

# CONSEIL DE DEVELOPPEMENT DE GRAND BOURG AGGLOMERATION Plénière du 14 mars 2024

[www.grandbourg.fr](http://www.grandbourg.fr)

3 Avenue Arsène d'Arsonval - CS 88000 - 01008 BOURG-EN-BRESSE Cedex - Tél. 04 74 24 75 15 - Fax 04 74 24 75 13

Support de présentation du Conseil de  
développement - plénière 14 mars 2024

## **ORDRE DU JOUR :**

1. Approbation du compte-rendu de la plénière du 9 février 2024
2. Proposition de la candidature de Laetitia PREVALET en tant que membre du bureau
3. Présentation et vote de l'avis sur la sobriété Foncière
4. Présentation du diagnostic SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

# 1. Approbation du Compte- rendu de la plénière du 9 février 2024

## 2. Proposition de la candidature de Laetitia PREVALET en tant que membre du bureau

# 3. Présentation de l'avis sur la sobriété foncière

## LA COMMANDE

Grand Bourg Agglomération souhaite se donner des objectifs ambitieux pour réduire la consommation foncière et s'inscrire dans les objectifs fixés par la loi « climat et résilience ». Il s'agit de diminuer par deux l'artificialisation des sols à l'horizon 2030 soit une réduction de 34 ha par an pour Grand Bourg Agglomération et d'atteindre le ZAN « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

Grand Bourg Agglomération souhaite donc intégrer cette ambition dans son projet de territoire et les différents plans thématiques.

Par courrier du 15/07/2022, le Président de Grand Bourg Agglomération a confié une mission sur le volet habitat aux membres du Conseil de développement :

**A partir d'exemples positifs d'habitats denses et attractifs, adaptés au territoire et des points de vigilance sur des exemples moins réussis, quel est, selon le Conseil de Développement, les recommandations et/ou conseils qui vous paraissent prioritaires, pour un territoire plus dense qui reste « désirable » ?**

## LA METHODE UTILISEE

- ✓ **Un groupe de travail**, assisté par la directrice de l'aménagement chargé de piloter la démarche et de préparer la contribution du conseil de développement.
- ✓ **Une séance d'ateliers en plénière** qui a permis d'obtenir un premier cadrage des attentes des habitants du point de vue des membres du conseil de développement.
- ✓ **La sollicitation d'une quinzaine étudiants de Lyon 3 du master 2 « gestion des territoires et développement local »** pour recueillir et analyser le point de vue des habitants de cinq projets d'habitat dense, choisis en lien avec les membres du groupe de travail et la Direction Aménagement. Travail présenté le 4 juillet 2023 aux 3 commissions « Projet de territoire et stratégie territoriale », « Habitat et politique de la ville » et « Aménagement, urbanisme, voirie, patrimoine ».



...

- ✓ L'échange entre 2 membres du groupe de travail et Jean-Yves FLOCHON, Maire de Ceyzeriat sur l'opération « Îlot Bouvard » considéré comme une vraie réussite par les habitants.
- ✓ La remise d'une contribution de l'association « Autobus » sur le rôle de la voiture dans la consommation foncière.

# LES PRINCIPALES IDEES RECUEILLIES

## Les craintes :

- ✓ Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est considéré comme un frein au développement par de nombreux élus des communes rurales
- ✓ La notion d'habitat dense est perçue très négativement par les élus et les habitants

## Le logement idéal pour les habitants, c'est :

- ✓ La qualité du logement
- ✓ La qualité perçue des immeubles et leur intégration dans le quartier
- ✓ L'ambiance et la sécurité du quartier
- ✓ La proximité des services accessibles en mode doux
- ✓ Le besoin d'un espace extérieur privatif
- ✓ La présence d'un parking privatif

La **place dédiée au stationnement** de surface doit être **réduite** pour laisser la place aux espaces verts à proximité des logements.

