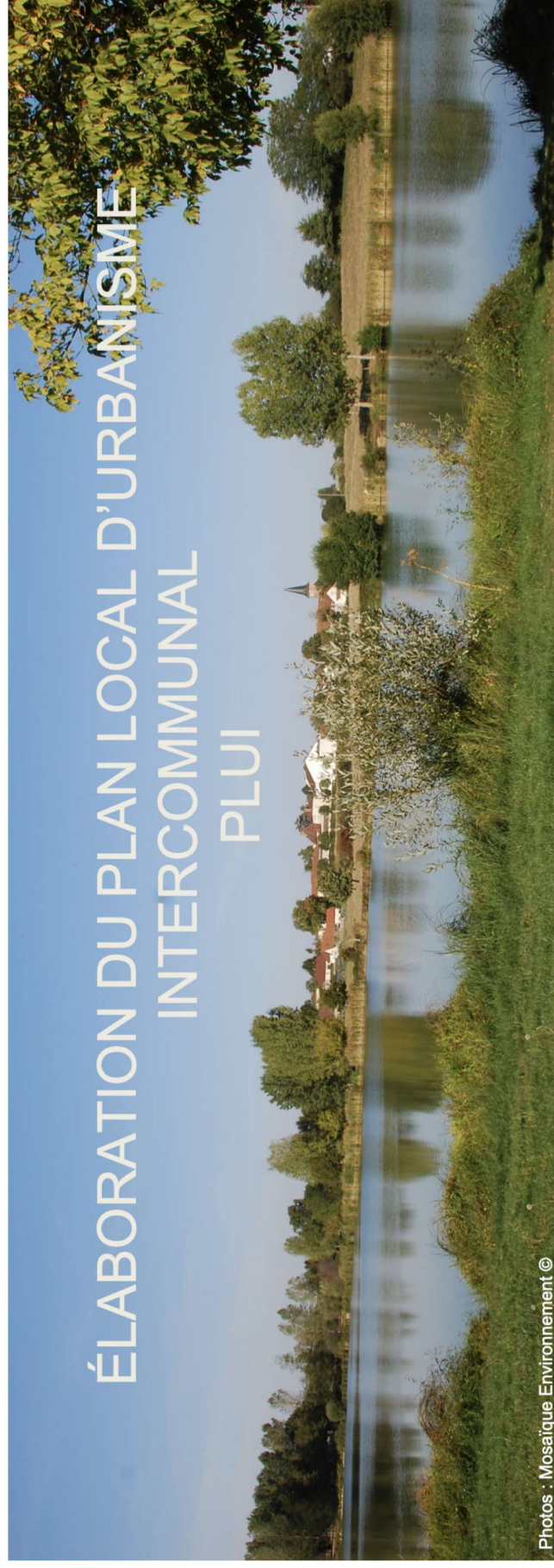




Communauté de communes Terres de Bresse
Département de Saône et Loire

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PLUI



Photos : Mosaïque Environnement ©



Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD
Janvier 2020

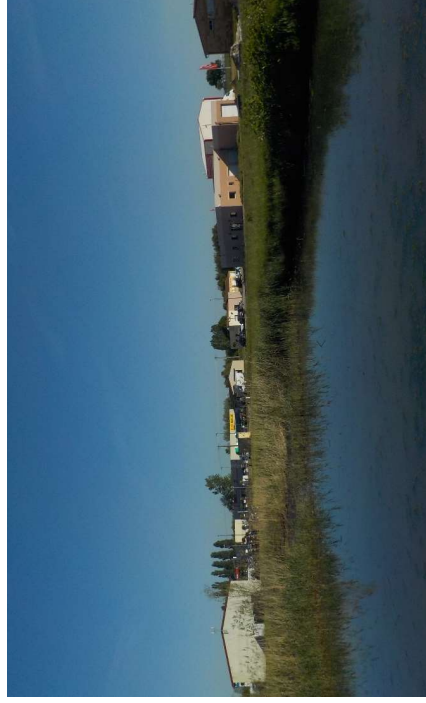
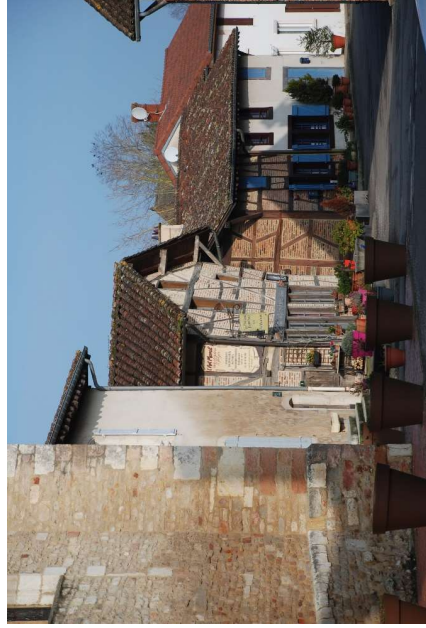
1.A. Table des matières

Table des matières.....	3
Présentation générale du Projet d'Aménagement et de Développement durable	5
Introduction	7
Le cadre et les objectifs assignés au PADD	7
Structure générale du projet.....	8
1. Axe 1 - Articuler le développement autour de la notion de proximité : des équipements, des commerces et services, de l'emploi	11
Introduction	12
1.A. Poursuivre une ambition démographique.....	14
1.B. Respecter l'armature multipolaire du territoire	14
1.C. Promouvoir une « ruralité durable et raisonnée ».....	14
1.D. Prendre en compte certaines particularités territoriales dans le projet.....	16
1.E. Offrir des parcours résidentiels diversifiés	17
1.F. Éléments de synthèse du projet d'habitat.....	18
1.G. Pérenniser et permettre le développement des équipements à l'échelle locale	19
1.H. Soutenir l'offre commerciale	19
2. Axe 2 - Maintenir et développer l'activité locale autour de l'agriculture, du tourisme et des activités économiques et industrielles existantes.	21
Introduction	23
2.A. Conforter les zones d'activités existantes	23
2.B. Assurer la pérennité et le développement des activités « dispersées » à l'intérieur ou hors du tissu urbain (hors zones d'activité).....	24
2.C. Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles	25
2.D. Développer l'offre touristique et de loisirs.....	26
2.E. Améliorer la couverture numérique du territoire afin d'offrir de meilleures conditions aux entreprises.....	27

