse), Y13 (région : Saint-Julien – Frangy) et D (TPG : Saint-Julien – Genève).



## 2.2 Transport ferroviaire

La gare de Saint-Julien-en-Genevois, à 7 kilomètres de Beaumont, est desservie par la ligne TER Saint-Gervais – Evian – Genève – Bellegarde – Lyon, pour 9 allers-retours quotidiens entre Saint-Julien-en-Genevois et Lyon Part-Dieu. Il existe également 5 correspondances directes en gare de Bellegarde-sur-Valserine pour Paris (trajet de 3h20).

Les vélos sont acceptés gratuitement dans le train du côté français de la frontière.

D'ici 2025, Saint-Julien-en-Genevois sera également desservie par une nouvelle ligne de tramway à destination de Genève.

La commune se situe également à proximité des :

- Gare de Valleiry, 15-20 minutes en voiture
- Et gare d'Annemasse, 20-25 minutes

## 2.3 Le covoiturage

Depuis mars 2019, la plateforme *covoiturage-leman.org*, issue de l'action collective INTERREG France-Suisse « Covoiturage et mobilité autour du bassin lémanique » pilotée par le département de Haute-Savoie, est conjointement administrée par le Pôle métropolitain du Genevois français et le canton de Genève. Cet outil partenarial associe différents

acteurs pour promouvoir le covoiturage et apporter des solutions de mobilité alternatives à l'usage de la voiture solo.

A Beaumont, le point de mobilité (Beaumont – le Châble) est particulièrement adapté pour l'organisation d'itinéraires de covoiturage.

## 2.4 Le transport à la demande

La CC du Genevois propose également un service de transport à la demande, nommé « Proxigem ». Il s'agit d'un service qui fonctionne sur réservation, s'adressant aux habitants de la CC, et notamment aux PMR et aux personnes éloignées des arrêts des réseaux de transport en commun. Il permet uniquement de rejoindre une commune de la CC à partir d'une autre commune de la CC, sauf pour les PMR, pour lesquelles les trajets vers Annemasse et Annecy sont également possibles.

TPG dispose également d'une offre de bus à la demande, appelée « tpgFlex ». Elle vise à compléter l'offre de transports en commun existante en permettant de circuler en heures creuses. Il s'agit de bus dont les itinéraires sont adaptés en fonction des parcours demandés lors des réservations, sans se référer à des parcours préétablis. Le service n'est proposé que la semaine.

## 2.5 Une proximité des aéroports

Plusieurs aéroports se situent à proximité de la commune, lui permettant un accès international aisé :

- Aéroport international de Genève (Cointrin), 20-25 minutes en voiture
- Aéroport Annecy Mont-Blanc, 25-30 minutes en voiture
- Aéroport Lyon Saint-Exupéry, 1h30 en voiture

## 3. Des mobilités actives favorisées

### 3.1 Une pratique essentiellement liée aux loisirs, une nécessité de sécuriser les itinéraires

La commune de Beaumont a mené une enquête du 27 janvier au 14 février 2021 en interrogeant 207 personnes afin de comprendre leurs pratiques et recueillir leurs avis et suggestions en matière de mobilité. 46% des participants ont répondu utiliser la marche à pied pour la promenade et 51% d'entre eux pour accéder aux divers services proposés sur la commune. En revanche, très peu de personnes utilisent la marche à pied pour se rendre au travail, faisant écho à la faible part d'actifs de Beaumont travaillant au sein de la commune.

Sur la question des freins impactant la marche à pied, la réponse la plus évoquée par les participants (34%) était liée au manque de sécurité des cheminements piétons. Les deux réponses suivantes, autour de 20%, concernent la distance trop importante entre les points de départ et d'arrivée et le « manque d'espace » pour les piétons.

→ Beaumont est en effet traversée par la RD1201, qui constitue une réelle fracture physique entre le Châble côté Ouest et les zones pavillonnaires s'articulant autour de la route du Salève côté Est.

Concernant l'utilisation du vélo, moins de 5% des participants qui en utilisent un affirment l'utiliser tous les jours. En revanche, 25% d'entre eux disent l'utiliser plusieurs fois par semaine, mettant en avant une

utilisation des cheminements existants et une nécessité de les sécuriser. Le vélo est utilisé surtout pour la promenade et les sorties sportives. Entre 10 et 15% des participants l'utilisent pour faire leurs courses et accéder à des services proposés à Beaumont, et seulement entre 5 et 10% pour se rendre sur le lieu de travail. Le vélo comme moyen d'accéder à son lieu de travail a néanmoins plus d'écho que la mobilité à pied.

Le développement d'un réseau de voies cyclables interne (routes de la Croisette, du Salève, de la Marguerite, des Fruitières, d'Annemasse, de Viry) est plébiscité.

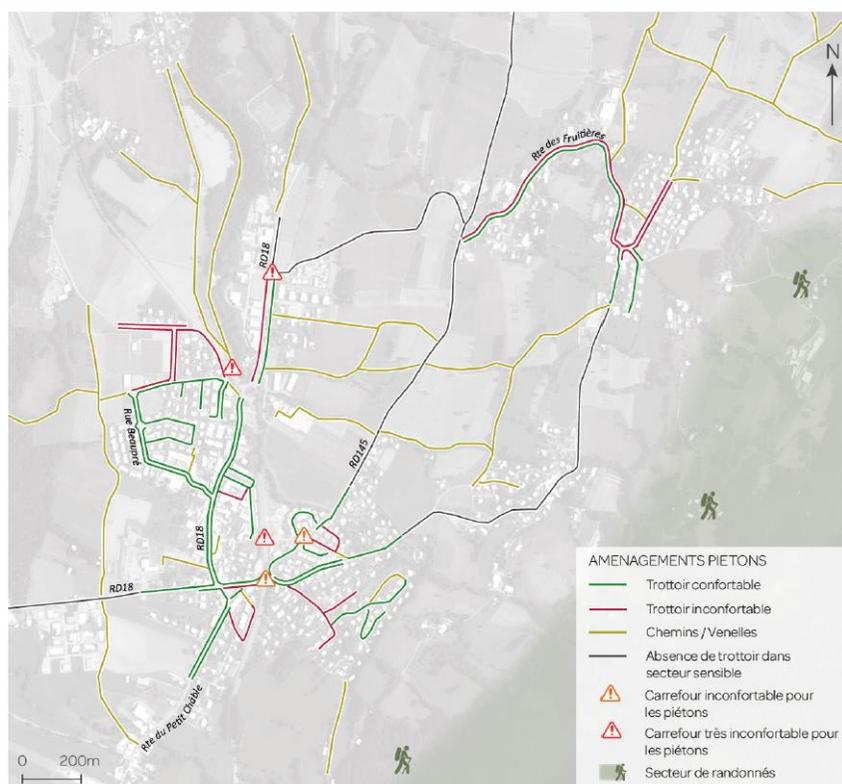
Les personnes ne pratiquant pas le vélo, pour un peu moins de 30% d'entre elles, indiquent que la raison est liée au manque de sécurité. La difficulté physique liée à ce moyen de transport ressort également comme un frein.

### 3.2 Des actions publiques visant à favoriser les modes actifs

L'étude ARTER de 2022 a fait ressortir les points noirs sur le secteur du Châble et du Petit Châble pour les piétons.

Le réseau se révèle globalement continu et sécurisant, mais aussi perméable entre les quartiers. En revanche, le hameau de Jussy est dépourvu de trottoirs, quelques liaisons interhameaux sont plus dangereuses du fait du manque d'aménagements le long des routes départementales, et certains carrefours ont été identifiés comme dangereux :

## Modes actifs - réseau piéton



Plan des cheminements piétons – Source : Etude ARTER 2022

La commune de Beaumont souhaite offrir plus de place et plus de cheminements sécurisés aux piétons et cyclistes. Elle a pour cela mis en place des aménagements routiers et ralentisseurs.

De même, le schéma directeur des mobilités réalisé par ARTER a identifié les secteurs à traiter en priorité sur la commune : carrefour de la

Marguerite qui illustre les difficultés à traverser la RD1201, abords de l'école Beaupré remonté comme insécurisant...

Enfin, un plan de déplacements établissement scolaire a été réalisé pour l'école élémentaire Beaupré, avec 4 grandes orientations :

- Favoriser l'utilisation des modes actifs vers l'école ;
- Améliorer le cadre de vie et la convivialité devant l'école ;
- Développer le partage de trajets ;
- Valoriser les itinéraires pédestres

Et 5 actions ont été fléchées pour y répondre :

- Repenser la zone de circulation de la rue Beaupré ;
- Créer des aménagements cyclables ;
- Mobiliser par l'expérimentation Test pédibus ;
- Associer le comité Moby à la sécurisation de la traversée de la RD ;
- Encourager l'utilisation des chemins ruraux

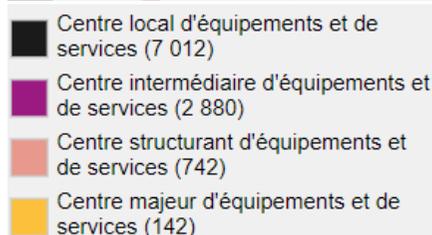
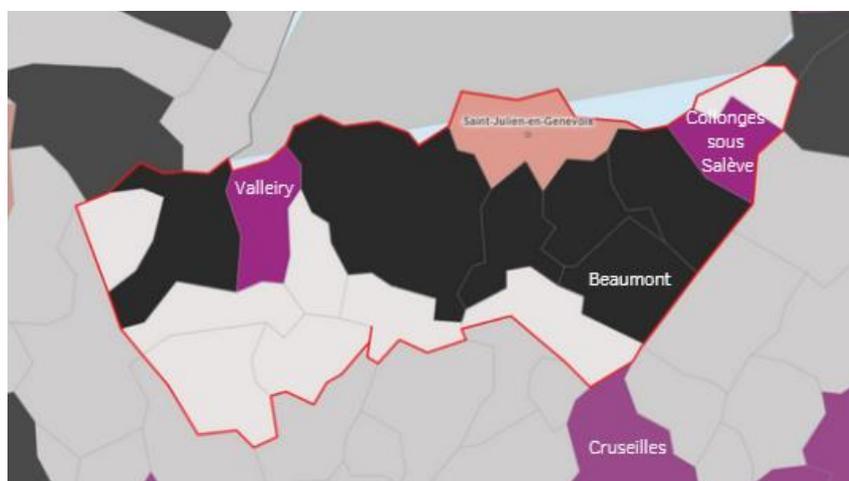
A l'échelle de la CC du Genevois, un dispositif de location de vélos à assistance électrique a été mis en place pendant 4 mois début 2021. Elle l'a reconduit une seconde fois en fin d'année et une troisième au printemps 2022 (« GenevoisRoule »). Cette initiative permet aux habitants de tester pendant 4 mois un vélo électrique au prix de 130 euros. Par ailleurs, en cas de volonté d'achat de vélo à assistance électrique, la CC du Genevois accorde une subvention de 250 euros, cumulable avec d'autres subventions publiques.

