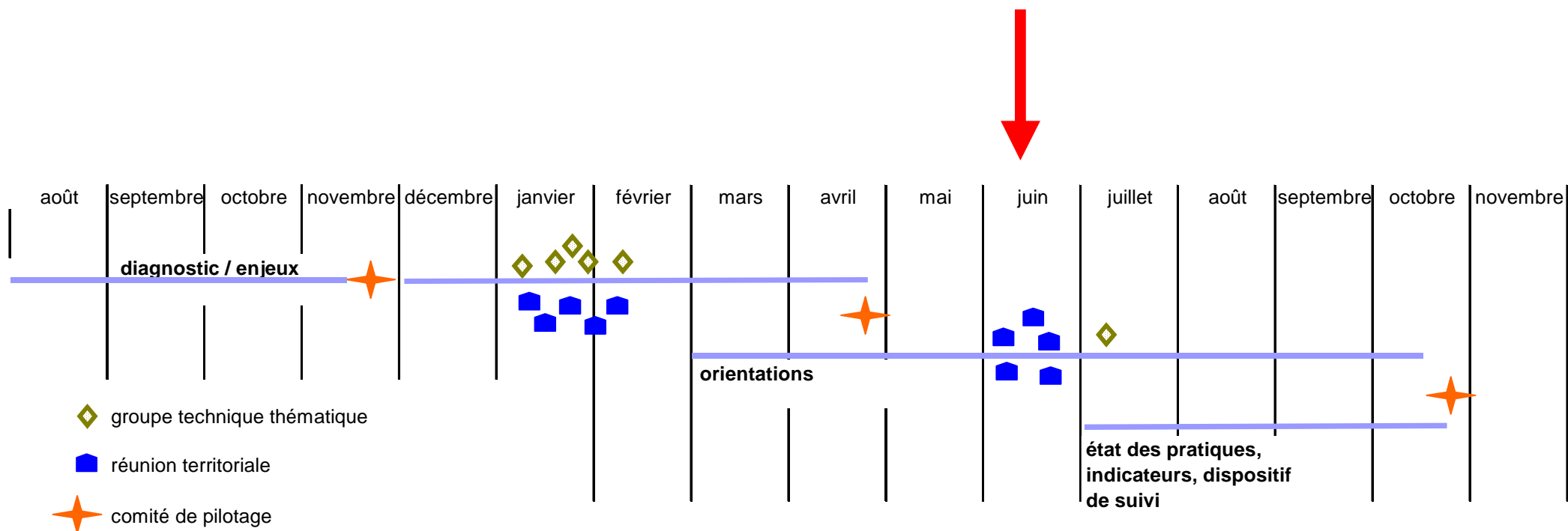


secteur de Bourg Plaine de Bresse
propositions d'orientations

Rappel de la démarche



Réunion territoriale du secteur de Bourg Plaine de Bresse

Principaux points de débats :

- **le développement résidentiel et sa répartition entre pôles et secteurs ruraux**
 - crainte des élus ruraux d'être bloqués dans leur développement, pour la pérennité du commerce local et des services publics
 - mais débat sur la place du logement social en rural
- **intérêt pour les formes plus denses, locatif en bande, petits collectifs**
- **constat d'un échec au moins partiel des projets défiscalisés dont les loyers sont supérieurs aux prix du marché**
 - et de l'inadéquation du parc privé (mauvaise qualité) en particulier à Bourg**et aussi**
 - constat que le parc public s'avère cher pour les ménages
 - constat qu'il faut de l'accompagnement social
 - besoins de petits logements dans le parc public et difficultés à convaincre les bailleurs

Cinq propositions d'orientations départementales pour un développement durable du territoire

propositions d'orientations départementales

- 1. Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux**
- 2. Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants**
- 3. Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels**
- 4. Assurer l'effectivité du droit au logement**
- 5. Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres**