3. Axe 3 - Valoriser les paysages et les patrimoines naturels et bâtis pour un cadre de vie attractif et préservé	29
---	----

Introduction	31
3.A. Préserver les grandes vallées alluviales axes structurants majeurs du paysage et du réseau écologique, espaces essentiels à la gestion durable de l'eau	32
3.B. Préserver les espaces ruraux et les trames vertes et bleues sur l'ensemble du territoire	34
3.C. Préserver les identités des villes et villages ainsi que les qualités paysagères et patrimoniales du territoire	36
3.D. Agir pour la qualité de vie et le bien-être des habitants	37
3.E. Engager le territoire dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique	38

PRESENTATION GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Photographies de Romenay, Ouroux-sur-Saône/Saint-Germain-du-Plain, Savigny-sur-Seille,

Introduction

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le territoire, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles suivants :

➤ Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

➤ Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

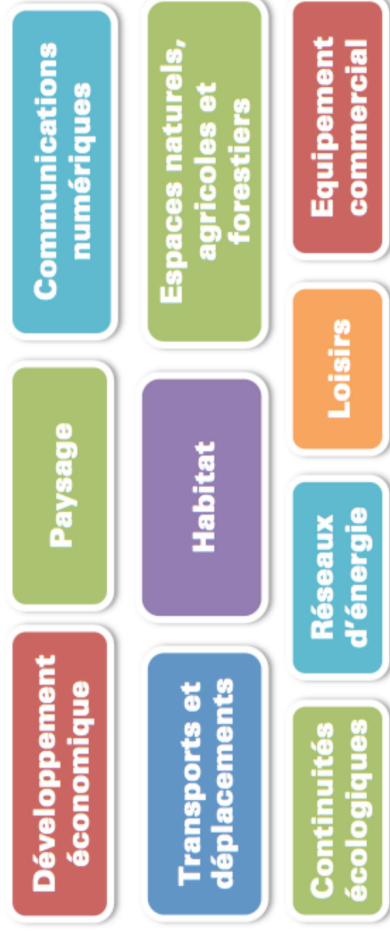
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le cadre et les objectifs assignés au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la « **clef de voute** » du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans le sens où il **définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur et durable** de l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Terres de Bresse.

Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire à l'horizon 2035, soit 14 années d'application du PLUi, et décline une stratégie de développement qui traduit les choix retenus par les élus pour le développement du territoire.

Conformément aux articles du Code de l'Urbanisme précédemment cités, le PADD donne les grandes orientations pour le territoire sur les thématiques ci-après :



Il fixe également des objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Le PADD vise ainsi à articuler le développement démographique et économique du territoire avec les objectifs environnementaux, paysagers et agricoles.

Véritable projet politique adapté et partagé répondant aux besoins et enjeux spécifiques du territoire, le PADD fixe ses orientations en s'appuyant sur :

- Les enjeux prioritaires identifiés et hiérarchisés à l'échelle du territoire et de chaque unité géographique. Le PADD s'appuie sur les leviers majeurs permettant de répondre à ces enjeux.
- Le cadre réglementaire défini par les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU, notamment le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Bresse Bourguignonne.

Structure générale du projet

Une stratégie fondée sur les atouts du territoire :

Le territoire de la Communauté de communes Terre de Bresse présente plusieurs atouts sur lesquels les élus du territoire entendent ancrer leur développement :

- **Un réseau de petites villes et bourgs** proposant une offre de commerces, services et équipements de proximité qui contribuent largement à l'attractivité du territoire et permettent d'offrir à la population un confort de vie au quotidien. Ils répondent aux besoins de différentes générations. **Le maintien de ce réseau et de son offre est apparu comme la priorité des élus du territoire. Cela passe notamment par le maintien d'un dynamisme démographique suffisant.**



Centres-bourgs de Simandre et Rancy

- **Une offre d'emploi sur le territoire reposant sur des activités diversifiées :** agricoles, artisanales, touristiques, commerciales et industrielles. Le territoire accueille ainsi plusieurs grandes entreprises. Le territoire bénéficie également des bassins d'emplois périphériques liés à la proximité de villes plus importantes comme Chalon-sur-Saône, Tournus ou Louhans. **Les élus du territoire entendent en**

priorité préserver la diversité des activités et encourager le dynamisme économique local. Ils entendent aussi s'appuyer sur l'opportunité que représentent les bassins d'emplois locaux pour maintenir leur population.



Zone d'activité à Cuisery

- **Un territoire rural encore préservé caractéristique de la Bresse :** le territoire offre des espaces agricoles diversifiés reposant sur des modes de valorisation variés : élevage, culture, maraîchage et des productions de qualité. Il présente aussi une trame d'espaces naturels riches liés notamment aux grandes vallées alluviales et aux milieux humides. Il abrite enfin un patrimoine bâti constitué de petits châteaux, moulins, fermes bressanes. Ce cadre rural, ces éléments patrimoniaux et la qualité des paysages constituent une opportunité pour développer l'activité touristique, mais sont d'abord un facteur important d'attractivité pour de nouveaux habitants et un gage de qualité pour la population actuelle. **Les élus souhaitent ainsi fonder le développement du territoire sur la préservation de ces patrimoines et leur valorisation. Ils placent également la qualité de vie des habitants au cœur du projet.**



Salle polyvalente de la Frette et réserve naturelle autour de l'étang du Fouget à Ratenelle

Un développement fondé autour de trois axes stratégiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de communes Terres de Bresse est ainsi fondé sur **une orientation socle** qui constitue la « colonne vertébrale » du projet et qui pose le principe suivant :

« FONDER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE TERRES DE BRESSE SUR LE RENFORCEMENT DES DYNAMIQUES DE PROXIMITÉ POUR UN TERRITOIRE RURAL ATTRACTIF ET DANS UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ »

Cette orientation est déclinée concrètement selon **trois axes stratégiques** :

- 1 - Articuler le développement autour de la notion de proximité : des équipements, des commerces et services, de l'emploi.
- 2 - Maintenir et développer l'activité locale autour de l'agriculture, du tourisme et des activités existantes.
- 3 - Valoriser les paysages et les patrimoines naturels et bâtis pour un cadre de vie attractif et préservé.

