

AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT SUR L'HABITAT

A DESTINATION DU DDOU DU PROJET DE SCOT DE GRAND BOURG AGGLOMERATION

Notre habitat, c'est notre refuge, notre cocon. On a tous envie de tranquillité, mais aussi de sociabilité. Envie d'un chez soi, à soi, mais pas forcément les moyens. Envie de confort, mais à quel prix ? Envie de verdure, de nature, mais on habite en ville. Envie d'écologie mais on habite loin sans transports en commun. Envie d'adaptation, mais comment s'y prendre ? Ou pas d'envie de changer quoi que ce soit tout en contestant le prix de l'énergie, des matériaux, le manque de services, d'accessibilité... Comment susciter, aider, accompagner « l'envie d'avoir envie » d'habiter autrement tout en gardant faisabilité et bon sens ?



LES POINTS-CLÉS EN 4 PAGES

1 - METHODE ET OBJECTIFS/ECHEANCIER DU GROUPE HABITAT

Des recherches collectées dans un document partagé consultable par internet (liens en bas de page)

1

2 - RECOMMANDATIONS POUR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Trois thèmes majeurs décrits a posteriori caractérisant des points saillants de nos recherches, nous permettant de décliner des recommandations, toutes révélant l'enjeu de l'expérimentation (+ Annexes)

A) UN HABITAT DESIRABLE
DANS
UN TERRITOIRE ACCESSIBLE

2

B) UN HABITAT DESIRABLE
DANS
UN CADRE DE VIE PORTEUR

3

C) UN HABITAT DESIRABLE
FAVORISANT
L'EVOLUTIVITE DES USAGES

4

1 - METHODE ET OBJECTIFS/ECHEANCIER DU GROUPE HABITAT

Le mandat précédent du CLD a permis de travailler sur « la densité foncière désirable ». Dans l'esprit et la suite de ce travail, un groupe Habitat a été constitué dans le but de répondre aux « changements significatifs » énoncés plus haut, en s'attachant aux projets et expériences innovants sur le territoire et ailleurs. Ce groupe a défini sa méthode (un document partagé, l'exploitation de documents remis par le SCoT GBA, le lien « geoclip » du territoire, presse, expériences) et ses objectifs selon un échéancier démarré à partir d'Avril 2024, jalonné de nombreuses rencontres. Ces travaux de recherches s'appuient sur le recensement de l'existant (contexte, typologies d'habitat en fonction de l'armature territoriale), la définition des besoins, la convergence et synergies entre sites et opérations d'aménagement.

2 - RECOMMANDATIONS POUR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DDO)



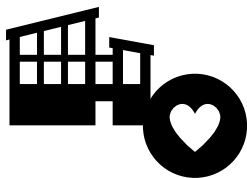
UN DEFI : L'EVOLUTION DU CLIMAT

Avec une évolution du climat dans l'Ain, de 1 à 2 degrés, sur une période allant de 1976 à 2005, et des périodes caniculaires plus importantes qu'auparavant, ainsi qu'une évolution démographique importante (+5 000 hab./an pour l'Ain + développement des familles monoparentales)



UN CADRE : S'APPUYER SUR L'EXISTANT

Nos recherches nous ont permis d'imaginer les futurs qui peuvent concrètement advenir, l'intérêt de s'appuyer sur le réel, tout en acceptant la nouveauté, et des concepts fondamentaux en architecture et urbanisme, en s'inscrivant dans le lointain.



UNE REPONSE : UN HABITAT DESIRABLE

Dans ce contexte, il nous est apparu incontournable de répondre aux besoins et envies des habitants actuels et futurs par de nouvelles offres d'alternatives, dans l'optique de cohésion sociale et de solidarité entre les territoires et les générations

Les recommandations s'inscrivent dans les 4 grands objectifs du Projet d'Aménagements Stratégiques (PAS)

1-Conforter le positionnement et le dynamisme du territoire

2-Placer la sobriété, la transition et l'adaptation face au changement climatique au cœur de l'aménagement