1/5 - Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux

- voir les orientations par secteur
- ainsi que défini dans les SCOT quand ils existent
- en l'absence de SCOT, en privilégiant les bourgs et les localités où existe et où est prévue une offre de transport
- organiser l'appui aux SCOT (en élaboration et en mise en œuvre) : quelle coordination Etat, CG, CR, Interscot?
- la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation :
 - une répartition de la production conforme (voir les orientations par secteur)
 - une part accrue de la production à proximité d'un transport collectif existant ou à venir (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)
 - une production en milieu rural en réponse aux besoins endogènes des communes (pour les ménages ayant des attaches sur la commune) n'induisant pas d'étalement urbain (évaluation des opérations en milieu rural à mettre en place)

2/5 - Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants

orientations départementales 2/5

- voir les orientations par secteur
- organiser l'appui aux communes
 - pour l'élaboration du projet communal, du PLU, de la stratégie foncière, de l'utilisation préférentielle du tissu urbain
 - quelle coordination Etat, CG, CR, Syndicats mixtes, EPCI, CAUE, EPFL, bailleurs publics..., quel discours commun ?
- inciter à la réflexion sur le potentiel dans le tissu existant
 - pour que le potentiel en restructuration urbaine, en démolition/reconstruction, utilisation des dents creuses, traitement complet des îlots... soit mis en évidence et débattu
 - ✓ à mettre en œuvre à l'occasion de l'élaboration des PLU
 - ✓ à imposer avant le lancement de toute OPAH (étude urbaine) ou engager des OPAH RU
- définir avec l'EPFL le portage de terrains dans le tissu déjà urbanisé comme une priorité (indicateur à construire et objectif chiffré à déterminer)
- engager des opérations de remise sur le marché des logements vacants

2/5 - Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants

- **rendre concurrentiels les produits dans le tissu existant par rapport au pavillonnaire en extension d'urbanisation**
 - aider les ménages accédants dans l'ancien (pour les travaux par exemple)
 - mener des opérations de restructuration urbaine intégrant tous les aspects de la qualité de la vie : services, environnement urbain, espaces de détente, accès aux transports...
 - adapter le bâti aux exigences actuelles : éclairage, stationnement, consommation énergétique (dans le cadre des opérations de restructuration urbaine)
- **la production de logements locatifs publics doit participer de cette orientation**
 - implication forte des bailleurs publics dans les opérations de restructuration urbaine
 - une part importante de production en tissu urbain (voir les orientations par secteur)

3/5 - Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels

orientations départementales 3/5

- voir les orientations par secteur
- promouvoir la diversité
 - dans les opérations de restructuration comme dans les opérations en extension d'urbanisation assurer une mixité des statuts d'occupation (accession , accession sociale, locatif public)
- orientations générales sur le parc locatif public
 - mobiliser les outils de compétence communale (DPU, % de logements sociaux imposé, emplacements réservés, bail à construction, bail à réhabilitation)
 - mobiliser le foncier appartenant à l'Etat ou ses établissements publics
 - maintenir un rythme global de production de logements locatifs publics qui permette de revenir au taux de 2000 voire de l'augmenter (en 2000, 16,5%, en 2006, 15,8%)
 - ✓ augmenter le stock de 1000 logements locatifs publics par an devrait permettre d'atteindre le taux de 17%
 - augmenter la part de PLAI dans la production
 - poursuivre ou engager la rénovation du parc : performance énergétique et adaptation au grand âge et au handicap

3/5 - Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels

- **orientations générales sur l'accèsion sociale :**
 - mobilisation des acteurs pour les dispositifs récents en faveur de l'accèsion sociale : PLSA, majoration du prêt à 0%, Pass foncier
 - mobilisation des acteurs sur des formes moins consommatrices d'espace : Pass foncier collectif
 - vente de logements HLM dans les secteurs où une diversification de l'offre de logements est souhaitable
- **orientations générales sur le parc locatif privé**
 - incitation à la rénovation ou à la remise sur le marché de logements vacants mais aide publique uniquement avec conventionnement

4/5 - Assurer l'effectivité du droit au logement

- voir les orientations par secteur
- mettre en place les projets prévus
 - au schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion
 - au schéma gérontologique (promouvoir les alternatives à l'hébergement des personnes âgées dépendantes)
- tenir compte des questions d'accessibilité aux handicapés dans tous les projets, dès l'amont
- assurer la transition vers le logement autonome : assurer l'accompagnement social et disposer d'une offre plus abondante en PLAI