# **5 PRECONISATIONS POUR REUSSIR DES OPERATIONS D'HABITAT DENSE DESIRABLE**

## **PRECONISATION N°1**

### **Faire évoluer la perception de la densité.**

*Il s'agit de valoriser les opérations réussies sur le territoire en les communiquant vers les élus et les habitants.*

- ✓ **Présenter les enjeux de la densification de l'urbanisation** : limitation de l'artificialisation des sols, coût élevé de l'urbanisme extensif pour les communes, revitalisation des centres.
- ✓ **Revaloriser l'habitat collectif et repenser l'espace pavillonnaire** (exemple de la division de grandes parcelles)
- ✓ **Les moyens de communication** (création de support, conférences, visites des opérations réussies)
- ✓ **Exemples positifs d'habitats denses sur notre territoire** :
  - ✓ Lotissement le Verger – Val Revermont
  - ✓ L'ilôt Bouvard – Ceyzériat
  - ✓ L'agora – Attignat
  - ✓ La résidence le Pré – Montrevel-en-Bresse

## Exemples positifs d'habitats denses sur notre territoire



**Lotissement le Verger – Val Revermont** : Dans une volonté forte en matière de densité et de mixité, la commune de Val-Revermont a souhaité réaliser sur 1,5 hectare 27 logements. Il y a eu une recherche de dispositifs pour protéger l'intimité des habitants.

**L'îlot Bouvard à Ceyzériat** : Ce projet propose la réhabilitation d'une friche de centre-ville, ainsi que la conservation et réhabilitation du site historique de la biscuiterie Bouvard. Le programme mixte propose des logements, des espaces communaux, culturels ainsi que des commerces. Il permet également la conservation et la mise en valeur du parc arboré à l'arrière de l'opération : espace public avec aire de jeux pour enfants et terrain de pétanque. Les logements du T2 au T5, en accession à la propriété ou en locatifs permettent de densifier le centre-ville. Les 5 autres logements font partie du programme HAISSOR de logements pour personnes âgées. Le parc de stationnement se trouvent en sous-sol, en utilisant le dénivelé du terrain et permettant de libérer un espace en rez-de-chaussée totalement piéton.





**L' Agora à Attignat** : Dans le centre du village, 10 boutiques, un vaste parking qui permet de se garer aisément, des trottoirs refaits et un mail pour accéder sans souci depuis la voie verte ; Au-dessus des boutiques sont construits 33 logements locatifs

Lors de l'aménagement de la **résidence Le Pré à Montrevel-en-Bresse** ont été intégrés des espaces voirie, des parkings et parc d'agrément. Ce projet intègre les mêmes contraintes et exigences sociales garantissant et renforçant la qualité de vie.



## PRECONISATION N°2

**Associer les habitants dès le départ à la conception des opérations.**

*Prendre le temps de la réflexion et de la concertation*

- ✓ **Lutter contre le phénomène NIMBY (Not In My BackYard) « surtout pas chez moi »** : Il faut construire les projets avec les habitants.
- ✓ **Organiser des ateliers pour améliorer la perception de la densité** : CEREMA (centre d'études et expertises sur les risques, la mobilité et l'aménagement) et CAUE (conseil d'architectures, d'urbanisme et de l'environnement) proposent d'animer ce genre d'atelier participatif.
- ✓ **Elaborer une charte de la concertation citoyenne** : Elle prévoit les engagements des porteurs de projets pour l'information, l'échange et le dialogue.

## **PRECONISATION N°3**

### **Garder la maîtrise publique des projets**

*Sur les espaces stratégiques pour dynamiser le développement des communes ou quartiers.*

- ✓ **Recenser les espaces stratégiques** : les dents creuses, les friches au cœur des centres bourgs, villages, quartiers.
  
- ✓ **Anticiper et prendre le temps d'imaginer le projet** : exemple de Ceyzériat avec l'idée du déménagement de l'usine Bouvard 20 ans avant le nouveau quartier livré.
  
- ✓ **Garder la maîtrise de la collectivité sur ces espaces**:
  - ✓ Un inventaire à l'échelle de l'agglomération,
  - ✓ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
  - ✓ L'acquisition foncière par la collectivité,
  - ✓ La maîtrise de la conception du projet : appui sur des professionnels indépendants et association des habitants.