## MOBILITES : SYNTHESE

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un réseau viaire efficace et hiérarchisé, permettant un accès aisé à la commune ;</li><li>▪ Une offre de stationnement importante et bien répartie sur la commune ;</li><li>▪ Une offre de mobilités alternatives : transports en commun, proximité des gares... et la présence du point de mobilité, occupant un rôle d'intermodalité</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Des circulations importantes liées aux flux pendulaires ;</li><li>▪ Un fractionnement de la commune par la RD1201, du fait de son gabarit et du trafic ;</li><li>▪ Une pratique de la marche et du vélo essentiellement liée aux loisirs</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>- Des actions publiques visant à renforcer les cheminements modes doux et apaiser les circulations pour une meilleure cohabitation des modes de déplacement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Un développement résidentiel de la commune qui prend place à l'est de la RD1201, et se trouve déconnecté des équipements de la commune de l'autre côté de la voie ;</li><li>- Une multiplication des flux pendulaires, et une surutilisation de la voiture</li><li>- Un manque de sécurité des cheminements piétons / cycles le long des départementales, freinant la pratique</li><li>- Une saturation des espaces de stationnement dans le Châble en lien avec la présence des équipements</li></ul>

## VI. SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

### 1. Une inscription dans un bassin de services plus large



Niveau de centre d'équipements et de services des communes –

Source ANCT 2021

A proximité de la frontière suisse et de Genève, Beaumont jouit d'une offre étendue de commerces et services.

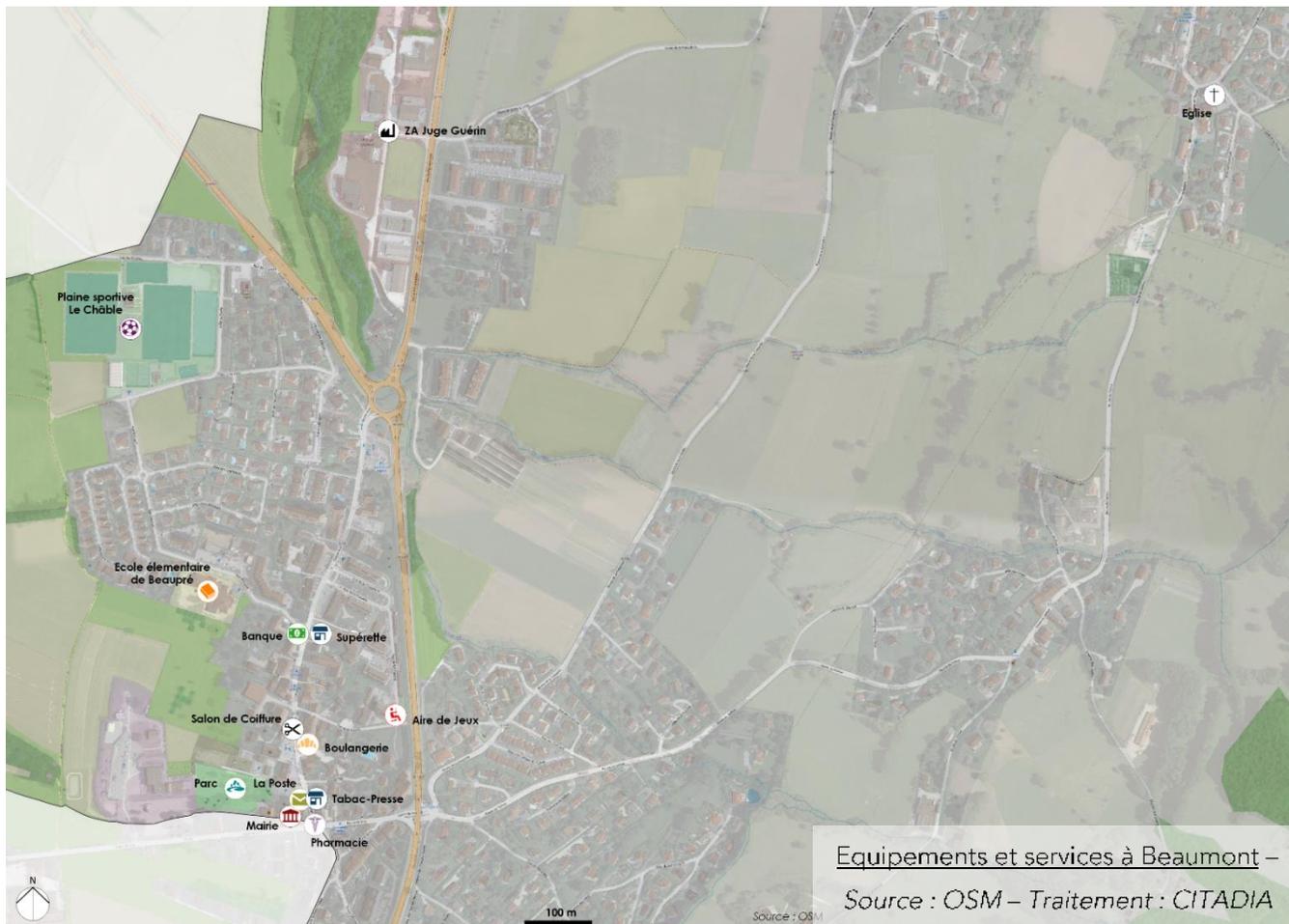
A l'échelle plus locale, plusieurs pôles de services peuvent être identifiés, en premier lieu duquel Saint-Julien, structurant, puis Collonges et Cruseilles (hors CCG), qui jouent également un rôle de diffusion des équipements.

→ Dans ce contexte, Beaumont est identifié comme étant un centre local, présentant une offre restreinte d'une douzaine d'équipements de proximité, permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants.

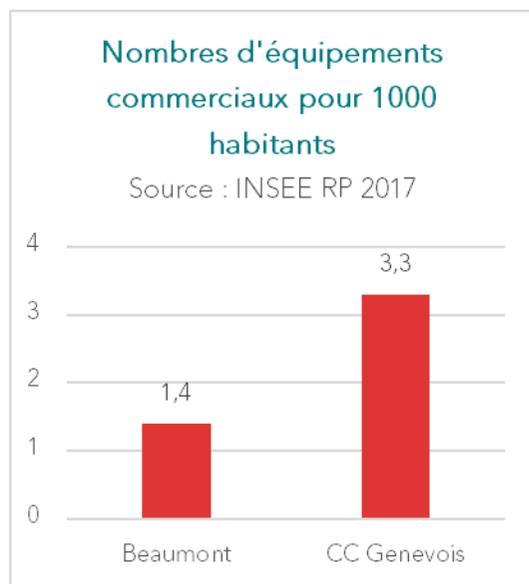
## 2. Une offre de services et d'équipements concentrée au Châble

Les équipements et commerces, qui se concentrent surtout sur le Châble, sont variés : école Beaupré, salle des fêtes, bibliothèque, équipements sportifs, boulangerie et tabac presse...

Au lieu-dit Beaumont, dans les hauteurs, sont présentes l'église de Beaumont et l'ancienne école, qui sert à la vie associative (pilates, yoga, danse).



### 3.1 Une offre commerciale diffuse, complétée par un marché communal



Nombre d'équipements commerciaux pour 1000 habitants – Source : INSEE RP 2017 – Traitement : CITADIA

Faisant écho au rôle de Beaumont comme centre local, la commune présente une densité de commerces plus faible que celle observée à l'échelle intercommunale. La commune présente néanmoins quelques commerces de proximité, vecteurs d'animation : la supérette, la boulangerie ou encore le tabac-presse du Châble, installés le long de la Grande Rue, ainsi que les quelques commerces situés dans la Z.A. Juge Guérin (fromagerie...).

Le marché communal a par ailleurs lieu tous les premiers samedis du mois sur la place de la Bibliothèque, au Châble.

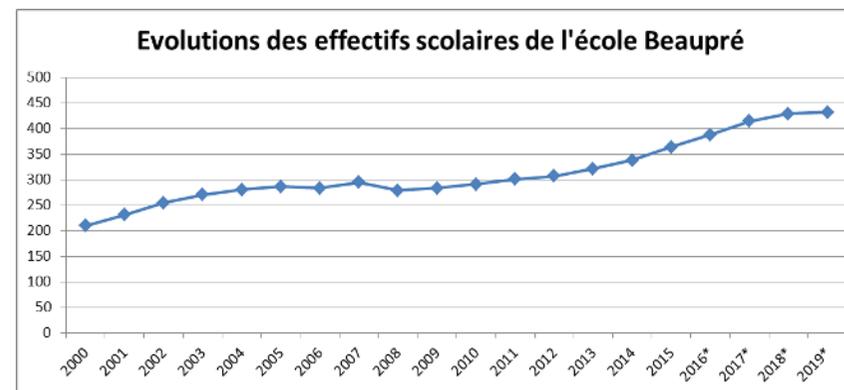


### 3.2 Une offre scolaire réunissant plusieurs communes

Les communes de Beaumont et de Présilly ont opté pour un regroupement de leurs écoles respectives au sein d'un SIVU (syndicat intercommunal à vocation unique) afin de mutualiser les moyens et réunir les enfants de maternelle et primaire, depuis 1997.



En 2019, plus de 400 élèves étaient inscrits à l'école Beaupré de Beaumont, qui dispose d'une garderie et d'une cantine scolaire, gérées par le SIVU Beaupré.