Afin d'atteindre cette ambition, le projet décline un certain nombre d'objectifs autour **des principaux leviers** sur lesquels le PLUi peut agir. Ils sont présentés dans le schéma ci-après.

Enfin, dans un **objectif de développement durable**, il tient compte des capacités du territoire et d'un certain nombre de **facteurs limitants** tels que la présence de risques naturels (inondations), les capacités des réseaux et équipements pour l'eau potable et l'assainissement, et aussi la nécessité de préserver sur le long terme les ressources du territoire : le foncier agricole, la ressource en eau, l'énergie...

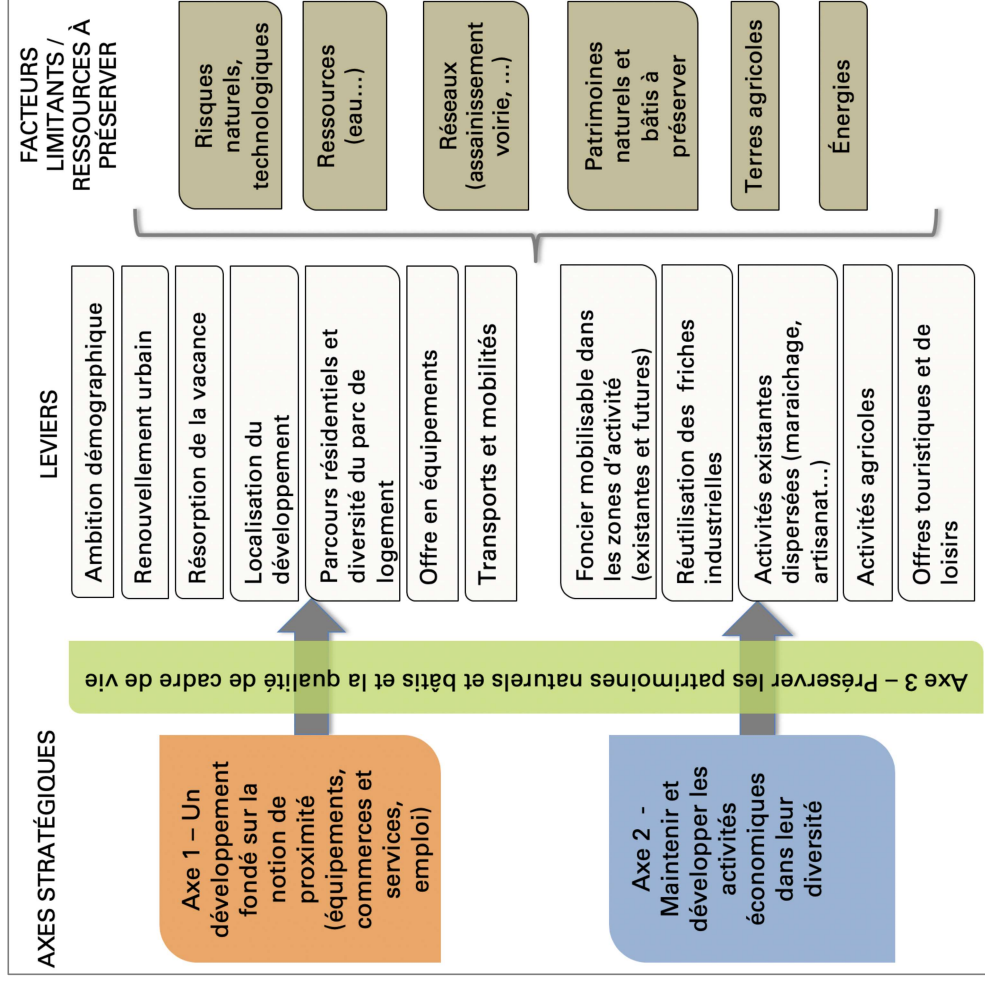


Schéma : Fondements stratégiques du projet

1. AXE 1 - ARTICULER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE LA NOTION DE PROXIMITE : DES EQUIPEMENTS, DES COMMERCES ET SERVICES, DE L'EMPLOI



Photographies des centres-bourgs de Simandre, Loisy et Cuisery

1.A. Introduction

La **notion de proximité** est au cœur du projet de PLUi de la Communauté de communes Terres de Bresse.

La recherche de cette « proximité » permet au territoire de répondre aux enjeux d'un développement durable, que ce soit en terme :

- **environnemental**, dans une optique de réduction de la consommation d'espaces, de protection des trames vertes et bleues, d'optimisation des déplacements, de réduction de la consommation énergétique du territoire...
- **économique**, avec un maintien et un développement des activités à proximité des bassins de vie
- **social**, en offrant à tous les habitants des parcours résidentiels grâce à un parc de logements diversifié et bien réparti, permettant à chacun d'accéder aux équipements, commerces et services nécessaires au quotidien.

Cette proximité peut être entendue à **plusieurs échelles** et au regard de différents usages.

La CCTB compte en effet plusieurs communes qui proposent des équipements, commerces et services du quotidien ou encore des emplois et qui constituent donc des petits bassins de vie et d'emploi pour les communes alentour.

Enfin, au sein même des communes, la notion de proximité impacte les liens sociaux, la dynamique et l'attractivité des communes. Le regroupement et la mixité des fonctions urbaines dans les bourgs notamment, permettent de diminuer les déplacements mais aussi de créer des espaces de rencontre et du lien social.