## **PRECONISATION N°4**

**Avoir une approche globale qui permettra de bien vivre dans son logement et dans le quartier :**

*En veillant à la qualité du projet, à son insertion dans le quartier et à la mixité fonctionnelle et sociale.*

- ✓ Insérer le projet de son environnement, son quartier, son village.
- ✓ Produire des logements de qualité équivalente aux maisons (espace, luminosité, vue, parking privatif,...), veiller à la qualité des matériaux et des espaces extérieurs et à la sécurité.
- ✓ Avoir une approche sociologique et répondre aux besoins des différents âges de la vie (types de logement, services, commerces).
- ✓ Intégrer la mixité sociale et la diversification des types de logement.
- ✓ Requalifier les espaces publics en favorisant les mobilités alternatives.

## PRECONISATION N°5

### **Savoir s'entourer de professionnels dès le départ :**

*Architectes, urbanistes, autres professionnels : accompagner les communes rurales pour aller chercher l'ingénierie.*

- ✓ **Renforcer l'appui aux communes par Grand Bourg Agglomération :**
  - En contractualisant avec les professionnels (CAUE, Cerema, EPF privés (établissements publics fonciers)) au bénéfice des communes rurales,
  - En multipliant les appels à projet auprès des communes pour les espaces stratégiques et en finançant l'ingénierie,
  - En mettant à disposition ses propres ressources.

# Temps d'échanges et vote de l'avis sur la sobriété foncière

# 4. Présentation du diagnostic SCoT (Schéma de Cohérence Territorial)

## Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?



### Contenu du SCoT

Un document d'urbanisme pour **planifier le développement à long terme (20 ans)**

L'expression d'un projet de territoire, appuyé sur **une vision prospective de l'aménagement** en matière de déplacement, d'habitat et de services, d'environnement

**Un document élaboré et approuvé par les élus du territoire**

**Des mesures qui s'imposent aux documents d'urbanismes locaux (PLU(i), carte communale)**

**Un diagnostic** pour partager les problématiques et enjeux d'aménagement et de développement du territoire



**Un Projet d'Aménagement Stratégique** pour définir la stratégie d'aménagement et de développement pour les 20 prochaines années