Evolution des effectifs scolaires de l'école Beaupré – Source : commune de Beaumont – Traitement : EPODE

Avec une école, Beaumont dispose de 0,7 équipement d'enseignement pour 1000 habitants, au même niveau que la CC du Genevois (0,8) (Ministère de l'Education nationale).

L'école fait actuellement l'objet d'une extension.



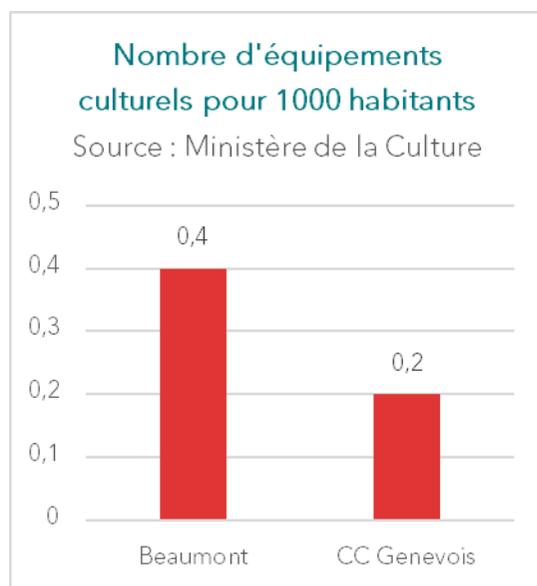
Extension en cours de l'école Beaupré– Source : Citadia Conseil

### 3.3 Une offre d'équipements sportifs et culturels qui participent à l'animation de la commune

Les équipements sportifs de Beaumont se trouvent au Nord du Châble, à la limite avec la commune de Neydens.



Quant aux équipements culturels, la commune de Beaumont met une bibliothèque à disposition des habitants. La densité présente sur Beaumont dépasse celle de la CCG sur ce point.



Nombre d'équipements culturels pour 1000 habitants – Source :  
ministère de la Culture – Traitement : CITADIA

En complément, Beaumont possède un tissu associatif varié, avec une trentaine de structures recensées :

- AFN
- Age d'or du Salève
- ALFAA-GHS
- Amicale des donateurs de sang
- Amicale sportive des vétérans du Salève
- Amicale des Sapeurs Pompiers Beaumont
- Association des parents d'élèves
- Beaumont'e sur Scène
- Beaumont Collonges Football Club
- Bibliothèque

- Capoeira Haute Savoie
- Chorale du Chable
- Club Montagne et découverte
- Comité des fêtes
- Comité de jumelage avec Mössingen
- L'écho du Salève – la chasse
- Fitnfight
- Montailloux VTT club
- Nima's Children
- Oolookwan Académie du Salève
- Orchestre d'harmonie Le Châble Cruseilles
- Orgues de Beaumont
- Réflexes aux thérapies
- Sakura Beaumont
- Studio 02 Dance School
- Ski Cub St Julien et Environs
- L'Etoile Stéphanaise
- Ligue Française contre la sclérose en plaque
- Tennis Club du Chable Beaumont
- Union Suisse du Genevois

La mairie comporte une salle des associations pour accueillir les manifestations ou activités diverses.

### 3.4 Une offre de santé limitée à l'échelle strictement communale

La pharmacie au Châble constitue un service de santé local sur la commune, en relai des pôles de services qui environnent la commune

La commune compte par ailleurs :

- 1 médecin généraliste ;
- 1 médecin du sport – osthéo ;
- 1 psychologue ;
- 1 cabinet de kinésithérapeutes ;

Et a la volonté de créer un regroupement médical (cabinet Perise)



## EQUIPEMENTS SERVICES ET COMMERCES : SYNTHÈSE

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un rôle de centre local : des équipements et commerces de proximité pour répondre aux besoins quotidiens des habitants, en particulier au Châble ;</li><li>▪ Un tissu associatif dense, vecteur d'animation ;</li><li>▪ Un regroupement scolaire permettant aux élèves de bénéficier de services sur place étoffés : cantine et garderie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une offre de santé limitée, incarnée par la pharmacie</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>- Une réponse aux évolutions sociétales par une offre adaptée : extension de l'école pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants</li><li>- Une intégration dans un bassin de services plus large qui présente une offre accessible et complémentaire à celle présente sur la commune</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une offre résidentielle qui s'étoffe, qui pourrait entraîner une saturation de certains équipements publics</li></ul>

## VII. DYNAMIQUES CONSTRUCTIVES ET POTENTIELS

### 1. Analyse des permis de construire à destination d'habitat délivrés sur la période 2005-2016 et consommation foncière

Sur la période 2005-2016 (12 ans), il a été accordé 694 logements, soit une production moyenne de 58 logements par an.

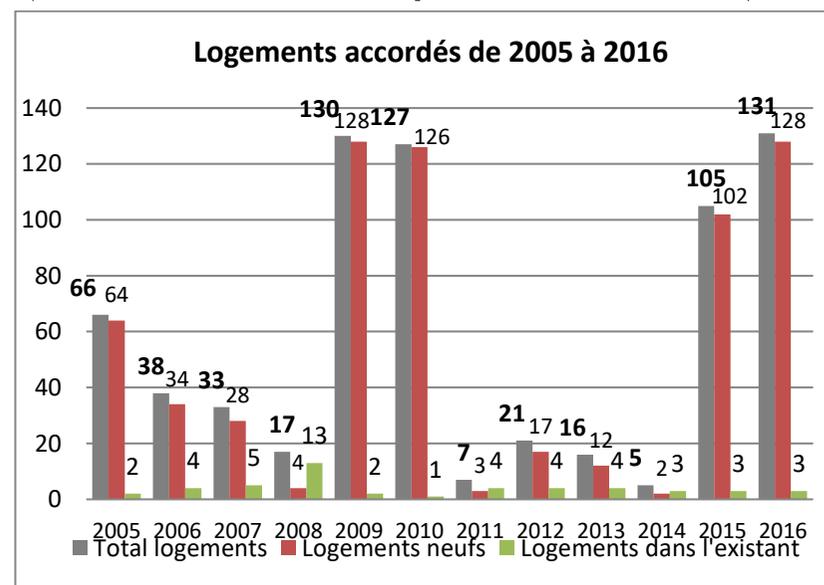
On note des pics de production de logements, correspondant au dépôt de permis de programmes importants : en 2009 97 logements collectifs déposés pour l'opération des Bastides (Châble) et 24 logements groupés déposés sur les Chainays, en 2010 117 logements collectifs déposés sur le Grand Châble, en 2015 90 logements collectifs déposés sur Les Roquettes et en 2016 60 sur Fond de Beaumont.

Parmi ces logements, 42 ont été créés dans du bâti existant, soit 6% d'entre eux : rénovation avec création de plusieurs logements, ou changements de destination. Cela représente plusieurs aspects positifs : entretien et valorisation du patrimoine local, et création dans l'existant évitant de consommer du foncier vierge.

Pour l'avenir ce potentiel s'amenuise puisqu'un grand nombre de changements de destination et de réhabilitation se sont déjà réalisés, sur cette période tendue des années 2000.

Les logements réalisés sur du foncier nu représente donc 652 logements et 94% de la production de logements sur la période étudiée.

La consommation foncière liée à la production de logements sur foncier nu représente environ 16 ha, comprenant toutes les parcelles consommées pour l'habitat, auparavant vierges (naturelles, agricoles, ou en friches), qu'elles se situent en dents creuses ou en extension. Cela représente une consommation moyenne de l'ordre de 1,33 ha par an.



Permis de construire déposés de 2005 à 2016 – Sources : Données du registre communal - Traitement : Epode

Par ailleurs, du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 15 avril 2022, 103 dossiers de permis de construire ont été déposés en mairie de Beaumont. Parmi eux, 71 ont été accordés, pour une production de 96 logements, soit 24 logements par an environ en moyenne.

La densité globale des nouveaux logements (rapport entre le total des logements créés et le foncier consommé) est de 41 logements par hectare ; la densité des nouveaux logements créés sur du foncier nu (rapport entre les logements créés sur du foncier nu et le foncier consommé) est de 37 logements par hectare.

Parmi le total de logements créés, 563 sont des logements collectifs/groupés soit 86% de la production globale ; parmi les logements créés sur du foncier nu 527 sont des logements collectifs/groupés soit 89 % de la production neuve.

Le reste s'est réalisé en individuel.

Depuis l'approbation du SCoT :

- Il s'est réalisé : 178 logements en production neuve dont 161 sur le secteur « Bourg » ;
- Une densité sur les logements neufs de l'ordre de 45 logements par hectare, et de 62 logements par hectare sur le secteur « Bourg ».

Pour rappel, le SCoT préconise une densité moyenne de l'ordre de 50 logements par hectare sur le secteur « Bourg ».



## 2. Analyse des permis de construire autres destinations délivrés sur la période 2005-2016

Des permis de construire ont également été déposés pour d'autres destinations que celle de l'habitat :

- 4 bâtiments à destination agricole,
- 2 bâtiments à destination d'activités économiques,
- 4 permis pour des équipements publics (scolaires et loisirs).

Ces différents projets ont consommé environ 3,3 ha de foncier.



### 3. Synthèse de la consommation foncière

La consommation foncière globale, de 2005 à 2016, prenant en compte l'urbanisation de parcelles auparavant vierges, qu'elles soient agricoles, naturelles ou en friches, pour toutes les destinations confondues habitat, activités, agriculture, équipements, représente 19,3 ha.

La consommation foncière annuelle moyenne représente ainsi 1,6 ha.

### 4. Analyse de la tâche urbaine, de 1998 à 2014

L'analyse de la tâche urbaine permet d'étudier l'évolution de l'emprise des enveloppes bâties sur le territoire communal.

Cette étude est issue des données fournies par les services de la DREAL/DDT.

« La tâche urbaine est établie par la DDT selon la méthodologie suivante. Le croisement de plusieurs bases de données (cadastre-Majic, Registre Parcellaire Graphique, orthophotographies, BD TOPO ®, permis de construire) permet de définir le bâti de référence. Sont ainsi pris en compte les bâtis supérieurs à 20m<sup>2</sup>, les cimetières et les terrains de sport, selon la dernière version disponible de l'orthophoto actualisée avec les permis de construire délivrés avant le 31 décembre de l'année précédant celle de l'élaboration de la tâche urbaine.