5/5 - Se mettre en marche pour des logements durables et des chantiers propres

orientations départementales 5/5

- expérimenter des opérations de logements à énergie positive
- expérimenter, faire accepter les formes d'habitat innovantes, plus denses (maisons de ville, petits collectifs)
- mettre en place des éco-quartiers, prioritairement à proximité des gares, promouvoir la « ville passante »
- intégrer les questions de développement durable dans le cahier des charges des OPAH et dans les opérations de restructuration
- répondre aux objectifs du Grenelle pour le parc locatif public
- assurer une veille sur les études et publications pour les mettre à disposition des élus et du public
 - mode d'emploi du logement
 - dispositifs existants, priorités, précautions à prendre
 - éléments juridiques et techniques pour concilier développement durable et protection du patrimoine et des paysages
- faire le bilan du plan départemental de gestion des déchets de chantier, mener des expérimentations

7 propositions d'orientations pour le secteur de Bourg Plaine de Bresse

- 1. Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé**
 - augmenter le nombre de logements proposés chaque année à la location dans le parc public
 - assurer la complémentarité entre parc locatif privé et parc locatif public
- 2. Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux**
- 3. Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace**
- 4. Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc**
- 5. Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT**
- 6. Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon**
- 7. Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population**

1 - Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé

1. augmenter le nombre de logements proposés chaque année à la location dans le parc public

a. en assurant une meilleure rotation dans le parc en favorisant l'accession à la propriété

**Pass Foncier, PSLA ciblé pour les locataires ou les demandeurs de HLM
aide à la mobilité des personnes en sous-occupation**

b. en produisant des logements dans l'unité urbaine de Bourg en Bresse

c'est à dire, conformément au SCOT, sur les secteurs les plus tendus et où le développement doit se faire de manière préférentielle

mais dans les quartiers où la part de logements locatifs publics est faible.

1 - Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé

2. assurer la complémentarité entre parc locatif privé et parc locatif public

a. en produisant le logement public sur les segments non proposés par l'offre privée

(étude à mener pour mieux connaître cette offre privée)

b. en aidant le parc locatif privé dans l'ancien à trouver sa place entre le parc public et les logements locatifs récemment mis sur le marché

remises aux normes, qualité thermique...

2 - Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux

- a. en assurant une répartition du développement démographique conforme aux dispositions du SCOT**
 - 40% sur les quatre communes de l'unité urbaine, Bourg en Bresse, Péronnas, Viriat, Saint Denis
 - 20% sur les pôles structurants de Montrevel, Saint-Étienne-du-Bois, Treffort-Cuisiat, Ceyzériat et Vonnas
 - 40% sur les autres communes

- b. en assurant une répartition de la production du logement locatif public conforme au PLH et au SCOT**
 - 33% sur Bourg en Bresse
 - 24% sur les trois autres communes de l'unité urbaine, avec priorité à Viriat et Saint Denis, soumises aux dispositions de la loi SRU
 - 8% sur les autres communes de la communauté d'agglomération de Bourg
 - 20% sur les pôles structurants de Montrevel, Saint-Étienne-du-Bois, Treffort-Cuisiat, Ceyzériat et Vonnas
 - 15% sur les autres communes du SCOT

2 - Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux

c. en mettant à disposition des jeunes ménages, sur l'unité urbaine, des produits attractifs

mener des expérimentations de logements en accession aidée et en individuel groupé

d. en menant les OPAH ou les opérations de remise sur le marché de logements vacants

prioritairement dans l'unité urbaine et les pôles structurants

3 - Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace

- a. en apportant un soutien au syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT**

- b. en incitant l'Etat et le département de Saône et Loire à intégrer dans leurs analyses les communes de l'aire urbaine de Mâcon situées de l'autre côté de la Saône**
pour le PDH, le SCOT et le PLH de la CAMVAL
en participant aux travaux du PDH de Saône et Loire

- c. en invitant la CAMVAL à convier aux travaux du PLH les EPCI de l'Ain faisant partie de l'aire urbaine**

4 - Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc

a. en renforçant les actions de l'EPFL sur les terrains en tissu déjà urbanisés

b. en assurant la majorité de la production du logement locatif public dans le tissu urbain

les décisions de financement de ces logements devront permettre de trouver l'équilibre entre réaliser préférentiellement en tissu urbain et assurer une diversité de produits dans les extensions de l'urbanisation.

c. en menant une étude urbaine préalablement à toute OPAH

pour déterminer le potentiel de rénovation urbaine impliquant des opérations de démolition reconstruction plutôt que de la réhabilitation

d. en menant des opérations de démolition-reconstruction et requalification dans les pôles, en centre bourg

avec une implication forte de bailleurs publics.