Enfin le territoire bénéficie de la proximité de l'agglomération chalonnaise qui propose des équipements, commerces, services et emplois à la population dont la CCTB ne dispose pas dans ses communes. Le diagnostic a montré que la proximité de ce bassin de vie et d'emploi impacte directement le développement démographique des communes, le type de population qu'elles accueillent, les biens immobiliers qu'elles proposent ou encore les commerces, services et équipements qu'elles pourront développer ou non. Il convient donc de tenir compte de ces influences

Un projet fondé sur une armature territoriale bien définie

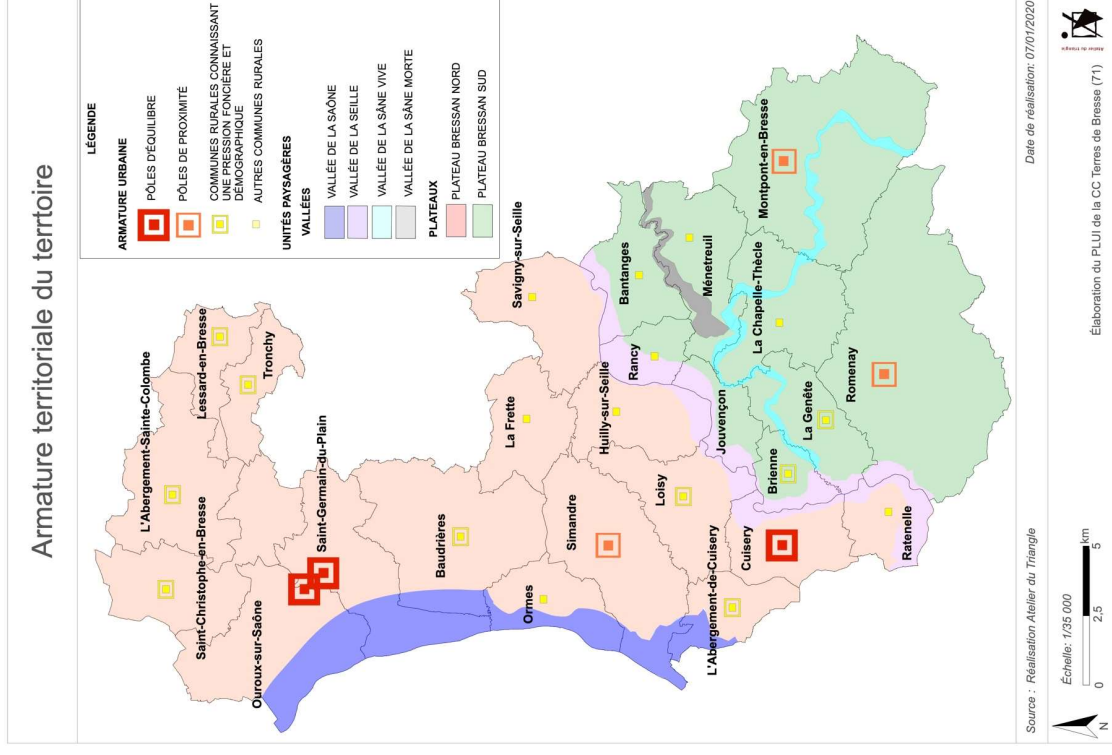
Ainsi, **l'armature territoriale** sur laquelle se base le présent PADD fait directement écho aux dispositions du SCOT de la Bresse Bourguignonne, lequel prône une « **ruralité attractive de proximité** », dans un souci de compatibilité et de cohérence territoriale.

Cette armature est la suivante :

- Des pôles d'équilibres : Ouroux-sur-Saône, Saint-Germain-du-Plain et Cuisery
- Des pôles de proximité : Romenay, Montpont-en-Bresse et Simandre

- Des « autres communes » : pour cette catégorie de communes, le diagnostic effectué sur le territoire a permis d'identifier deux sous catégories distinctes : les communes rurales connaissant une pression foncière et/ou démographique et les autres communes rurales.

La définition des polarités précitées figure sur la page suivante.



DÉFINITIONS des niveaux de polarité :

Les niveaux de polarités proposés pour chaque commune sont définis à partir de plusieurs critères : population, présences de commerces de proximité, services de santé, niveau des équipements scolaires, sportifs, économie et emplois.

- **Pôles d'équilibre** : communes de plus de 1500 habitants, proposant une offre globale de services et commerces de proximité, des équipements structurants (collèges, médiathèques,...) et qui rayonnent au delà de la commune, elles représentent près de la moitié des emplois du territoire.

Il s'agit des communes suivantes : **Ouroux-sur-Saône, Saint-Germain-du-Plain et Cuisery.**

- **Pôles de proximité** : communes de 800 à 1500 habitants, offrant des services et commerces de proximité et des équipements à la hauteur des besoins de la commune, et constituent des pôles d'emplois important pour le territoire.

Il s'agit des communes suivantes : **Romenay, Montpont-en-Bresse et Simandre.**

- **Communes rurales connaissant une pression démographique et foncière plus soutenue** : communes ayant connu une croissance démographique entre 1999 et 2016 et une population qui augmente entre 2011 et 2016 de manière supérieure ou égale à celle de la CCTB, ces communes offrent quelques équipements et services de proximité, elles sont situées à proximité de pôles d'emplois majeurs tels que Chalon-sur-Saône ou Louhans.

Une particularité est à noter pour la Genête dont le classement dans cette catégorie est lié au nombre important d'emplois qu'elle propose (5% des emplois du territoire).

Il s'agit des communes suivantes : **Saint-Christophe-en-Bresse, Lessard-en-Bresse, L'Abergement-Sainte-Colombe, Tronchy, Baudrières, Loisy, L'Abergement-de-Cuisery, Brienne et La Genête.**

- **Autres communes rurales** : communes ayant une croissance démographique moins élevée et parfois négative notamment sur les années 2011 à 2016, elles disposent d'une école à minima, de quelques équipements sportifs de proximité, et parfois de quelques services et commerces de proximité.

Il s'agit des communes suivantes : **La Frette, Savigny-sur-Seille, Ormes, Huilly-sur-Seille, Rancy, Bantanges, Ménétreuil, La Chapelle-Thède et Ratenelle.**

Des leviers essentiels sur lesquels agir

Afin de pouvoir maintenir ces pôles de proximité et renforcer leur dynamique le PADD identifie un certain nombre de leviers essentiels sur lesquelles agir :

- Poursuivre une ambition de développement démographique afin de pouvoir maintenir notamment l'ensemble des équipements et particulièrement les équipements scolaires
- Respecter l'armature multipolaire du territoire.
- Localiser le développement de l'habitat en priorité à l'intérieur du tissu urbain afin que les populations nouvelles contribuent à la dynamique des commerces et de la vie locale en général. Cette dimension contribue également à la réduction des besoins de déplacement.
- Dans une même logique : localiser les extensions urbaines pour le logement au plus près du tissu déjà urbanisé.
- Mettre en valeur les logements existants, notamment dans les bourgs qui souffrent d'une image dépréciée liée à la vacance.
- Offrir des parcours résidentiels diversifiés afin de répondre aux besoins de l'ensemble des générations et particulièrement les jeunes et les personnes âgées.
- Pérenniser et permettre le développement des équipements à l'échelle locale
- Renforcer et développer l'offre commerciale.
- Promouvoir les mobilités alternatives.