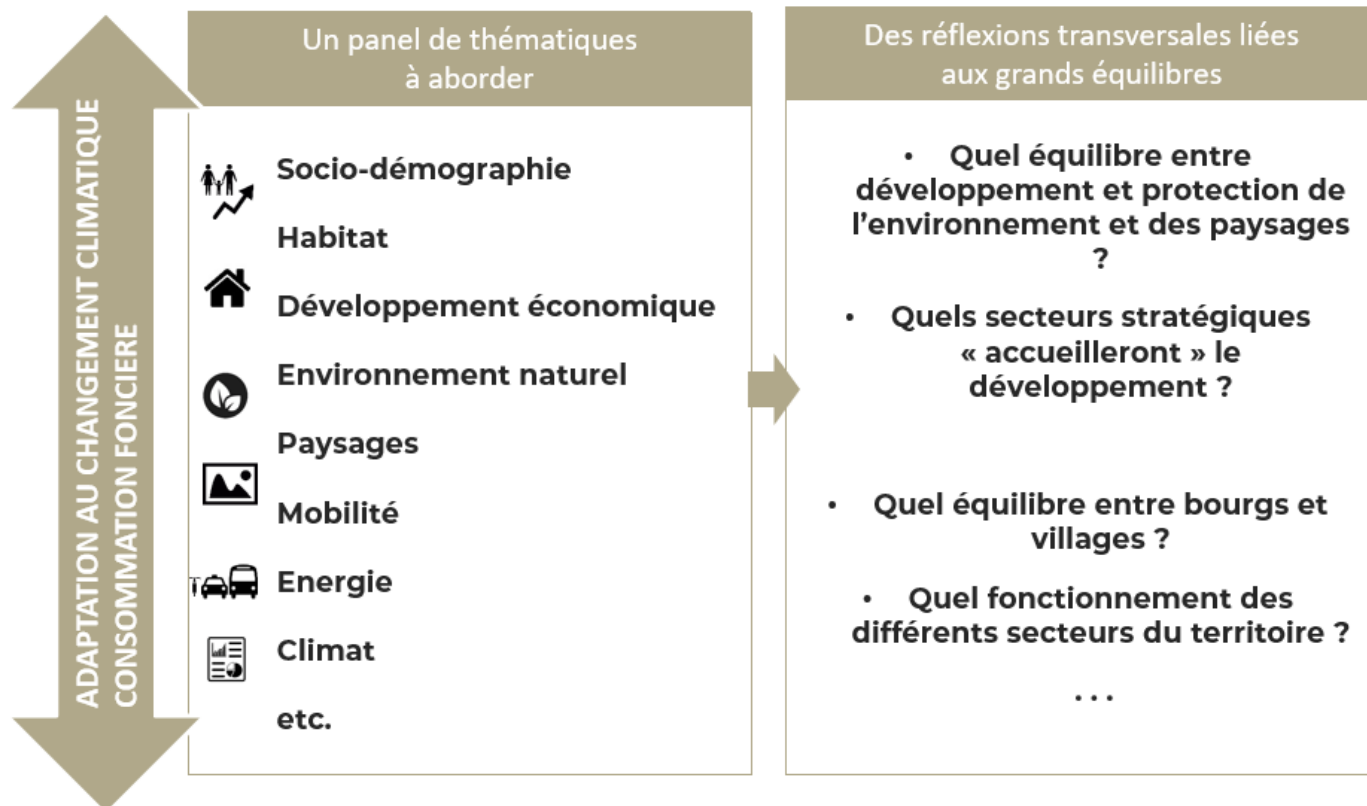


**Un Document d'Orientations et d'Objectifs** qui traduit la stratégie en règles applicables sur le territoire (dans les docs d'urbanisme locaux)

**Programme d'actions (volet PCAET, PLH, foncier, ...)**

## Le SCoT : un document transversal

- ✓ Affirmer un **projet politique** qui reflète les attentes des élus locaux et de la population
- ✓ Développer le territoire de manière **concertée et cohérente**



## Le territoire du SCOT – Grand Bourg Agglomération



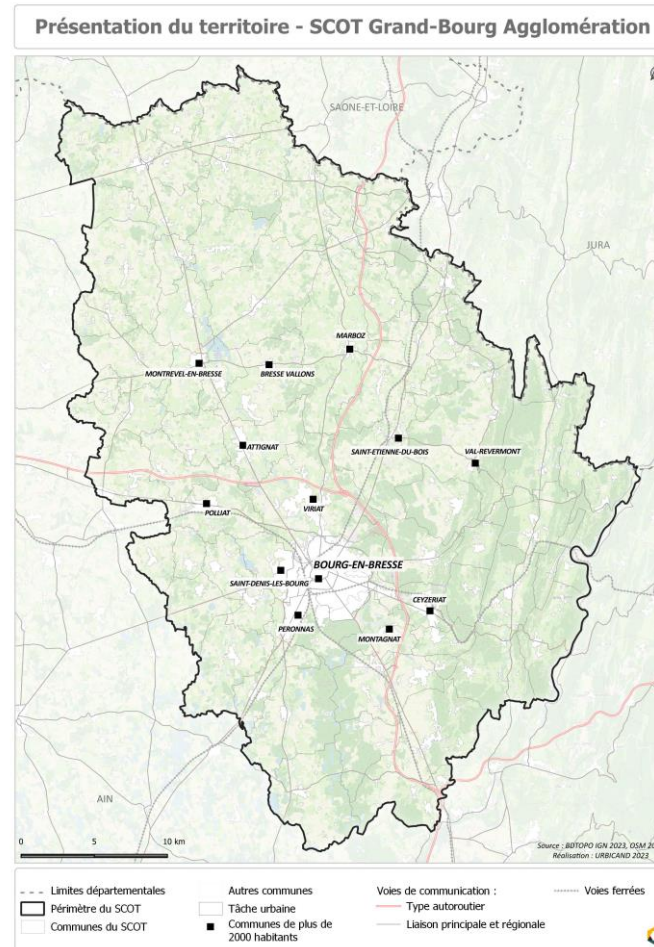
Le périmètre du SCOT est celui de Grand-Bourg-Agglomération, la « structure porteuse » du SCOT.