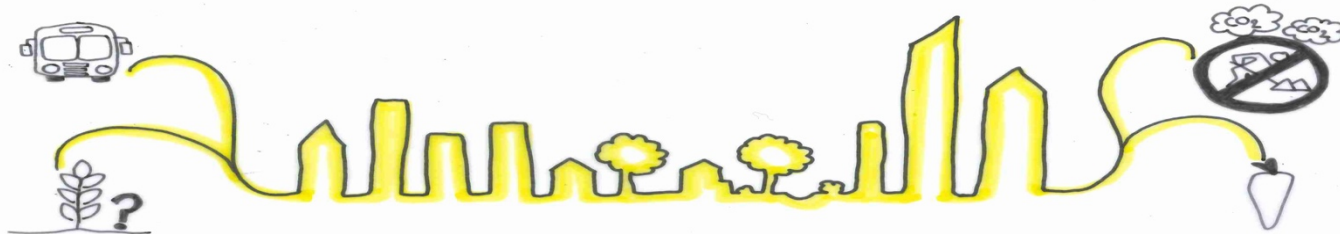
3-Développer un territoire de solidarité, équilibré et en proximité

4-Conforter la qualité environnementale du territoire



A COMPLETER : POUR ALLER PLUS LOIN : Le document de recherches du groupe de travail Habitat du CLD est consultable et recommandé à l'adresse suivante : [lien / flash code](#)

A) Un habitat désirable dans un territoire accessible



Pour le futur, l'habitat devrait pouvoir assurer croissance et bien-être. Afin de limiter les extensions urbaines et viser la neutralité carbone, l'habitat devra se concentrer sur des zones plus denses et plus structurées. Cependant, il conviendra d'offrir des contreparties aux habitants désireux d'évoluer dans leurs mode et lieu d'habitat.



RECHERCHES

L'habitat au carrefour de la mobilité, de l'économie, et de l'eau

Citons notamment deux exemples d'opérations d'habitations en synergie avec les autres thèmes structurants que sont l'eau, la mobilité, et l'économie : Une opération d'ensemble de type Eco-quartier (Maginot à Bourg-en-Bresse, p.59*) + Une opération d'Aménagement Environnemental de l'Urbanisme (le Clos des érables à Curtafond, p.60*).



REFLEXIONS

Pour un habitat dans un urbanisme favorable à la santé

L'habitat est une des composantes d'un quartier, d'un village. Il participe de la santé quotidienne des habitants, par ses formes, par les espaces publics qu'ils côtoient ou bien qu'il encadre, par la facilité d'accès aux infrastructures de déplacements (axes routiers, stationnement, transports, collectifs...).

Mieux connaître les sols pour identifier des sites adaptés à l'habitat

L'étude de la qualité agricole ou non des sols est un moyen permettant de mieux définir le contenu de l'évaluation des documents de planification et de projets. Il offre un potentiel pré-repérage des sites adaptés à des opérations d'aménagements d'habitations notamment.



RECOMMANDATIONS : La qualité des opérations d'habitats par ... la qualité des sols

ACTIONS A COURT TERME :

Mettre en priorité la réhabilitation et le traitement du parc de logements existants :

- Modifier le contenu des plans locaux d'urbanisme (PLU) "afin de permettre une adaptativité aux opportunités foncières et de recréer de véritables quartiers ou petites villes", de type « Cœur d'îlot », dans une optique de densification bâtie « douce ».
- Développer des formes d'habitats alternatifs à la maison individuelle
- Dans les opérations d'urbanisme situées dans les zones urbaines déjà bâties, l'attention sera portée sur la conception : implantation des bâtiments en limites séparatives, traitement de l'air intérieur et extérieur...
- Favoriser entre villages et centre-bourg ou ville un meilleur accès par les TC/modes doux



Illustration : SCEP Jujurieux

– Transformation de 2 petits immeubles en cœur de bourg (logements et locaux qualitatifs – J. GERBE architecte / Mairie)

ACTIONS A LONG TERME :

Protéger les secteurs d'habitats ou les permettre dans des friches quand cela s'y prête, dans un but de mixité, et en luttant contre toutes les pollutions

- Préserver la biodiversité et les milieux naturels, en redonnant une fonction nourricière aux sols urbanisés" à l'échelle des parcelles individuelles, comme à l'échelle d'ensemble de logements à l'attention des habitants
- Veiller à la décarbonation des aménagements, et la restauration des écosystèmes en faveur de l'eau,
- Anticiper la renaturation des zones à risque bordants des secteurs déjà habités ou à habiter
- Introduire de l'habitat dans des emprises déjà viabilisées et destinées jusqu'ici exclusivement à de l'activité, faisant converger les déplacements