1.B. Poursuivre une ambition démographique

1.B.1. Objectif : une croissance de population soutenue mais maîtrisée

Le PLUi porte un projet **volontaire** sur la question de l'accueil de la population et du développement urbain afin de conserver la dynamique démographique enregistrée depuis les années 90 et pouvoir ainsi maintenir les équipements, commerces et services présents sur le territoire notamment les équipements scolaires encore présents dans chaque commune.

Cette ambition est toutefois **maîtrisée** afin de permettre au territoire d'absorber les nouvelles populations dans de bonnes conditions, en offrant les équipements nécessaires à leur quotidien et en préservant leur cadre de vie.

Le projet propose une croissance démographique moyenne à l'échelle de l'ensemble du territoire. Cependant, afin de promouvoir le principe de proximité essentiel à l'évolution du territoire, **le nombre de logements à produire sera réparti de manière tout à fait différente selon les polarités.**

1.B.2. Traduction quantitative du développement visé

Taux de croissance annuel moyen visé	0,95 % par an	Pour rappel, la croissance observée sur le territoire entre 1999 et 2016 est de 1,1 % par an.
Population en plus à l'horizon 2035	4 366 habitants	Cette population nouvelle ne sera pas également répartie entre les communes. La répartition se fait par le nombre de logements nouveaux visé pour chaque type de polarité.
Besoin en logements supplémentaires pour accueillir la population visée	2 694 logements à l'horizon 2035	Cette estimation tient compte du phénomène de desserrement des ménages, à savoir une moyenne de 2,3 habitants par ménage au Nord et 2,1 habitants par ménage au Sud (ce qui correspond à une baisse de 0,01 point par an d'ici à 2035). Il s'agit donc à la fois des besoins en logements générés par les nouveaux habitants (2002 logements) ainsi que ceux liés au phénomène de décohabitation (692 logements). Enfin, ce besoin concerne la période 2017-2035 : il devra tenir compte des « coups partis », à savoir les logements réalisés entre 2017 et 2020
Rythme de production de résidences principales	142 logements par an	Cette moyenne annuelle constitue un volume maximal de logements à produire à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit des constructions nouvelles, dont il faudra déduire notamment les réhabilitations.

1.C. Respecter l'armature multipolaire du territoire

Le SCOT de la Bresse Bourguignonne prescrit des objectifs de production de logements en fonction de l'armature multipolaire du territoire. Dans le respect de ce cadre, le projet propose de produire :

- Une **part plus importante** des logements à produire que celle proposée par le SCOT dans les **pôles d'équilibres**,
- Une **part dans la fourchette moyenne** proposée par le SCOT dans les **pôles de proximité**,
- Une **part moins importante** des logements à produire que celle proposée par le SCOT dans les « autres communes rurales » ;

La répartition entre les « autres communes rurales » est ensuite différenciée entre les deux types de communes proposée dans l'armature multipolaire du PADD afin de correspondre aux réalités de ces communes (voir chapitre suivant 1.C. Prendre en compte les particularités des communes).

1.D. Promouvoir une « ruralité durable et raisonnée »

La Bresse bourguignonne s'inscrit dans un contexte naturel remarquable qui permet au territoire de bénéficier d'un cadre de vie de qualité, agréable et attractif.

Le dynamisme démographique actuel du territoire s'appuie en grande partie sur le solde migratoire : le territoire attire de nouveaux habitants pour son cadre rural et naturel ou/et pour sa proximité avec des agglomérations importantes telles que Chalon-sur-Saône.

Afin que le développement démographique et urbain ne porte pas préjudice à la qualité du territoire et puisse réellement bénéficier au maintien des équipements et commerces locaux, il s'agit de trouver un juste équilibre entre l'accueil de cette population nouvelle en demande de ruralité et la préservation des atouts du territoire. Cela suppose que « l'offre » correspondant à cette demande s'inscrive en harmonie dans le territoire et dans une logique de proximité immédiate des bourgs.

1.D.1. Objectif 1 : Favoriser un urbanisme de proximité

L'objectif est de poursuivre l'accueil de nouvelles populations en limitant l'étalement urbain et donc la consommation d'espaces naturels et agricoles en créant un dialogue entre les lieux de vie et d'emploi et les milieux qui les entourent, et ainsi conforter la place de la nature dans le territoire.

Cette manière de penser le développement vise également à **limiter les déplacements automobiles et à favoriser les modes actifs** en rapprochant les lieux d'habitat des équipements scolaires notamment.

Dans ce but, le développement urbain s'inscrit à la fois :

- **En priorité à l'intérieur du tissu déjà urbanisé,**
- **Dans le tissu urbain de tous les centres bourgs,**
- **Dans les hameaux : les « hameaux principaux » en priorité lorsque ceux-ci sont situés à proximité d'un bourg « équipé » (disposant d'équipements, services et commerces du quotidien).**

1.D.2. Objectif 2 : Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le projet vise à produire **dans le tissu urbain** des centres bourg et des hameaux précités au moins **50 % du total des logements** à produire.

En tout état de cause, le projet vise une **diminution de la consommation d'espace naturels et agricoles**.

Le diagnostic fait état d'une consommation d'espace pour l'habitat de 18.4 ha par an entre 2002 et 2016 (voir cartographie ci-contre). Le SCOT vise une enveloppe foncière maximale de 191 ha entre 2016 et 2035, soit environ 10 ha par an.