1 230 km<sup>2</sup> ; 74 communes ; 134 000 habitants.

3 entités géographiques :

- La plaine de Bresse qui s'étend sur la plus grande partie du territoire.
- Les rebords du plateau de la Dombes au sud.
- Les monts du Revermont qui se dressent sur son flanc est.

Des espaces de différentes natures : urbains, périurbains, ruraux, structurés autour de l'unité urbaine de Bourg-en-Bresse (45 % de la population, 72 % des emplois)



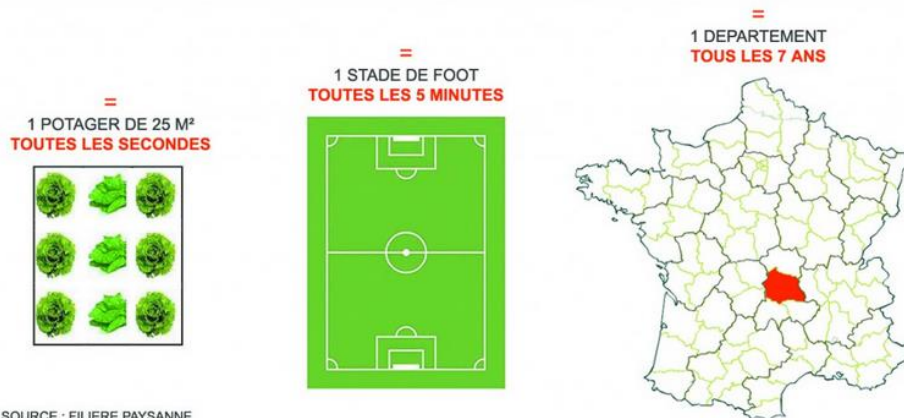
## Pourquoi faire un SCoT ?

- Des modes d'urbanisation « peu durables » ces dernières décennies qui interrogent nos pratiques pour l'avenir :
  - Consommation foncière importante et artificialisation des terres agricoles et naturelles
  - Augmentation des déplacements et augmentation de la vulnérabilité énergétique des ménages
  - Émissions de Gaz à Effet de Serre importantes
  - Consommation énergétique qui reste importante
  - Réduction de la biodiversité

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences »

*Article L.110 Code de l'Urbanisme*

78 000 HA DE SURFACE AGRICOLE DISPARAISSENT, TOUS LES ANS, EN FRANCE



SOURCE : FILIERE PAYSANNE

→ 73 ha /an ces 10 dernières années sur Grand Bourg Agglomération (environ un terrain de foot tous les 3 jours)