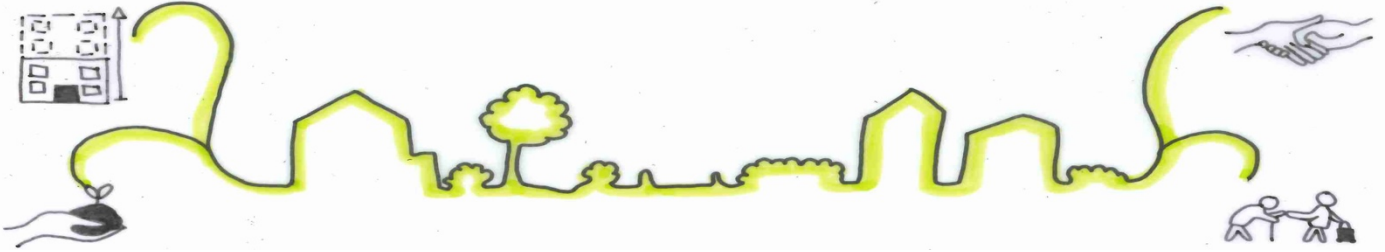
Illustration d'une réhabilitation

d'entrepôts en 9 logements groupés, à Montrevel-en-Bresse (Absciss Architect – Oscar Développement)

* : du document de recherche

A COMPLETER : EN ANNEXE - Illustration : Une copropriété en milieu rural : Le Pré (Montrevel-en-Bresse, p.34*)

B) Un habitat désirable dans un cadre de vie porteur



Il s'agit de fabriquer une trame foncière et bâtie qui profite au mieux de son environnement actuel et futur. Cette trame passe par l'appui de la collectivité pour aider à la définition d'un cadre de vie désirable fondé sur la co-construction du projet avec les habitants et une approche mêlant urbanisme, architecture, mobilité, présence de l'eau.



RECHERCHES

Des possibilités d'évolution et de diversification des typologies d'habitat ont été repérées en fonction de l'armature territoriale, ainsi que des « outils » (fiches ddt/caue sur l'optimisation foncière) : citons...

-Pour l'agglomération bourgienne : Un collectif individualisé : Maisons individuelles/mitoyennes + petit jardin privatif, Av. de Marboz - Ch. des Pâquerettes (Bourg-en-Bresse), p.24* / Maisons individuelles en bandes : Copropriété dans un ancien parc de maisons bourgeoises (Tassin-la-demi-lune), 25* / Une résidence seniors (parc privé) : Le Hameau de Brou, un ensemble immobilier, p.26* - Une résidence seniors : MARPA "La Cité des Seniors" (Viriât), p.27* / Fiche-Outil à exploiter : Tisser des liens avec les espaces publics, : p.28* (DDT/CAUE)

-Pour les pôles structurants : L'hôtel Bellevue, 12 logements PMR en étage et une activité commerciale, p.30* / Fiche-Outil à exploiter : Intégrer l'opération dans son environnement, p.31* (DDT/CAUE)

-Pour les pôles locaux équipés : Espaces et services communs / *Un centre étoffé : 6 logements groupés en maison de village, et un commerce, Roussillon, p.29* / La création d'un futur quartier partagé et frugal en milieu rural : Le Petit bosquet, Bresse-Vallons, projet participatif, p.32* / Fiche-Outil à exploiter : Favoriser la mixité, p.33* (DDT/CAUE)

-Pour les communes rurales : Une copropriété en milieu rural : Le Pré (Montrevel-en-Bresse, p.34* / Réhabilitation en 6 appartements d'une ancienne ferme : Hameau de Ferrières, Pringy, Grand Annecy, p.35* / *Un habitat inclusif : Matour, p.36* (Saône-et-Loire) / Fiche-Outil à exploiter : Combiner forme urbaine compacte et qualité de vie, p.37* (DDT/CAUE)



REFLEXIONS

L'intérêt de créer de futurs quartiers « partagés et frugaux » en milieu rural

L'habitat partagé, aussi appelé cohabitation solidaire, est une proposition écologique qui permet de vivre ensemble dans un même espace tout en respectant l'environnement. En optant pour ce mode de vie, les résidents partagent non seulement des espaces communs, mais également des valeurs écologiques fortes. L'ambition de ce projet de quartier frugal et partagé consiste à élargir le périmètre de l'habitat en intégrant la dimension alimentaire, les mobilités...