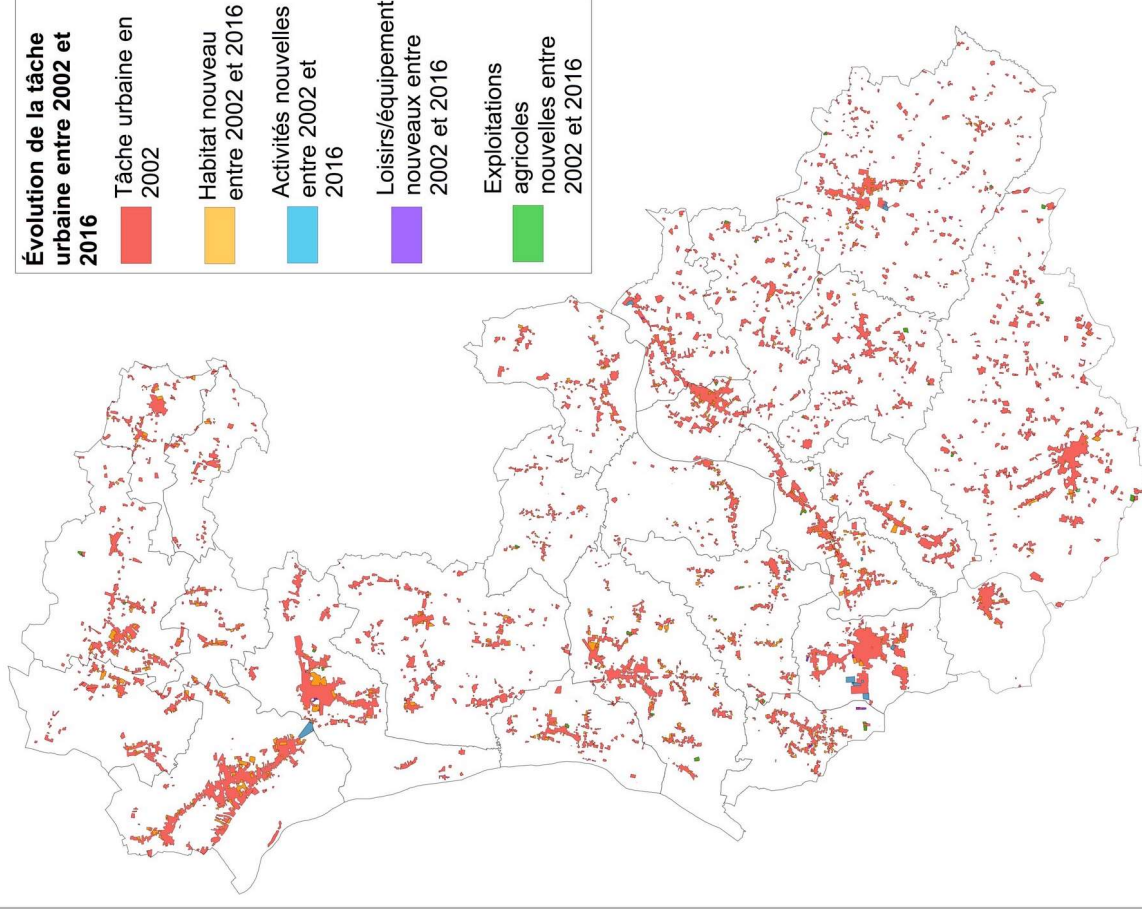
Le projet vise à respecter l'enveloppe foncière maximale autorisée par le SCOT pour le développement de l'habitat et donc à **réduire de manière significative son rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles**.

Afin d'atteindre ces objectifs et de créer une dynamique de proximité, **des densités différentes** sont appliquées en fonction des 4 niveaux de polarité proposés dans le projet et en fonction du bassin de vie des communes : Portes de la Bresse ou secteur Cuisery.

Les **densités minimales** retenues pour les opérations de développement de l'habitat sont celles fixées par le SCOT de la Bresse Bourguignonne, à savoir :

- Pour les pôles d'équilibre : 15 logements/ha pour la commune de Cuisery et 18 logements/ha pour les communes de Saint-Germain-du-Plain et Ouroux-sur-Saône,
- Pour les pôles de proximité (Romenay, Simandre, Montpont-en-Bresse) : 12 logements/ha,
- Pour les communes rurales du bassin de vie Portes de la Bresse : 10 logements/ha
- Pour les communes rurales du bassin de vie de Cuisery : 8 logements/ha.

Évolution de la tâche urbaine



Source : Fonds de plan Géoportail - Réalisation Atelier du Triangle

Date de réalisation: 15/03/2019

Échelle: 1/40 000



Élaboration du PLUi de la CC Terres de Bresse (71)



1.D.3. Objectif 3 : Fixer un objectif de sortie de la vacance

En 2016, l'INSEE évalue le nombre de logements vacants à 1 039. La répartition ainsi que les causes de la vacance sont très variables suivant les communes : rétention foncière, successions difficiles, habitats dégradés...

L'un des phénomènes de vacance important et celui identifié sur les centres bourgs denses et patrimoniaux, à l'instar de Cuisery et Romenay.

Cela constitue donc un potentiel de logement important, situé à proximité directe des équipements, commerces et services et qui répond donc parfaitement au projet visant à créer des dynamiques de proximité.

Le projet vise un objectif ambitieux de sortie de la vacance de 20 % du nombre de logements vacants en 2016, à savoir 208 logements.

1.D.4. Objectif 4 : Utiliser les potentiels en changements de destination

Le changement de destination représente une opportunité intéressante de reconversion, notamment de site agricole, en habitation.

Cet enjeu a été identifié lors des visites de territoire auprès de chaque commune comme primordiale notamment pour le maintien du patrimoine local à travers la réhabilitation des anciennes fermes par exemple.

L'étude des registres des permis de construire à permis de mettre en lumière un phénomène peu développé avec en moyenne entre 0,1 et 2 changements de destination par an.

On note que la majorité des changements de destination vise des bâtiments agricoles dont l'activité a cessé. Cependant, cela peut également viser d'anciens commerces par exemple (cf. ancien café de Ratenelle reconvertis en 3 logements).

Le projet propose de viser un potentiel en changement de destination de 1 logement par an sur le territoire. Cela correspond à 18 logements entre 2017 et 2035.