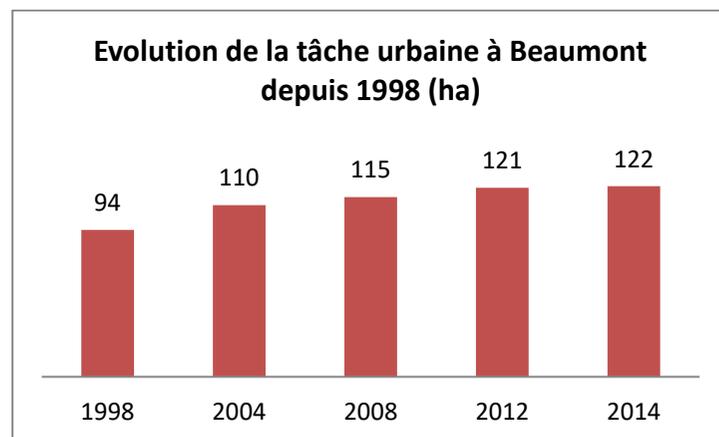
La tâche urbaine est ensuite déduite de ce bâti de référence selon deux phases :

- Une première phase dite de dilatation, avec création d'un tampon de 40 m autour de chaque bâtiment retenu. Tous les tampons sont assemblés entre eux.
- Une seconde phase dite d'érosion, avec réduction de 25 m de l'assemblage obtenu à l'issue de la phase de dilution. »

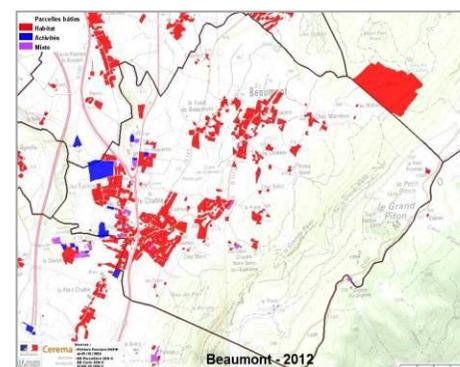
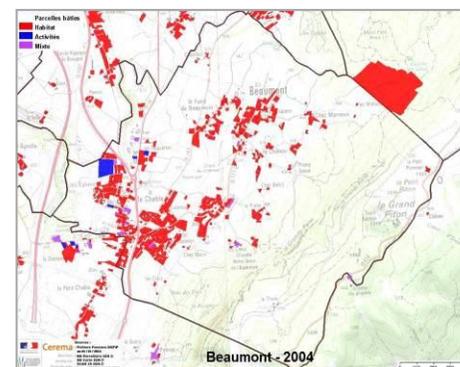
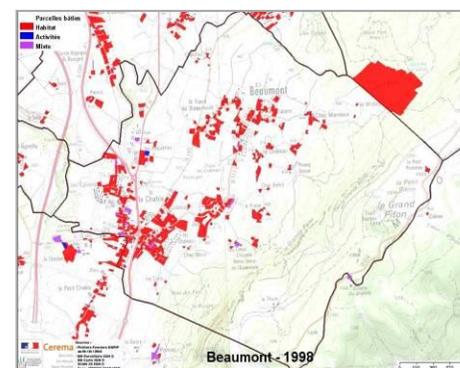
Source : SCoT DOO

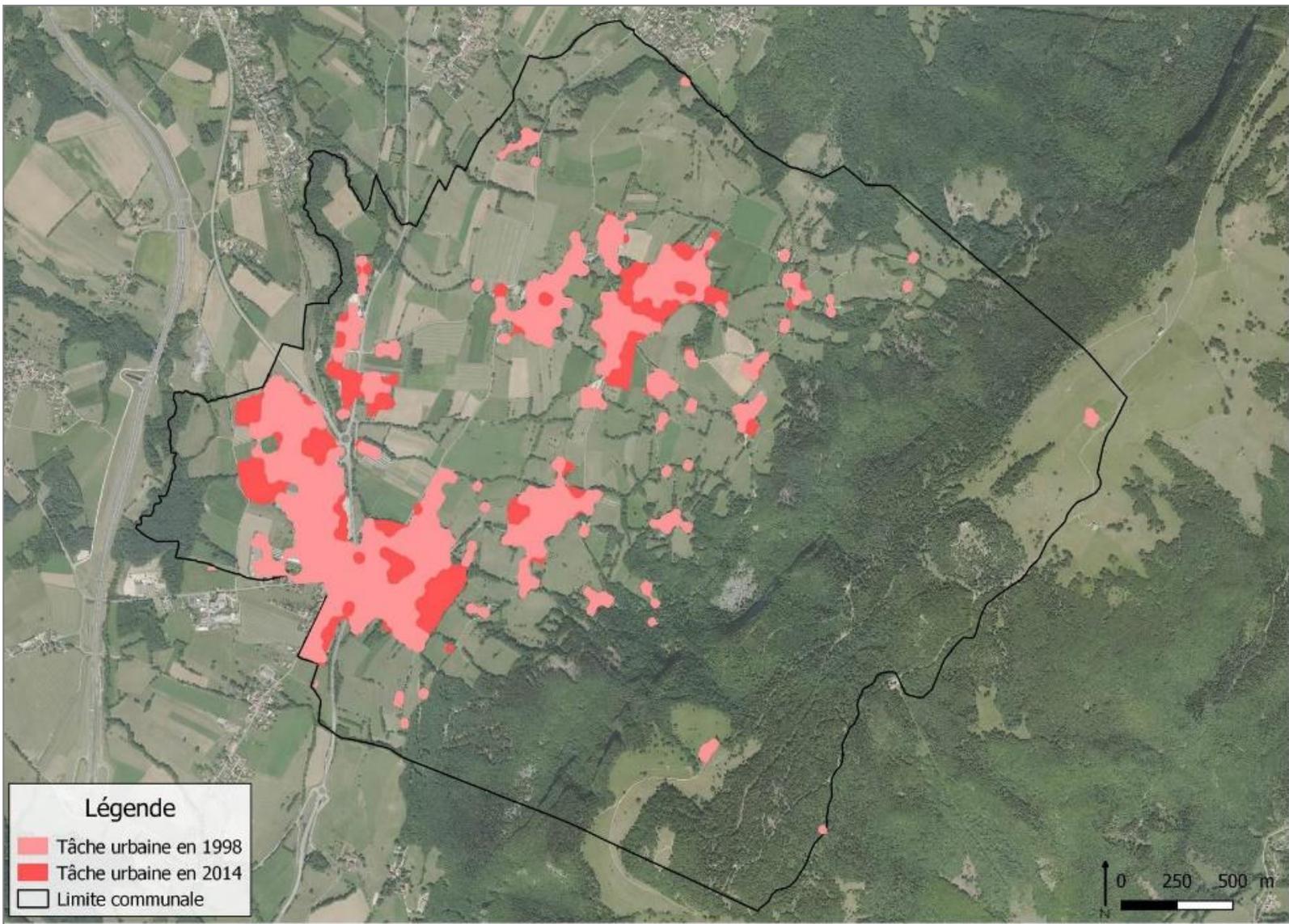
Entre 1998 et 2014 la tâche urbaine est passée de 94 hectares à 122 hectares.

Ainsi, elle a augmenté d'environ 30% (soit 28 ha) en 16 ans.



*\*La tâche urbaine correspond à des sols bâtis ou des sols artificialisés non bâtis intégrant les sols enherbés tels parcs, jardins ou terrains de jeux et infrastructures de déplacements.*

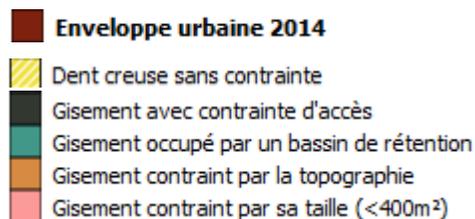




## 5. Analyse des capacités constructives au sein de la tâche urbaine

Cette analyse permet d'étudier les disponibilités constructives au sein de la tâche urbaine définie par la DDT en 2014 et servant de point de référence pour la compatibilité du PLU avec le SCoT.

L'objectif est de réaliser un état des lieux, à un instant T de la tâche urbaine et des possibilités de densification qu'il existe à l'intérieur de celle-ci. Pour cela, il a été tenu compte des contraintes auxquelles peuvent être soumis les gisements fonciers : la taille (moins de 400 m<sup>2</sup>), les accès, la topographie, la présence d'éléments techniques (bassin de rétention).



Cette étude s'extrait complètement du zonage PLU en cours ou à venir, et ne se base qu'uniquement sur la tâche urbaine.

*Le bilan du PLU en cours est réalisé par ailleurs (partie suivante), de même que les disponibilités présentes au sein du projet de PLU à venir (TOME II).*

L'analyse des dents creuses au sein des tâches urbaines de la commune font apparaître la présence de 5,7 ha de disponibilités dont 4,8 ha ne présentent pas de contrainte majeure pour être urbanisée à l'horizon du PLU.

Les contraintes d'accès représentent 0,26 ha, les contraintes liées à la topographie représentent 0,1 ha, les contraintes de taille représentent 0,16 ha, et la présence du bassin de rétention 0,4 ha.

Toutefois, cela ne prétend pas être forcément constructible au sein du futur zonage PLU, cela dépendra des choix réalisés par la municipalité, et de la volonté de préserver certains de ces espaces pour d'autres vocations que l'habitat.