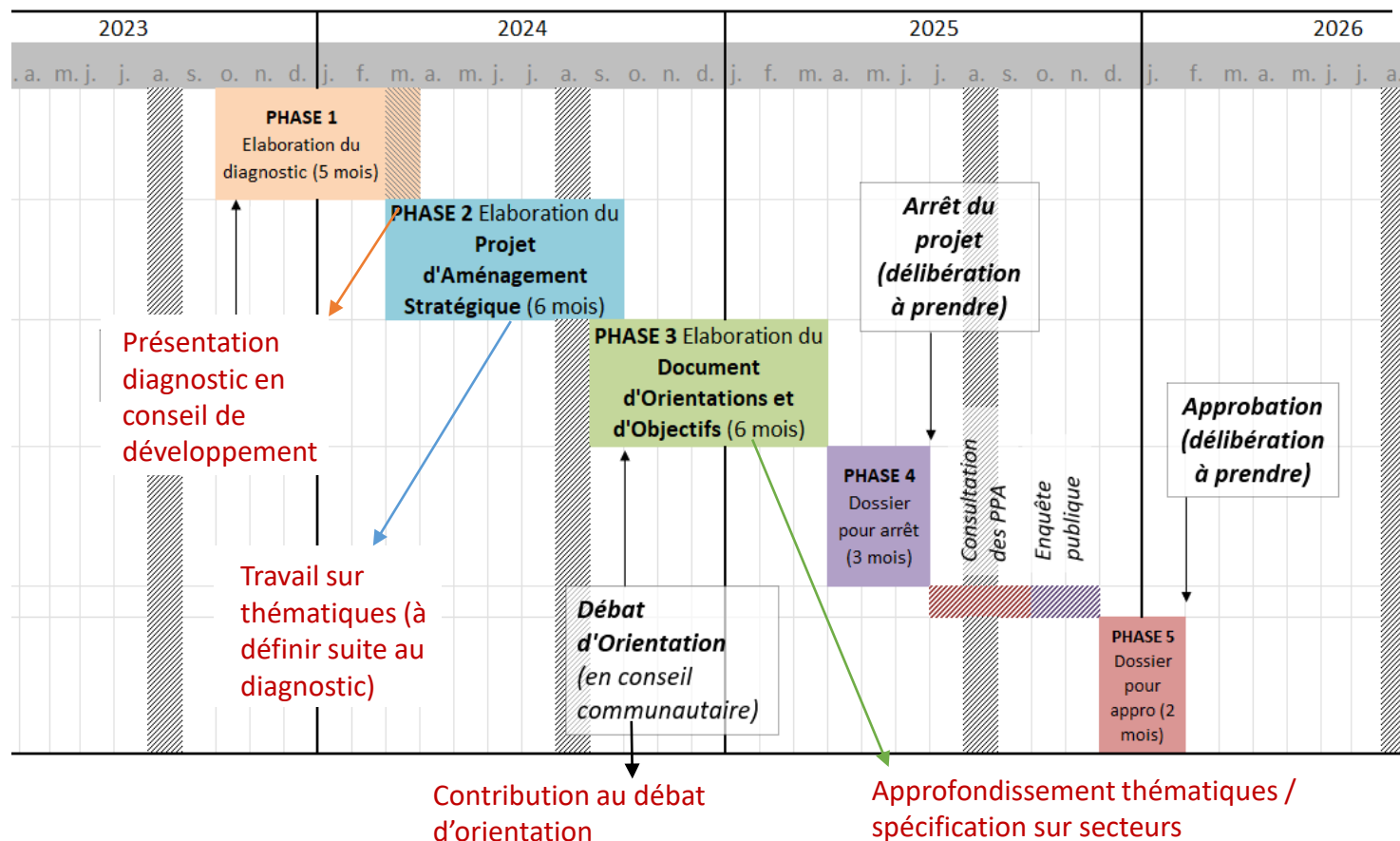


## Enjeux de la révision du SCOT et élaboration du volet Climat Air Energie



- **Une évolution du territoire** et de ses ambitions depuis l'approbation du SCOT en 2016 → Modification du périmètre, nouveau projet de territoire, politiques publiques qui ont évoluées, etc.
- **Des évolutions législatives qui ont renforcé les attentes par rapport à certaines thématiques** → Loi Climat et Résilience - Zéro Artificialisation Nette  
Loi Accélération des énergies renouvelables,
- **La modernisation du SCOT** → Simplification du document, nouvelles thématiques à aborder
- **Élaboration d'un SCOT valant plan climat air énergie territorial** → Intégration des volets Climat Air Energie