La Frugalité heureuse est un concept qui vise à respecter la terre et ses ressources, en se contentant de ce qui est nécessaire et suffisant. Elle est une aspiration des acteurs de l'aménagement du territoire, qui cherchent à protéger, utiliser et récolter la ressource de manière responsable. Elle est aussi une source de sens et de richesse pour ceux qui la pratiquent.

L'intérêt d'une architecture urbaine et durable, pouvant évoluer dans sa densité

En application des nouvelles réglementations thermiques et environnementales : s'éloigner d'une conception tout béton et favoriser les dispositions qui limitent l'impact écologique des bâtiments (production d'énergie auto-consommée, limitation des consommations et des déperditions, recours aux matériaux bio-sourcés etc.).



RECOMMANDATIONS - Des logements de qualité constante et des bâtiments évolutifs



ACTIONS A COURT TERME :

Favoriser des démarches de concertations entre habitants actuels et futurs par quartiers :

-L'appui à des démarches innovantes de type « quartier partagé et frugal »
Pour la réussite de ce type de projet et pour qu'il corresponde au mieux aux besoins du territoire et de ses habitants, la commune trouverait son intérêt à s'impliquer dans une démarche de concertation, de réflexion puis de modélisation d'un quartier. Chaque habitant ou futur habitant de la commune peut donner son avis sur l'avenir du quartier et plus largement participer à la définition d'un nouveau modèle "d'habiter demain" au regard des enjeux (raréfaction de l'eau, diminution des surfaces constructibles, hausse des températures...).

Illustration : « Habiter Demain » à BRESSE VALLONS



ACTIONS A LONG TERME :

Promouvoir la conception de bâtiments adaptables dans les programmes d'habitat :

Pour l'existant :

-Investir les « dents creuses »
-Accélérer la surélévation des immeubles existants pour répondre aux enjeux environnementaux de la maîtrise de l'étalement urbain et d'isolation des bâtiments

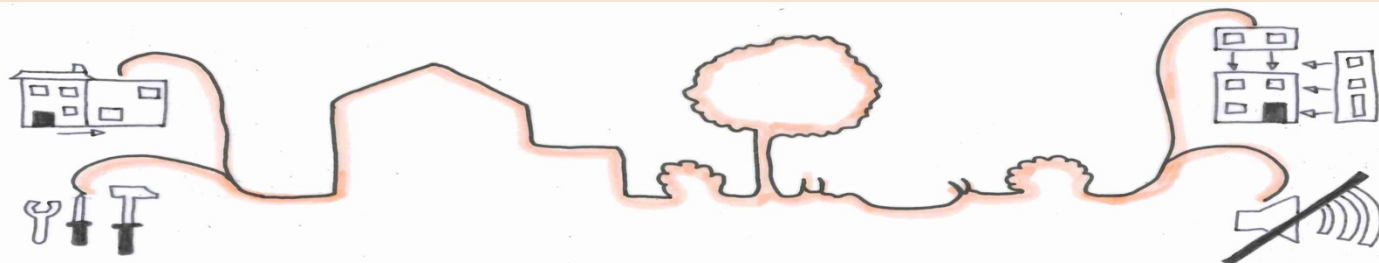
Pour le neuf :

-Favoriser, dès l'esquisse, les proportions généreuses et la neutralité (dès la conception, prévoir des espaces larges qui autorisent toute sorte d'activité et facilitent les changements par la mise en place d'un minimum de cloisonnements).
-Surdimensionner le gros-œuvre et recourir à des systèmes constructifs adaptés (prévoir une trame facilement divisible, démontable et modifiable – Ex. : bois, acier) pour faciliter l'évolutivité, par des fondations permettant des surélévations ultérieures, plus en adéquation avec la sobriété foncière nécessaire.

Illustration : Silo à voitures - Lot B11 en CAPG
- Structure poteaux-poutres bois – Transformable en bureau (SPL Terrinov – Archi AIA Life Designers)



C) Un habitat désirable favorisant l'évolutivité des usages



Il s'agit ici d'imaginer des bâtiments qui s'adaptent dans le temps aux besoins des habitants. Les types de logements que nous avons recensés et les tendances répertoriées dans le cadre de la pré-enquête sur le logement auprès des jeunes ont structuré les propositions qui suivent voulues comme innovantes et adaptées au territoire.