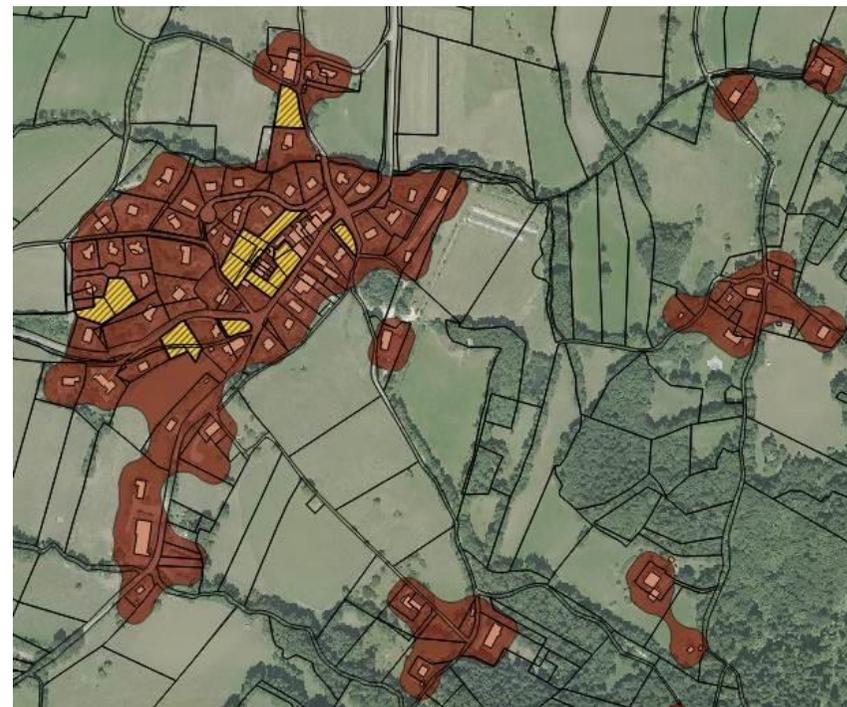
Cette analyse est présentée par secteur ci-après :

Beaumont / Fond de Beaumont / et écart



Dents creuses sans contrainte = 2,1 ha

Jussy / et écart



Dents creuses sans contrainte = 0,8 ha

Le Châble (y compris Les Roquettes, Les Chainays)

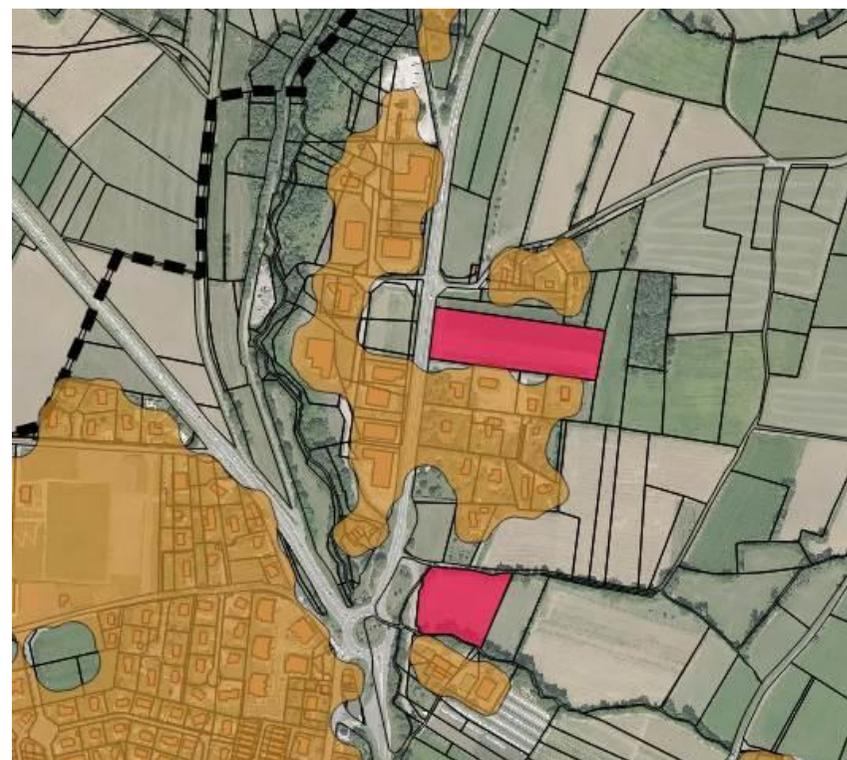


Dents creuses sans contrainte = 1,8 ha

Il faut savoir que le SCoT autorise 7 ha d'extension sur le « Bourg » pour la commune de Beaumont (extension à partir de la tâche urbaine 2014 donnée par la DDT), et en plus le comblement des dents creuses internes et l'urbanisation des dents creuses périphériques.

Depuis l'approbation du SCoT, deux secteurs ont fait l'objet d'un permis de construire et sont considérés en extension, sur les Roquettes, pour environ 1,77 ha.

Le reste en extension possible pour le futur PLU s'établit donc à 5,23 ha.



 Extension Enveloppe SCoT déjà réalisée  
 Enveloppe urbaine 2014 SCoT

## 6. Analyse des capacités du PLU en cours

Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune est le Plan Local d'Urbanisme, approuvé en mars 2007.

L'analyse des capacités du PLU identifie l'ensemble des entités parcellaires classées en U ou AU, libres de toute construction et potentiellement mutables (hors contrainte d'accès ou de risque par exemple).

Globalement, le document fait apparaître de larges capacités d'urbanisation notamment du fait de l'ampleur de plusieurs zones à urbaniser 2AU.

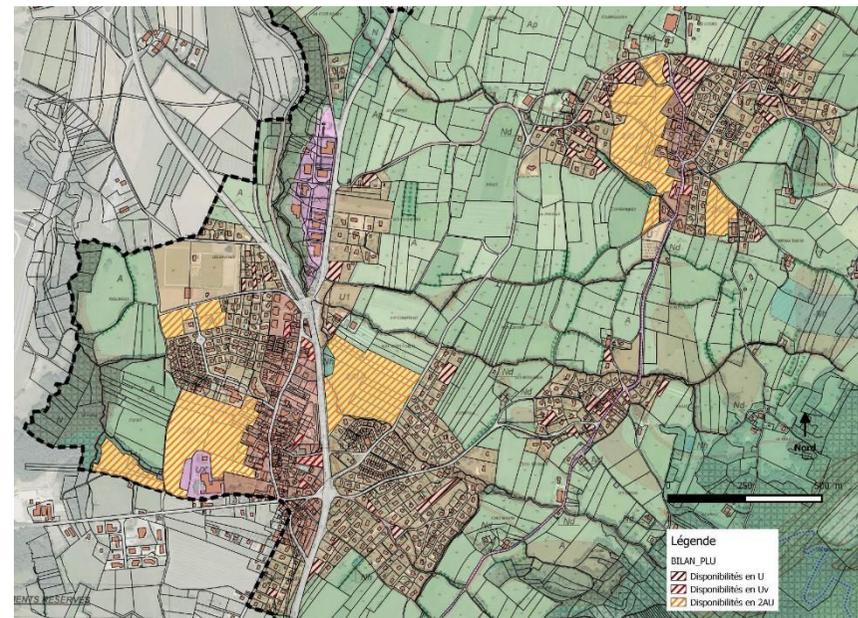
Plusieurs zones 2AU interpellent du fait de leur localisation, sur des secteurs à enjeux paysagers (coupures d'urbanisation et ouvertures visuelles), agricoles (terres agricoles de plaine et de qualité) et même de fonctionnement urbain (bordure RD). Leur maintien ou non maintien devra être étudié en cohérence avec la philosophie globale du projet communal et de la cohérence avec les documents de portée supérieure.

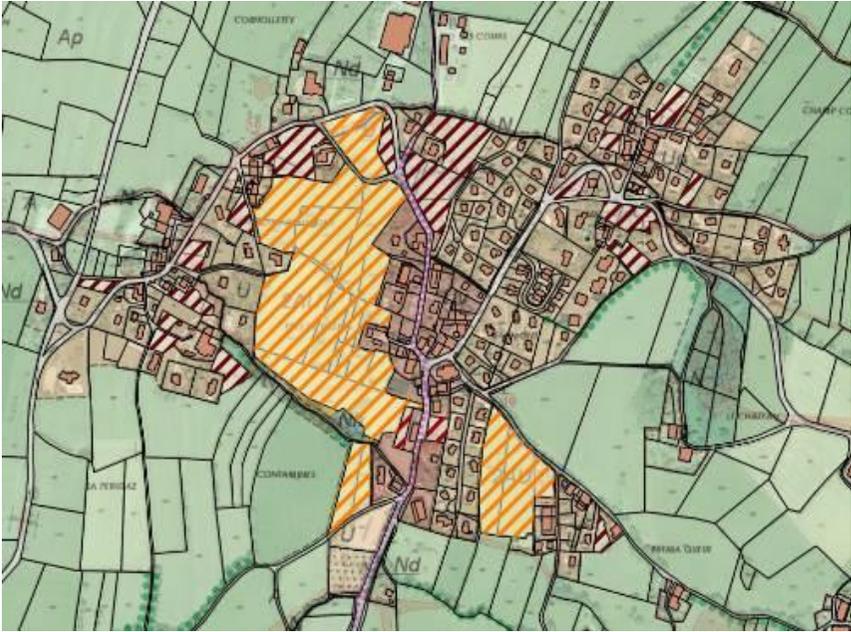
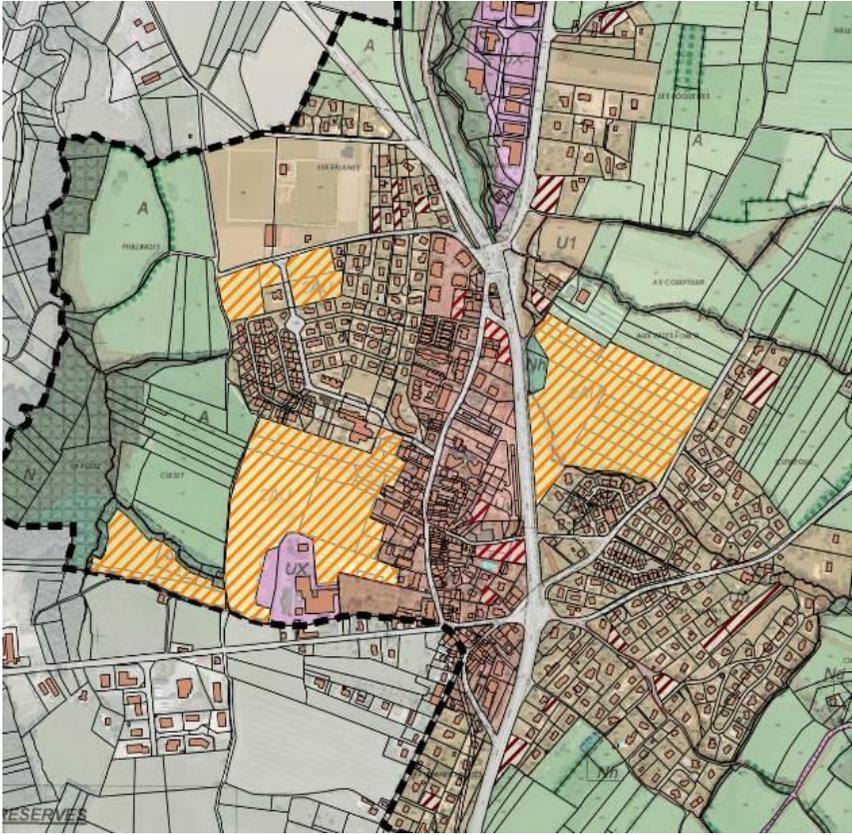
Les surfaces disponibles s'établissent au total à 29,4 ha, réparties de la façon suivante :

- 22,7 ha en zones 2AU :
  - o Dont 15,3 ha sur Le Châble
  - o Dont 7,4 ha sur Beaumont
- 6,7 ha en zones U :

- o Dont 3,2 sur Beaumont / Fond de Beaumont
- o Dont 2,6 ha sur Le Châble
- o Dont 0,9 ha sur Jussy

En tenant compte des dynamiques passées, ses capacités pourraient potentiellement permettre la réalisation de 1090 logements (densité moyenne observées à 37 logements à l'hectare sur le foncier nu), et l'accueil de 2610 habitants (taille moyenne des ménages à 2,4 en 2013), soit un doublement de la population actuelle !