# Calendrier révision SCoT et apport Conseil de Développement



## Retour diagnostic – points clés à retenir

### Un territoire qui va être soumis aux évolutions environnementales nouvelles :

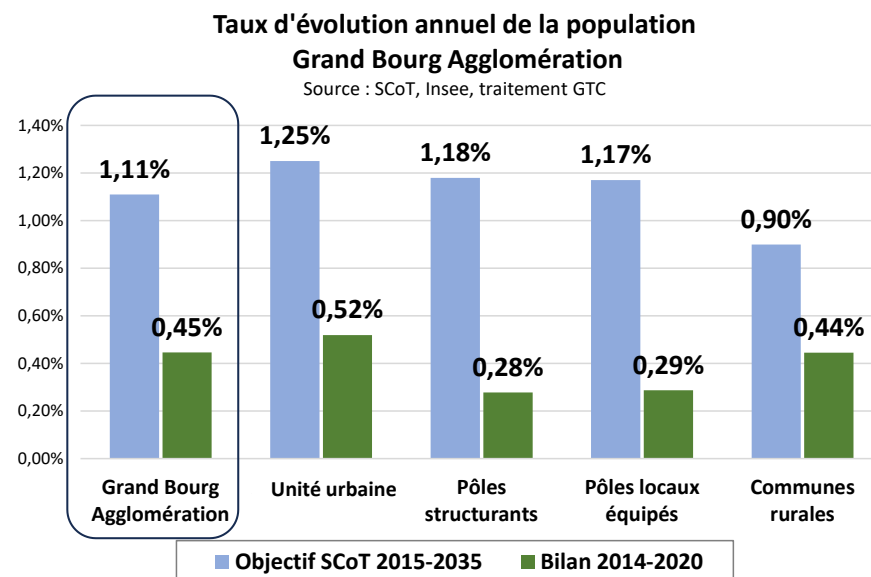
- **Eau** : un **facteur limitant** qui **questionne les capacités de développement** (risque de conflits d'usages pour l'accès à l'eau – agriculture, ménages, activités économiques – en lien avec la raréfaction attendue des ressources).
- **Air** : dégradation de sa qualité notamment en période estivale (pic ozone)
- **Chaleur** : **pics et canicules** plus fréquents en période estivale, risque de feux de forêt
- **Aléas climatiques** plus intenses et fréquents : crues, glissements de terrain, perte de rendement agricole

**=> Des nouveaux facteurs à intégrer dans les choix d'urbanisation future permettant une adaptation du territoire**

## Retour diagnostic – points clés à retenir

### Evolution démographique et évolution des besoins en logements

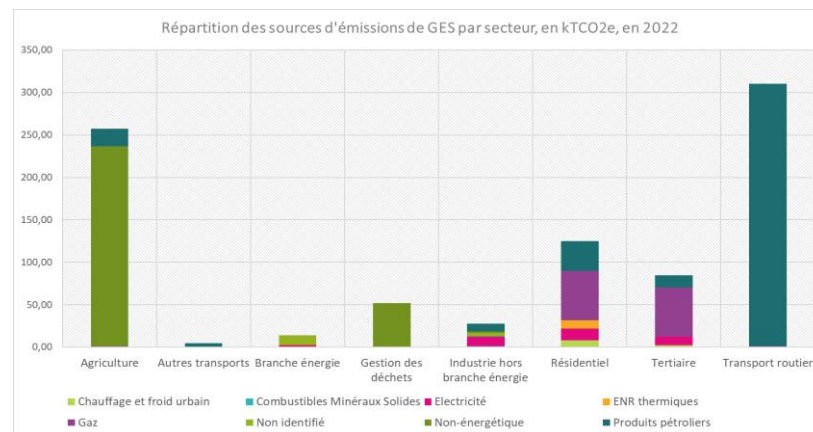
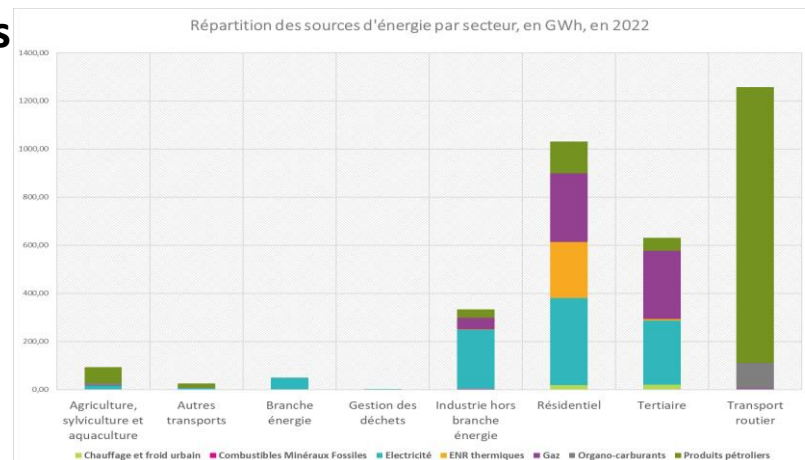
- Une croissance démographique annuelle moyenne de **+0,45 %** entre 2014 et 2020 à l'échelle du territoire
- Croissance future portée uniquement par l'**accueil de population nouvelle**. Le solde naturel devient négatif.
- Manque de **diversité dans le parc de logements** pour beaucoup de communes, et **prix des logements de plus en plus déconnectés des revenus** : risque de **blocage des parcours résidentiels** (seniors, jeunes, décohabitants, primo accédants).