RECHERCHES

Les besoins et espoirs des jeunes générations y et z : en vue d'une enquête - Lors de nos recherches, nous avons étudié l'évolution sociologique des formes d'habitat selon les générations. Les caractéristiques de ces dernières, les amènent à choisir des modes de vie différents et, a priori, un habitat différent. Compte-tenu de ces observations, nous avons décidé de questionner les générations dites Y et Z, entre 18 et 40 ans, sur leur habitat présent et leur habitat rêvé futur : Une enquête à l'échelle du territoire, encourant de février à mai 2025, est confiée aux étudiants de l'Institut d'Urbanisme de Lyon (IUL), avec lequel une convention est signée. Une pré-enquête a été élaborée par le groupe afin de dégager des tendances nous permettant de distinguer des recommandations en direction du SCoT dès décembre 2024 (les résultats de l'enquête de l'IUL seront intégrés ultérieurement).

L'habitat des seniors - L'offre future dédiée aux seniors est un enjeu. Hormis des solutions déjà existantes (MARPA, EHPAD, résidences services, ...), les attentes vont devenir de plus en plus nombreuses (voir nos recherches). Des propriétaires-seniors veulent un accès extérieur, un bel espace de vie. Quand ils se retrouvent en perte d'autonomie, un service d'accompagnement pourrait leur être proposé, tout en veillant au rapport envie/besoin et à la localisation au plus près des services de santé. Ce dernier point est également déterminant dans le parc social.



REFLEXIONS

Favoriser l'accueil des jeunes générations et faire valoir leurs souhaits innovants (cf. pré-enquête*)

-A un horizon de 5 ans, les jeunes souhaitent un habitat répondant aux mêmes nécessités que celles dont ils bénéficient aujourd'hui, mais selon des modes différents : un habitat plus petit et économe, cumulant avantages environnementaux et sociaux (matériaux bio-sourcés, maison dite « passive », terrain partagé, adaptation des foyers avec le temps, « écolieu » avec espaces privatifs, proche des commodités - services enfance, développement personnel, accessible en vélo). A un horizon de 10 ans, les jeunes souhaitent un retour vers une offre de type maison individuelle, adaptée en agglomération, principalement pour permettre à leurs enfants de bénéficier d'infrastructures adéquates. A un horizon de 20 ans, ils souhaitent une offre en appartement ou en maison de ville.

-Parmi les solutions d'accueils des jeunes, apprentis, étudiants, saisonniers, jeunes en insertion professionnelle, une attention particulière est nécessaire pour répondre à l'offre insuffisante de logements.

Favoriser le maintien à domicile

Le maintien à domicile oblige d'adapter constamment des logements aux nouveaux usages. Or, le but du logement évolutif est notamment de répondre aux besoins des personnes âgées, sans les stigmatiser, en préservant leur qualité de vie initiale. Ce principe de logement pourrait donc favoriser la continuité des parcours de vie de ses occupants à l'instar des formes d'habitat "alternatives" à la vie en domicile « ordinaire », et à l'hébergement médico-social.



RECOMMANDATIONS : De l'encouragement à l'innovation



ACTIONS A COURT TERME :

Soutenir la requalification constante du niveau de qualité des logements

- Améliorer les conditions de réadaptation des logements en fonction de la situation familiale (aménagements de dépendances en logements, taille du logement en fonction de la situation familiale...)
- Encourager les propriétaires d'un logement souhaitant louer à un jeune (association, SCI,...), étudiant, travailleur ou saisonnier, sur son propre terrain, par des travaux de réhabilitation et d'aménagement ou d'extension d'un logement existant, et/ou par la construction d'un logement neuf
- Modifier parfois des règles du PLU en zones agricoles notamment

Illustration : Logements à Montagnat (GBH) + Démarche Campus vert



ACTIONS A LONG TERME :

Favoriser le logement évolutif par l'innovation et l'expérimentation

- Favoriser les constructions modulaires pour répondre en partie à la question du logement évolutif (espaces supplémentaires par greffe d'un module vertical ou horizontal, sachant que les freins au développement de ce type de construction portent principalement à leur image temporaire à estomper),
- Faire valoir des programmes expérimentaux et innovants en matière d'habitat par des réponses originales (organisation des logements, transformabilité), en donnant la primauté aux architectes sur les seuls aménageurs.