## DYNAMIQUES CONSTRUCTIVES ET POTENTIELS : SYNTHÈSE

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Une diversification du parc de logements</li><li>▪ Une production de logements en partie dans le bâti existant</li><li>▪ - Des densités cohérentes avec les documents de portée supérieure</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un document d'urbanisme en cours de validité offrant d'importantes capacités constructives, surdimensionnées</li><li>▪ - Des zones AU présentant des enjeux agricoles et paysagers, et de fonctionnement urbain</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>- Des capacités constructives présentes au sein de la tâche urbaine, avec peu de contrainte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etalement urbain</li><li>- Remise en cause de l'identité locale du fait de l'ampleur de l'étalement urbain possible</li><li>- Un enjeu de maîtrise de la consommation foncière et de l'artificialisation plus prégnant avec un objectif national Zéro Artificialisation Nette en 2050</li></ul>

## VIII. STRUCTURATION TERRITORIALE ET MORPHOLOGIES BATIES

### 1. L'évolution de la commune

- Bourgs et hameaux anciens

Historiquement, le cœur de la commune, le bourg concentrant les activités et les services, se trouve paradoxalement au Chable plutôt qu'au « hameau » de Beaumont. Au début du siècle, le Chable était déjà un centre bourg-rue alors que Beaumont ne comportait que quelques habitats, éparpillés jusqu'au Fond de Beaumont. C'est principalement du fait du positionnement de ce secteur, sur le lieu de passage d'accès à la Suisse que ce secteur s'est développé en plaine.

Cependant, l'église de la commune se trouvait à Beaumont.



*L'Eglise de Beaumont, petite centralité historique*



*Le Chable, Grand Rue, centralité principale de Beaumont*

Ce bâti possède une valeur patrimoniale et s'inscrit dans l'identité de la commune. En effet, les paysages et les territoires, au-delà d'un « socle » naturel et de motifs paysagers spécifiques, se différencient par des formes architecturales particulières, traditionnelles, liées à une région, à une commune. Il est alors à préserver et un lien est à maintenir entre l'habitat traditionnel et les nouvelles formes bâties.

- Extensions urbaines

Autour de ces deux centralités et de leur bâti historique, un habitat plus récent s'est progressivement développé, avec une logique d'implantation et des types de bâtis différents. Les formes architecturales et les matériaux traditionnels n'ont pas forcément été réutilisés. Il en résulte un sentiment d'éclectisme, de développement peu contrôlé.



*Vue aérienne du Chable : au centre, la Grand Rue et la diffusion de l'urbanisation autour*



*Beaumont, un lotissement disparate se développant en amont de l'église*



*Les Chainays, des constructions hétéroclites, sans attache au territoire*

Des opérations plus organisées sont construites en « poches » rattachées aux bourgs. Le bâti y est souvent très standardisé, aux formes fonctionnelles, sans rapport à l'identité communale ou régionale.

L'impact paysager de ce type d'aménagement varie selon son implantation ; ici, en plaine il est moindre. Cependant, il apporte peu de qualité et ne sert pas à créer une identité à la commune.

On note globalement une banalisation des paysages au travers du bâti.



*Lotissement résidentiel des Eplanes, au Nord-Ouest du Chable ; opération immobilière au nord du Chable*

Au Sud, l'urbanisation continue le long de la route sur la commune de Présilly avec le hameau du Petit Chable, fortement lié au Chable. Cette continuité pose question quant à l'affirmation de la limite communale.

- **Habitat isolé**

Il s'agit de petits hameaux ou des bâtis isolés. Généralement avec des bâtiments patrimoniaux, cet habitat se fond facilement dans le paysage.



*Jussy ; le Pralet*

Quelques habitations nouvelles se sont construites également hors des centralités urbaines existantes. Elles sont peu nombreuses mais c'est un phénomène à surveiller pour éviter un mitage trop impactant.



*Quelques habitations isolées sur la route des Pitons*

- **Les activités économiques**

Plusieurs activités sont présentes sur la commune. Qu'ils s'agissent de bâtiments agricoles, d'industries ou commerciaux, ils occupent

généralement une large emprise et les bâtiments, parfois imposants, présentent un aspect fonctionnel uniquement.



*ZA Juge Guérin*

Cependant, située en plaine et grâce à la végétation et notamment aux haies, leur impact visuel est réduit.



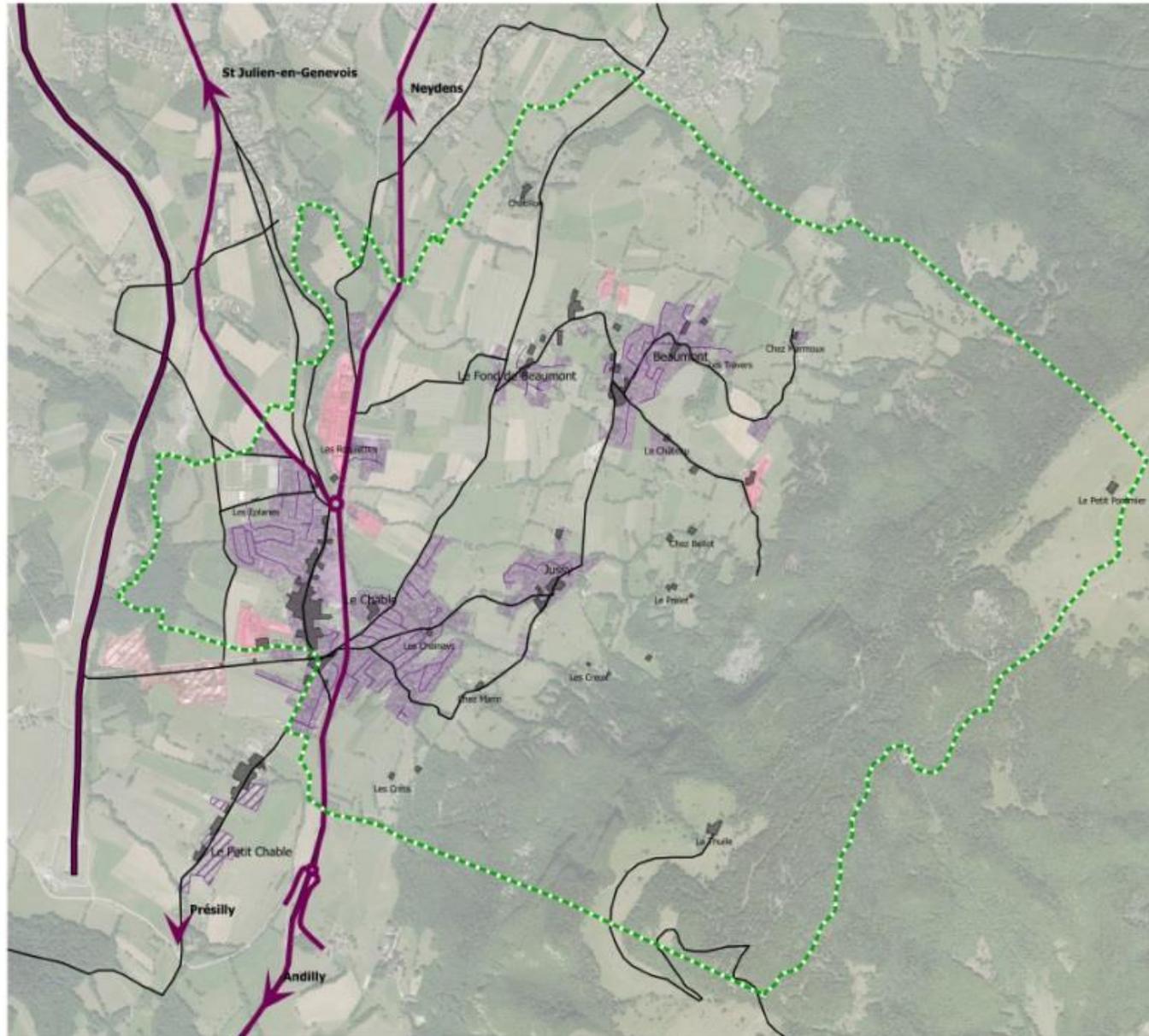
*Perception de la ZA Juge Guérin*

- **Infrastructures**

Comme l'urbanisation, les infrastructures sont **principalement** situées à l'ouest de la commune. Il s'agit exclusivement d'infrastructures routières légères. La départementale Nord-Sud traversant la commune et notamment le Chable est la **plus importante**. On note cependant la présence de l'autoroute, à l'ouest, hors des limites communales.