4 - Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc

e. en aidant à la remise sur le marché de logements vacants, à la remise en état des logements dégradés

- étudier finement les blocages pour les logements restants vacants après l'OPAH de Bourg

f. en expérimentant les nouvelles formes d'habitat, en communiquant sur ce sujet

en considérant ce secteur comme prioritaire pour l'expérimentation des nouvelles formes d'habitat

avec l'implication des bailleurs publics

g. en rendant l'ancien attractif pour les ménages accédants

- en terme de prix : aides financières pour la rénovation par exemple
- en terme d'accompagnement pour les travaux : conseil, assistance
- en terme d'environnement urbain

5 - Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT

- a. en respectant, les densités et les formes urbaines prévues au SCOT pour chaque type de commune.**

tout particulièrement pour les opérations bénéficiant de fonds publics,

Pour les communes hors SCOT, des densités minimales similaires :

15 logements à l'hectare pour les communes les plus importantes et les pôles économiques, Bâgé-la-Ville, Feillens, Replonges, Manziat, Pont de Veyle, Pont de Vaux et Pont d'Ain,

10 logements à l'hectare pour les autres communes

6 - Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon

a. en augmentant le taux de logements locatifs publics sur ces 5 communes autour de Mâcon

- en intégrant du logement public dans toute nouvelle opération de construction
- en produisant des opérations de logements locatifs publics, en particulier en centre-bourg, par baux - emphytéotiques par exemple

b. en poursuivant la production de logements locatifs publics sur Pont de Vaux

proportionnellement à la construction neuve, afin de maintenir, voire augmenter le taux actuel de 16%

c. en diversifiant l'offre de logement sur Saint Laurent sur Saône, en accession par exemple.

Il n'apparaît pas souhaitable d'y augmenter l'offre en logements locatifs publics.

d. en répondant sur les autres communes aux besoins endogènes sans induire d'étalement urbain

7 - Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population

- a. en repérant les ménages concernés et en mettant en place un plan d'information**
- b. en proposant des aides incitatives**
- c. en soumettant toute création d'unité nouvelle d'hébergement à un débat intercommunal pour mesurer les besoins alentours le cas échéant**
en travaillant en lien avec le schéma gérontologique
- d. en expérimentant de nouvelles formes de logements permettant les contacts entre les générations**
en expérimentant la cohabitation jeunes actifs et personnes âgées
- e. en établissant avec les bailleurs publics un état des lieux et une programmation de l'adaptation des logements**

Rappel des propositions d'orientations

départementales

1. Assurer un développement résidentiel équilibré entre pôles et secteurs ruraux
2. Utiliser préférentiellement le tissu déjà urbanisé et les bâtiments existants
3. Répondre, pour chaque secteur, à tous les besoins de parcours résidentiels
4. Assurer l'effectivité du droit au logement
5. Se mettre en marche pour des logements durables et de chantiers propres

secteur de Bourg Plaine de Bresse

1. Répondre aux besoins en logements locatifs sur l'unité urbaine de Bourg en Bresse, en complémentarité entre le parc public et le parc privé
2. Assurer le développement résidentiel des pôles et répondre aux besoins endogènes des secteurs ruraux
3. Organiser le développement du territoire du SCOT de Bresse Val de Saône, dans le sens d'une limitation de la consommation d'espace
4. Mobiliser le tissu déjà urbanisé et les bâtiments vacants, améliorer la qualité du parc
5. Pour les extensions d'urbanisation, respecter les orientations du SCOT et assurer une densité minimale hors SCOT
6. Mieux répartir le logement locatif public autour de Mâcon
7. Assurer l'adaptation des logements au vieillissement de la population