## Retour diagnostic – points clés à retenir

### Un cadre de vie attractif, mais soumis à des pressions

- Une attractivité pour l'emploi (55 800 actifs pour 57 900 emplois – dont 72 % concentrés dans l'Unité urbaine)
- De forts flux domicile travail, ainsi que de nombreux autres déplacements en voiture, faisant du **transport le principal secteur consommateur d'énergies**, quasi exclusivement fossiles
- Une **diversité de paysages significative**, à la fois urbains et villageois (patrimoine classé, bourgs attractifs, architecture locale) et naturel (bocage, étangs, rivières, pelouses sèches, falaises, vallées), **menacé par une « banalisation »**



## ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

- Préservation de la **trame verte et bleue et des réservoirs de biodiversité**
- Ajustement du développement territorial et de la gestion de la **ressource en eau**
- Définition des modalités d'encadrement et de **développement des ENR**
- Valorisation du **cadre paysager naturel et urbain**, du patrimoine et de **l'identité territoriale**

## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Positionnement et aménagement des sites économiques en lien avec la **stratégie d'accueil des entreprises**
- **Soutien à l'agriculture** et accompagnement de la transition des pratiques agricoles
- **Maintien/développement de l'emploi en milieu rural** (artisanat, agriculture, ...)

## HABITAT

- Proposition des **formes d'habitat** répondant mieux aux exigences des transitions écologiques et énergétique (densité, exposition, isolation, ...)
- **Diversification de l'offre de logements** en accord avec les besoins (seniors, jeunes, primo-accédants, ...)
- Répondre aux **besoins spécifiques** des centralités urbaines

- Renforcement de **l'armature du territoire** : répartition des équipements, services, emplois et logements sur le territoire
- **Développement des mobilités alternatives tous publics** : usage des gares et lignes de bus, liaisons douces, covoiturage, électromobilité

## MOBILITÉ

# Temps d'échanges sur le diagnostic SCoT

Merci de bien remettre à  
Leticia les questionnaires  
distribués en début de  
séance



# Prochaines réunions

- 25 mars 2024 (siège salle extérieure rdc - à 17h30) : bureau avec les membres volontaires pour les groupes de travail
- 6 juin 2024 à 18h00 : plénière

# Coordonnées

## Conseil de Développement

3 Avenue Arsène d'Arsonval - CS 88000 - 01008 BOURG-EN-BRESSE Cedex –  
Leticia SERAFINO

Coordonnatrice

Tél. 04 74 25 60 22

[Conseildeveloppement@grandbourg.fr](mailto:Conseildeveloppement@grandbourg.fr)

Pour consulter les différents travaux du Conseil de Développement :

<https://www.grandbourg.fr/591-le-conseil-local-de-developpement.htm>