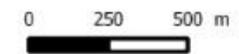
*Réseau routier et départementale traversant le Chable et remontant au Nord vers le lac Léman*



# CARTE DES AMENAGEMENTS ET DE LA STRUCTURATION DES TERRITOIRES DE LA COMMUNE DE BEAUMONT

## Légende

- ⋯ Limite de la commune
- Noyau ancien d'urbanisation (existant avant 1935)
- Enveloppe Urbaine actuelle
- Urbanisation hors commune
- Zones économiques
- Zone économique hors commune
- Voirie existante avant 1935
- Autoroute
- Route départementale
- Voirie de lotissements
- Voirie de zone économique



## 2. L'armature territoriale

L'armature territoriale se compose de deux noyaux anciens principaux, le Chef-lieu et le Châble, leurs extensions avec de l'habitat récent, deux sites de zones d'activité au nord et au sud du Châble, deux hameaux principaux (Le Fond de Beaumont et Jussy) ainsi que des groupes de bâtiments anciens insérés dans la trame agricole (habitat diffus et/ou isolé).

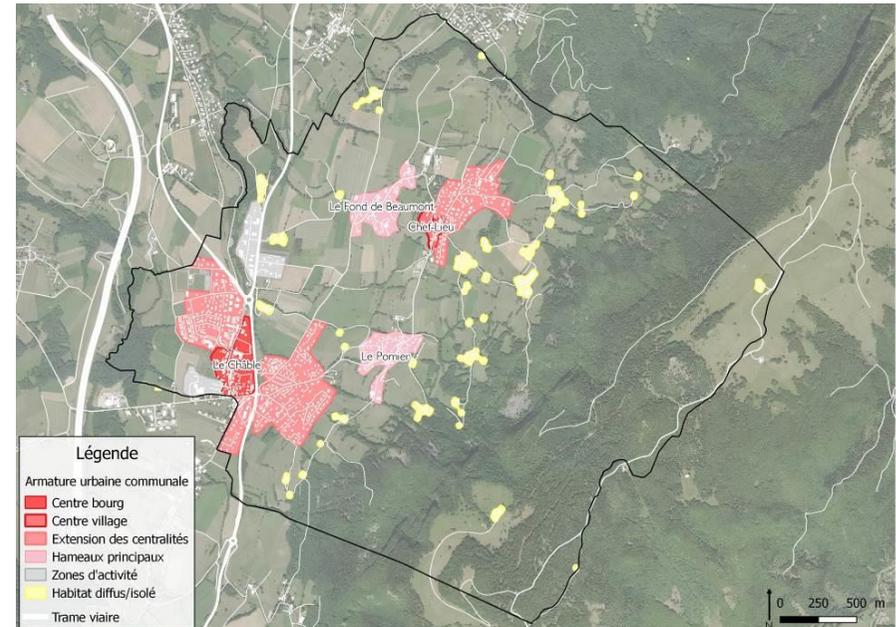
Beaumont est aujourd'hui une commune au fonctionnement péri-urbain, sous influence de l'agglomération genevoise. Elle tend à se rurbaniser du fait de l'arrivée de plus en plus importante de population transfrontalière. De ce fait, la morphologie communale se métamorphose.

Quatre grandes morphologies se dessinent donc dans le paysage :

- Le bâti groupé ou semi-groupé, présent dans les centralités villageoises et sur le piémont du Salève. Cette typologie est caractéristique du paysage rural genevois, avec une trame ancienne groupée (édifices publics, maisons de notables, fermes) ainsi que quelques édifices isolés, généralement des fermes ;
- Le bâti diffus et isolé, correspondant à la multitude de petits hameaux ou habitat ponctuel, caractérisé par des maisons individuelles et des fermes genevoises.
- Le bâti récent semi-groupé ou individuel, correspondant aux extensions des deux centres de Beaumont. Cette typologie prend la

forme de lotissements desservis sous forme d'impasse avec maisons individuelles, ou alors des formes de bâti collectif.

- Le bâti caractéristique des zones d'activité.



Organisation du territoire communal de Beaumont – Traitement Epoque

### 3. L'analyse typo-morphologique

L'analyse typo-morphologique ci-après présente les caractéristiques de forme urbaine (rapport à la trame viaire, parcellaire, bâti) et de type de construction (position du bâti dans la parcelle, distribution interne) sur chaque zone du territoire identifiée dans la carte ci-dessus.

Cette étude permet de faire une évaluation critique de la forme des tissus et des organismes urbains en valorisant le tissu ancien, d'identifier des permanences structurales associées à l'identité culturelle des lieux et des contraintes relatives à la conservation du patrimoine bâti et des paysages culturels, et de définir des mesures de contrôle des transformations du cadre bâti et d'encadrement des projets d'intervention.

- Le Châble – noyau ancien : Voirie – Parcellaire -Bâti



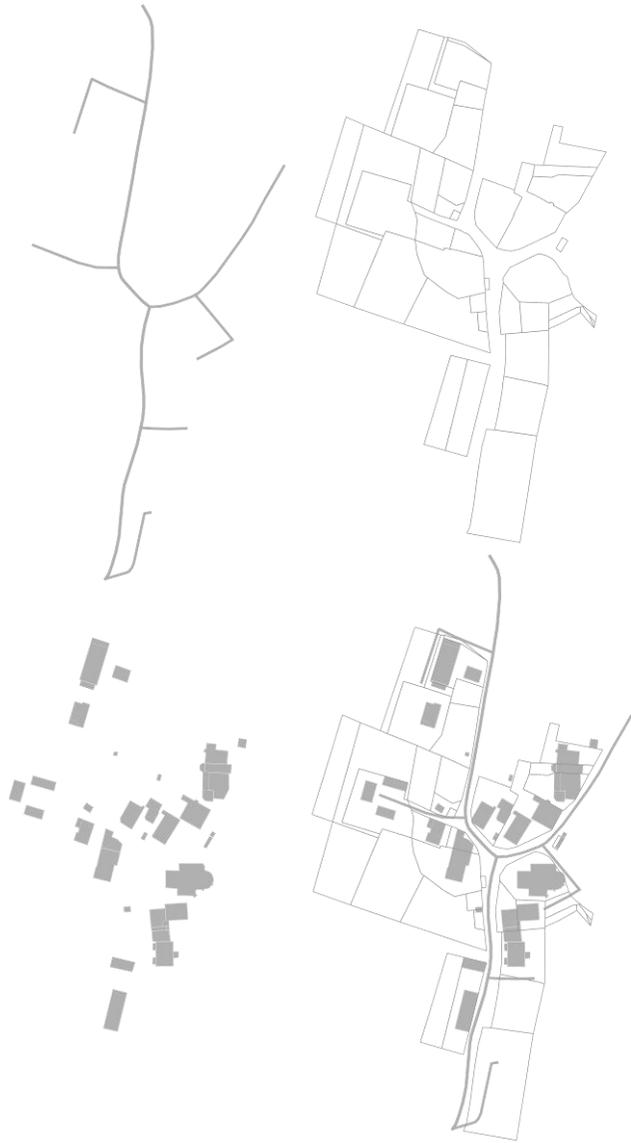
Le Châble – noyau ancien	
Type	Noyau ancien (maisons de village et équipements publics)
Mitoyenneté	La morphologie du bâti est très groupée, qu'il soit sous forme de noyau ou plutôt linéaire
Alignement	L'alignement se fait à la rue
Hauteur	La hauteur moyenne dans le noyau ancien oscille entre 6 et 9 mètres
Photos	

▪ Le Châble - Extension : Voirie // Parcellaire // Bâti



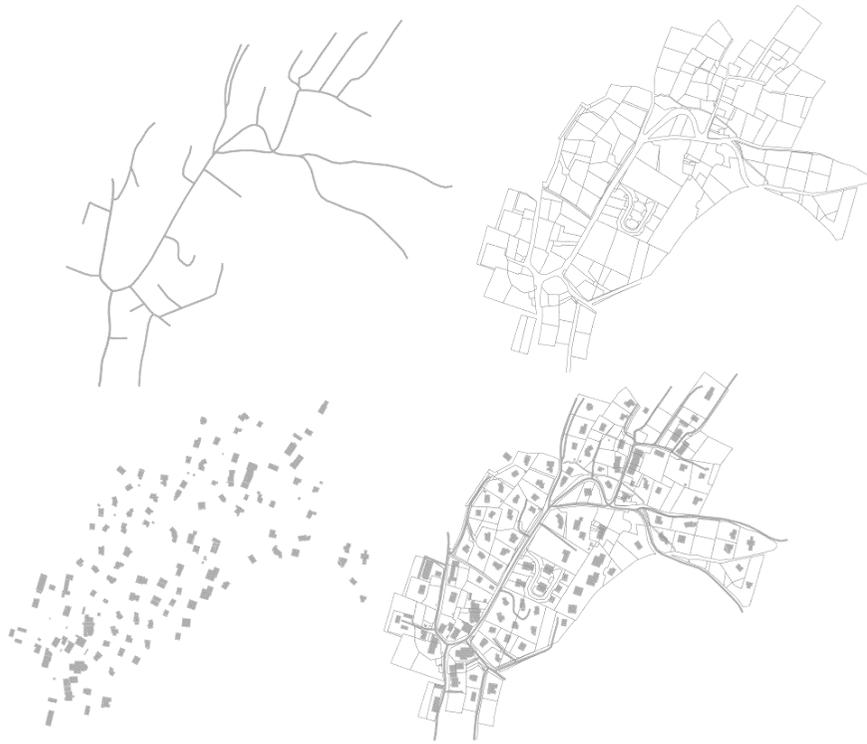
Le Châble – extension urbaine	
Type	Extension urbaine (lotissement, maisons individuelles des années 70 à aujourd’hui)
Mitoyenneté	La mitoyenneté n’est pas appliquée aux extensions urbaines, étant majoritairement des maisons individuelles - ou rarement des maisons jumelées et petit collectif
Alignement	Les constructions ne sont pas alignées à la rue, elles se situent en milieu de parcelle
Hauteur	La hauteur des bâtiments varie entre 6 et 12 mètres
Photos	

- Le Chef-Lieu – noyau ancien : Voirie // Parcellaire // Bâti



Le Chef-Lieu – noyau ancien	
Type	Noyau ancien (maisons de village et équipements publics)
Mitoyenneté	La morphologie du bâti est très groupée, qu'il soit sous forme de noyau ou plutôt linéaire
Alignement	L'alignement se fait à la rue
Hauteur	La hauteur moyenne dans le noyau ancien oscille entre 6 et 9 mètres
Photo	