1.D.5. Objectif 5 : Prévoir les extensions au plus près du tissu urbanisé et en priorité sur les pôles d'équilibre et de proximité

Le projet de PLUi s'inscrit dans une logique de proximité des différentes fonctions urbaines. Ainsi, la répartition des nouveaux logements à produire s'appuie sur l'armature urbaine définie par le SCoT et affinée selon les résultats du diagnostic effectué (cf. carte des polarités).

Le projet propose la répartition suivante :

- **Environ la moitié du développement de l'habitat en extension sur les pôles d'équilibres et de proximité (6 communes)**
- Et donc environ la moitié du développement à répartir sur les 19 communes rurales.

1.E. Prendre en compte certaines particularités territoriales dans le projet

Les principes généraux de répartition de la production de logements entre polarité évoqué précédemment (chapitre 1.B.3) doivent être respectés. Cependant, ces principes doivent être affinés pour certaines communes.

1.E.1. Objectif 1 : Respecter les caractéristiques des communes rurales

Le SCOT, dans son armature territoriale, classe un certain nombre de communes comme « autres communes rurales ».

Or, il est apparu lors du diagnostic, des différences de développement entre ces communes. En affinant les données récoltées, il est apparu que deux catégories pouvaient être créées au sein des communes dites « rurales », en fonction de leur dynamique démographique, des phénomènes de pression foncière qu'elles connaissent ou encore des activités créatrices d'emploi qu'elles accueillent.

Deux catégories de communes rurales ont été créées (voir définition page 12) :

- **Les communes rurales connaissant une pression démographique et foncière plus soutenue.**
- **Les autres communes rurales.**

Ainsi, dans une optique de créer des dynamiques de proximité à différentes échelles territoriales, le projet propose d'allouer une part du nombre de logements à produire plus importante aux « communes rurales connaissant une pression démographique et foncière plus soutenue », qu'aux « autres communes rurales ». Cela correspond par ailleurs globalement au rythme de construction observée sur les communes à travers l'étude des registres des permis de construire.

Le projet propose donc de **répartir le volume de logements à produire** sur les communes « rurales » de la manière suivante :

- **65 % aux communes connaissant une pression démographique et foncière plus soutenue,**
- **35 % aux autres communes.**



La Chapelle-Théclé

1.E.2. Objectif 2 : Adapter le développement de l'habitat aux morphologies urbaines de Ouroux-sur-Saône et Saint-Germain-du-Plain :

L'analyse des enveloppes foncières de chaque commune a permis de montrer des **différences importantes dans le développement urbain des communes de Saint-Germain-du-Plain et de Ouroux-sur-Saône.**

La première s'est principalement développée autour du centre bourg sous forme d'opération d'habitat pavillonnaire. L'urbanisation est plutôt compacte et les différentes opérations de développement de l'habitat ont privilégié le maintien d'espaces verts au cœur des lotissements afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Ouroux-sur-Saône a connu un développement urbain différent, avec un principe d'urbanisation linéaire le long des grands axes de communication, sous forme d'habitat individuel.

Cette commune a connu un étalement urbain plus important et dispose d'un potentiel foncier à l'intérieur du tissu urbain deux fois plus important.

Au regard de ces deux situations, il apparaît donc intéressant de **permettre un rééquilibrage** dans la distribution des potentiels en développement d'habitat entre ces deux communes.

L'enveloppe globale allouée à ces deux communes reste la même.

Le projet vise à permettre à Ouroux-sur-Saône de produire un maximum de logements en renouvellement urbain et à proximité des réseaux existants, tout en préservant au maximum les terres agricoles à haute valeur agronomique (maraîchage horticulture).

En conséquence, il s'agit d'allouer une part plus importante de logements à produire en extension urbaine à Saint-Germain-du-Plain qui peut, de ce fait, maintenir des espaces de respiration au cœur de son tissu urbanisé.



Espace de respiration préservé au cœur du tissu urbain de centre bourg à Saint-Germain-du-Plain

1.F. Offrir des parcours résidentiels diversifiés

1.F.1. Objectif : Diversifier l'offre de logements

Le diagnostic du territoire a permis de constater que toutes les communes bénéficiaient à minima d'un petit équipement scolaire. Le maintien de ces équipements de proximité est l'un des enjeux du projet.

Par ailleurs, ce diagnostic a fait état d'un parc de logements peu diversifié, tant en termes de typologie de logements qu'en termes d'offre locative ou sociale.

De ce fait, il est proposé de créer les conditions pour attirer des populations plus jeunes, des familles mais aussi de proposer des parcours résidentiels permettant de maintenir les habitants sur le territoire tout au long de leur vie.

Le projet propose de viser les objectifs de répartition des typologies de logement proposés par le SCOT sur les opérations d'ensemble soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à savoir :

- Pour le bassin de vie Portes de la Bresse :

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
Terres de Bresse Portes de la Bresse	+/- 57%	+/- 23%	+/- 16%	+/- 4%

- Pour le bassin de vie de Cuisery

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
Terres de Bresse secteur de Cuisery	+/- 64%	+/- 21%	+/- 12%	+/- 3%

Enfin, l'offre pour le logement social devra être répartie entre toutes les communes et localisée au plus près des centres bourgs.

1.G. Éléments de synthèse du projet d'habitat

2694 logements supplémentaires à l'horizon 2035, à produire dans une logique de « ruralité durable et raisonnée » à répartir....



Dans le respect de l'armature multipolaire....