Illustration Démarche C.H.U.T.T. (urbanistes AMO)



A COMPLETER : EN ANNEXE - Illustration : La prise en compte, dans le programme, d'atouts qualitatifs est déterminante pour un bon cadre de vie. L'exemple d'une opération portée par Grand Bourg Habitat sur Montagnat est évocateur à cet égard, en évitant des vis-à-vis notamment : une grande terrasse pour le logement à l'étage, décalée pour ne pas donner directement au-dessus du jardin d'un autre logement situé en Rez-de-chaussée.

* : cf. pré-enquête du groupe de travail Habitat du CLDG GBA, sur les jeunes générations Y et Z.

ANNEXES

RAPPEL DU CONTEXTE GLOBAL

Une baisse de la croissance démographique sur le territoire :

-La taille des ménages diminue également- L'unité urbaine (Bourg-en-Bresse, St Denis les Bourg Péronnas, Viriat) croît plus vite que le territoire -Les villages attirent des personnes de l'extérieur, avec une expansion encore forte -Une offre qui tend à se dissocier du besoin des ménages -Le logement individuel est prédominant -Le décalage entre surface et taille des ménages est fort

Des enjeux démographiques et résidentiels pour définir les progressions encore possibles par commune...

- Par la qualité d'entretien des habitats
- Par des types de logements plus en adéquation avec les modes de vie des occupants
- Par un besoin de diversification de l'offre (qui propose majoritairement des pavillons depuis 50 ans)

L'habitat en chiffres sur GBA

- 1)Un nombre total de logements en constante progression depuis 1968 : de 30 000 à près de 70 000 en 2020, avec une population passant en même temps de 90 000 à + de 130 000 (nette progression de la part liée à la décohabitation).
- 2)Un nombre de logements commencés en baisse dans l'habitat individuel et en progression pour l'habitat collectif
- 3)Une période de crise post-covid a affecté le nombre récent de création de résidences

L'habitat et son environnement

Un environnement stable propice aux anticipations d'évolutions :

- 1)La taille des ménages amorce une phase de stabilisation depuis 2014 à 2,2 personnes, il sera prudent de vérifier l'impact de la cohabitation en matière de besoins en surfaces de logements.
- 2)La part des ménages d'une personne progresse à 1/3 de la part des ménages
- 3)La part des logements locatifs est stable depuis 2010, dans le parc HLM comme dans le parc privé

2 - RECOMMANDATIONS POUR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

UN DEFI : L'EVOLUTION DU CLIMAT :

Le nombre de jours supérieurs 5 degrés sont passé de 55 à 93 jours par an à Bourg-en-Bresse).

C) UN HABITAT DESIRABLE FAVORISANT L'EVOLUTIVITE DES USAGES

RECHERCHES

L'attention porte principalement sur les générations Y et Z (Y, de 1980 à 1995, marquée par l'équilibre vie privée/ vie professionnelle, et Z, de 1995-2010, marquée par la solidarité, la justice, la sécurité).

RECOMMANDATIONS : De l'encouragement à l'innovation

-Poursuivre l'application de la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **loi ELAN**, qui a introduit la **notion de logement évolutif** dans l'article L. 111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). La **loi n°2018-1021** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **loi ELAN**, a introduit la **notion de logement évolutif** dans l'article L. 111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le décret 2019-305 du 11 avril 2019, précise les obligations des logements évolutifs où les travaux simples doivent :

- être sans incidence sur les éléments de structure
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, les gaines techniques communes
- ne pas modifier les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure
- ne pas porter sur les entrées d'air
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement

-Exemples de thèmes déclinant l'évolutivité de manière originale :

- Des immeubles équipés et mixtes ?
- Un intérieur en lien étroit avec l'extérieur ?
- Un immeuble adapté et adaptable par la structure ?
- Un immeuble composé d'appartements avec studio associé ?
- Une pièce en plus ? -Le temps chez soi et le rapport au travail ? -La cohabitation et la vie communautaire ?
- Une base commune modulaire, des cloisons déplaçables et des choix de distribution ? ...

-Au niveau des collectivités :

- Anticiper les remembrements pour les secteurs qui s'y prêtent -Réaliser des Orientations d'Aménagements Programmatique en plusieurs tranches dans les documents d'urbanisme
- Mobiliser les logements vacants
- Repérer ce qui pourrait devenir des copropriétés -Informer les copropriétés ciblées fragiles des moyens disponibles