- Le Chef Lieu - extension : Voirie // Parcellaire // Bâti



Le Chef-Lieu - Extension	
Type	(maisons individuelles des années 70 à aujourd'hui)
Mitoyenneté	La mitoyenneté n'est pas appliquée aux extensions urbaines, étant majoritairement des maisons individuelles
Alignement	Les constructions ne sont pas alignées à la rue, elles se situent en milieu de parcelle
Hauteur	La hauteur des bâtiments varie entre 6 et 12 mètres
Photos	<p>The 'Photos' cell contains two photographs. The top photograph shows a row of houses with solar panels on the roof, situated on a hillside. The bottom photograph shows a street view with houses and a white fence, with a street lamp in the foreground.</p>

- Hameau principal n°1 – Fond de Beaumont : Voirie // Parcellaire // Bâti



Hameau – Fond de Beaumont	
Type	Hameau majeur Extension urbaine (maisons individuelles et fermes diffuses)
Mitoyenneté	Bâti en milieu de parcelle, aucune mitoyenneté
Alignement	Aucun alignement à la rue Séparation à la voie par des allées
Hauteur	Homogénéité de hauteur variant entre 6 et 9 mètres
Photos	

▪ Hameau principal n°2 – Jussy : Voirie // Parcellaire // Bâti



Hameau – Jussy	
Type	Hameau majeur Extension urbaine (maison individuelle et fermes diffuses)
Mitoyenneté	Bâti en milieu de parcelle, mitoyenneté limitée à quelques bâtis historiques
Alignement	Aucun alignement à la rue, quelques fronts bâtis Séparation à la voie par des allées
Hauteur	Homogénéité de hauteur variant entre 6 et 9 mètres
Photos	

▪ Habitat dispersé : Voirie // Parcellaire // Bâti



	Habitat isolé / diffus
Type	Maisons individuelles et fermes diffuses
Mitoyenneté	Bâti en milieu de parcelle, aucune mitoyenneté
Alignement	Aucun alignement à la rue Séparation à la voie par des allées, ou par des cours de fermes
Hauteur	Homogénéité de hauteur variant entre 6 et 9 mètres

▪ Zone d'Activité : Voirie // Parcellaire // Bâti



	Zone d'activité
Type	Bâtiment d'activité
Mitoyenneté	Bâti en milieu de parcelle, aucune mitoyenneté
Alignement	Aucun alignement à la rue Séparation à la voie par des aires de stockage ou de stationnement
Hauteur	Homogénéité de hauteur variant entre 6 et 10 mètres
Photos	

## ► Synthèse

Les éléments principaux qui ressortent de cette analyse typomorphologique sont :

- Dans le chef-lieu ainsi qu'au Châble, qui concentrent les équipements publics, la structure du noyau ancien est relativement bien conservée. Néanmoins les extensions urbaines composées de maisons individuelles et de collectifs ne respectent pas l'organisation en front bâti et l'homogénéité du bâti ancien.
- Les deux hameaux principaux que sont Fond de Beaumont et Jussy, ainsi que la multitude des d'habitats dispersés se composent soit de noyaux anciens présentant mitoyenneté du bâti et organisation en front bâti, ou alors de fermes diffuses et de constructions récentes (principalement des maisons individuelles en milieu de parcelles, sous forme de lotissement ou non), ne respectant pas l'organisation en front bâti et une homogénéité dans les constructions, avec des densités faibles à élevées.

Ces caractéristiques permettent d'identifier les potentiels de densification notamment dans le chef lieu et les hameaux principaux (Le Châble, Le Chef-Lieu, Fond de Beaumont et Jussy) et ainsi d'éviter au maximum l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles de la commune.

## 4. ANALYSE DU PATRIMOINE COMMUNAL

*Une typologie patrimoniale à l'échelle du bassin Genevois (source : Mémoire de master 2 Lorelei JAUNIN)*

Le patrimoine bâti de Beaumont, généralement bien préservé, est globalement lié à la vie agricole.

Les édifices patrimoniaux correspondent aux typologies du bassin genevois en général : fermes genevoises, édifices publics de la période sarde ou de la IIIe République, ou encore les maisons de notable.

Les trois éléments les plus caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale de l'habitat vernaculaire sont les toitures à deux pans et couvertes de tuiles, la massivité des bâtisses en longueur ou en hauteur, et le mariage du minéral et du végétal notamment des abords.

### ► La toiture

Dans le Genevois haut-savoyard, la toiture à deux pans est la plus ancienne et la plus répandue, notamment parce qu'elle s'adapte à tous les types de couvertures. Elle est généralement en pente douce avec des débords de toit prononcés : ceux-ci protègent de la pluie et de la neige, et permettent d'abriter les galeries où les récoltes sont séchées. Les coyaux permettent d'avoir des débords de toits prononcés, mais ils ne s'adaptent qu'à la tuile

plate. Parfois, il est ajouté des demi-croupes au sommet des pignons, d'abord sur les édifices publics et les maisons de notables (XVIe-XVIIe siècles) puis sur tout l'habitat vernaculaire.

Parfois des toitures à un seul pan se retrouve au cœur des îlots et sur les édifices fonctionnels (remises, porcheries, poulaillers) pour des raisons d'économie.

Parallèlement, dans les chefs-lieux d'importance, les édifices publics et les maisons de notables ont souvent une toiture à quatre pans, c'est-à-dire à croupes ou en pavillon, voire à la Mansart. Cette forme de toit est uniquement esthétique car elle réduit considérablement la taille des combles et est difficile à mettre en œuvre.

Les toitures traditionnelles du Genevois haut-savoyard sont en tuiles. Néanmoins, le chaume (principalement à l'Ouest) et le bois (principalement à l'Est) couvrent souvent les toits avant le XIXe siècle. Quelquefois, des couvertures en ardoise apparaissent, principalement sur les édifices publics et les maisons de notables.

Cependant, globalement, les paysages bâtis du Genevois sont dominés par les toits couverts de différentes tuiles, généralement plates. Les plus anciennes qui demeurent sont écaillées, tandis que les plus récentes sont mécaniques. Depuis longtemps dans les îlots où les murs sont souvent mitoyens, les toits ne sont pas semblables : ils diffèrent par l'aspect ou la patine de leur couverture en tuile.

### ► La massivité

L'habitat vernaculaire du Genevois haut-savoyard est toujours massif : en longueur pour les fermes, en hauteur pour les maisons de notables. Ces larges surfaces permettent souvent une reconversion collective en plusieurs logements.

Pendant des siècles on pratique une « architecture sans architecte » dans la campagne du Genevois haut-savoyard : la construction et la transformation se font selon des pratiques anciennes.

L'agriculture bocagère ayant longtemps sculpté le paysage, les villages sont petits et nombreux. Si on pratique l'individualisme agraire dans les campagnes du Genevois haut-savoyard (bocages), une grande promiscuité existe dans les villages. La contiguïté des bâtiments domine largement dans les plaines de Haute-Savoie jusqu'au XIXe siècle. Elle permet d'économiser la construction de murs, de se protéger mutuellement contre le froid et de conserver plus de parcelles cultivables. Elle limite néanmoins la diffusion de lumière et augmente le risque de propagation d'incendies. Cependant, la pierre pare à ce risque : notons en effet qu'il existe un parallèle entre les constructions en pierre et l'habitat groupé, de même qu'entre les constructions en bois et l'habitat diffus, du fait des différences de risques d'incendie.

Parallèlement, il existe toujours des zones d'habitat diffus autour des bourgs et des villages. L'habitat isolé est implanté parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau du fait de la faible pente.

Les fermes dites genevoises sont traditionnellement constituées de trois éléments distincts appelés « épouais » : l'écurie, la grange et l'habitation. Il existe quatre types de fermes ainsi concentrées : celle en plan en longueur, celle en plan en hauteur, celle en plan rectangulaire et le type mixte multifamilial.

### ► Le minéral et le végétal

Dans le Genevois haut-savoyard, l'habitat vernaculaire en pierre est majoritaire. C'est en effet le plus ancien qui ait été conservé : du bâti antérieur au XVIIe siècle en bois et en pisé, aucun vestige ne demeure. La prédominance de la pierre dans l'architecture traditionnelle du Genevois haut-savoyard viendrait principalement du déboisement précoce et profond du bassin.

Dans les fermes genevoises, le gros œuvre est généralement fait de petits éléments (moellons, boulets) ramassés *in situ*, dans les champs ou les rivières, montés de façon linéaire par assises superposées et appareillés grossièrement avec un mortier. Les murs sont quasi systématiquement enduits, le plus souvent avec ce même mélange de sable et de chaux. Les fondations sont généralement constituées de piliers de bois et de blocs de calcaire.

Dans les maisons de notables, le gros œuvre est également en appareil de blocage similaire. Les façades sont systématiquement enduites, pour le confort (impermeabilité) et pour l'esthétique (moellons irréguliers).

La pierre est également présente dans le paysage sous forme de vastes cours en sein des différents bâtiments. Parfois, les cours sont pavées de petits galets ronds appelés têtes de chat. La pierre marque aussi le paysage par les murs et murets de séparation de propriétés ainsi que par les escaliers extérieurs qui habillent parfois les façades.

► Les fermes et bâtisses d'intérêt patrimonial à Beaumont



► Le petit patrimoine

Le patrimoine de la commune est complété par les éléments dits « de petit patrimoine », tels que les croix, ... qui font partie des éléments identitaires.



- ★ Patrimoine bâti
- ☆ Petit patrimoine bâti





## STRUCTURATION TERRITORIALE ET MORPHOLOGIES BÂTIES : SYNTHÈSE

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Implantation surplombant le bassin genevois gage d'un cadre de vie qualitatif (ruralité, vues remarquables)</li><li>▪ Alpage du Salève bien entretenus</li><li>▪ Bâties patrimoniaux de qualité et globalement bien rénovés</li><li>▪ Diversité des ambiances selon les différentes entités paysagères</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrée de ville peu qualitative</li><li>▪ Manque de cohérence entre l'architecture traditionnelle et les opérations récentes</li></ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>- S'appuyer sur la présence des vergers pour assurer l'identité communale dans les projets d'aménagement futurs</li><li>- Préserver la structure actuelle de la commune afin de garantir l'identité rurale</li><li>- Préserver et valoriser les points de vues remarquables</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Perte d'identité de la commune liée à l'extension de l'urbanisation mal maîtrisée</li></ul>