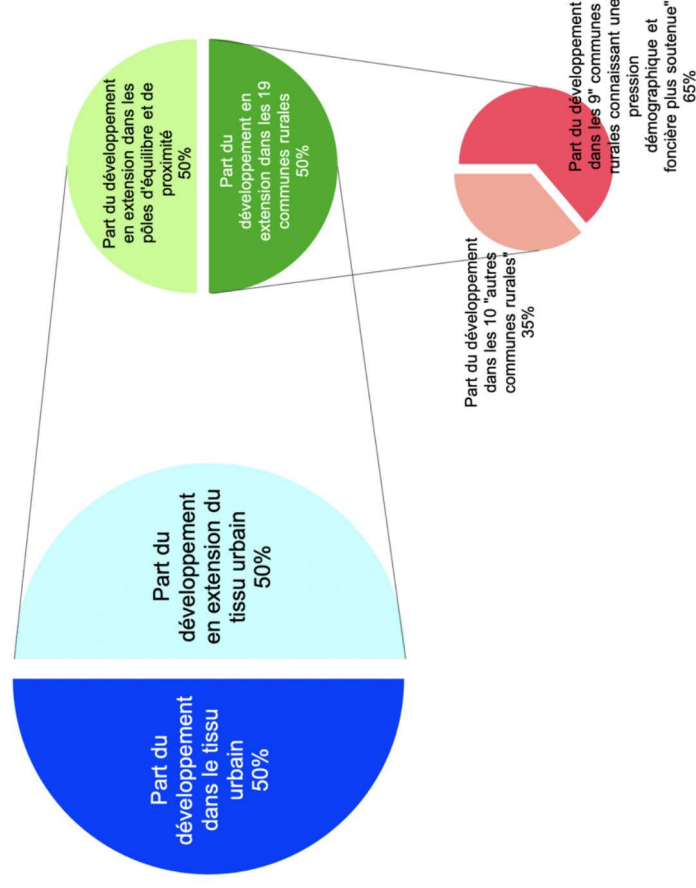
Cadre du SCOT

		Nombre de logements	
		Minimum	Maximum
Pôles d'équilibre	Ouroux / Saint Germain	720	798
	Cuisery	235	231
	TOTAL	955	1029
Pôles de proximités		Minimum	Maximum
	Montpont en Bresse	127	142
	Romenay	127	142
	Simandre	180	199
	TOTAL	434	483
Autres communes		Minimum	Maximum
	Communes Portes de Bresse	360	381
	Communes secteur Cuisery	851	896
	TOTAL	1211	1277

Répartition visée :

- Une part supérieure dans les pôles d'équilibre
- Une part dans la moyenne sur les pôles de proximité
- Une part inférieure dans les « autres communes »

En priorité dans l'enveloppe urbaine et dans une logique de proximité ...



1.H. Pérenniser et permettre le développement des équipements à l'échelle locale

1.H.1. Objectif 1 : Maintenir une dynamique de proximité, notamment en assurant la pérennité des équipements scolaires.



Plusieurs outils sont mis en place dans le projet de PADD pour **permettre de pérenniser les équipements existants et notamment scolaires**.

- Le choix d'une ambition démographique tout d'abord avec un taux annuel de 0,95 % défini pour assurer un accueil de population régulier et raisonné.
- Le choix d'une répartition de l'enveloppe des logements à produire entre l'ensemble des communes du territoire.

Médiathèque à Saint-Germain-du-Plain

1.H.2. Objectif 2 : Créer une offre foncière pour prévoir le développement des équipements existants ou à créer

Le projet propose de **créer les conditions du maintien et du développement des équipements** existants, qu'ils soient à l'échelle communale ou intercommunale, en localisant les projets et en proposant une réglementation souple et adaptée à leur évolution.

1.H.3. Objectif 3 : Assurer un développement en cohérence avec les réseaux et leurs capacités.

Le diagnostic a fait apparaître de grandes disparités dans le niveau d'équipement des communes en matière d'assainissement.

Le projet propose dans un premier temps :

- de valoriser au maximum le développement à proximité des secteurs bénéficiant des réseaux d'assainissement collectif et des équipements bénéficiant de capacités suffisantes ;

- De poursuivre, dans la limite des capacités financières de la collectivité, l'amélioration, le développement de l'assainissement collectif et la mise en place de réseau séparatif.

Cependant, l'absence de réseaux d'assainissement collectif ne doit pas empêcher le développement des communes concernées. C'est pourquoi le projet propose de **valoriser l'ensemble des solutions techniques permettant un assainissement performant et notamment les solutions individuelles ou semi-collectives tout en poursuivant les efforts de développement et d'amélioration du réseau d'assainissement collectif**.

En ce qui concerne l'eau potable, il s'agira en premier lieu **d'optimiser les équipements réseaux existants**. Les aménagements futurs concerneront ainsi des secteurs déjà desservis.

Enfin, le projet veillera à **offrir les conditions du développement des réseaux numériques** sur l'ensemble du territoire afin d'offrir un accès égal pour tous.

1.I. Soutenir l'offre commerciale

Le diagnostic du territoire a fait apparaître une grande diversité dans l'offre en commerces et services proposés sur le territoire.

A la différence des équipements, certaines communes ne disposent d'aucun commerce et/ou service en leur sein. On note toutefois que l'ensemble des services et commerces de proximité sont accessibles à environ 10 minutes de chaque commune.

1.I.1. Objectif 1 : Maintenir une dynamique de proximité, en assurant la pérennité des commerces et services de centre bourg

Certaines communes disposent d'un tissu commercial en centre bourg important, il s'agit notamment des « pôles d'équilibres » à l'instar de Cuisery, Saint-Germain-du-Plain ou Ouroux-sur-Saône.

D'autres communes proposent également des commerces et services à leurs habitants dans une moindre mesure, qui font en partie l'attractivité et le cadre de vie de ces communes, c'est le cas notamment des pôles de proximité et de certaines communes rurales.



Restaurant à Saint-Christophe-en-Bresse

Le projet propose d'identifier les secteurs regroupant des commerces et services afin de mettre en place les outils réglementaires permettant d'assurer leur maintien.

1.1.2. Objectif 2 : Maintenir une offre alternative dans les zones d'activités

Le territoire compte plusieurs zones d'activité à l'instar de la zone du Bois Bernoux à Cuisery, la zone du Velard entre Ouroux-sur-Saône et Saint-Germain-du-Plain ou encore la zone d'activité de Romenay. Ces zones d'activité sont mixtes, elles accueillent à la fois des activités industrielles mais aussi commerciales.

Le projet propose de maintenir une mixité de l'offre dans les zones d'activités.



Activité commerciale dans la zone d'activité de Montpont-en-Bresse

1.1.3. Objectif 3 : Prendre en compte les activités commerciales dispersées

Dans une moindre mesure, l'étude du territoire a permis d'identifier un certain nombre de commerces et de services dispersés sur le territoire.

Le projet propose de **les identifier afin de créer les conditions de leur maintien et de leur éventuel développement.**