

Schéma de Cohérence Territoriale

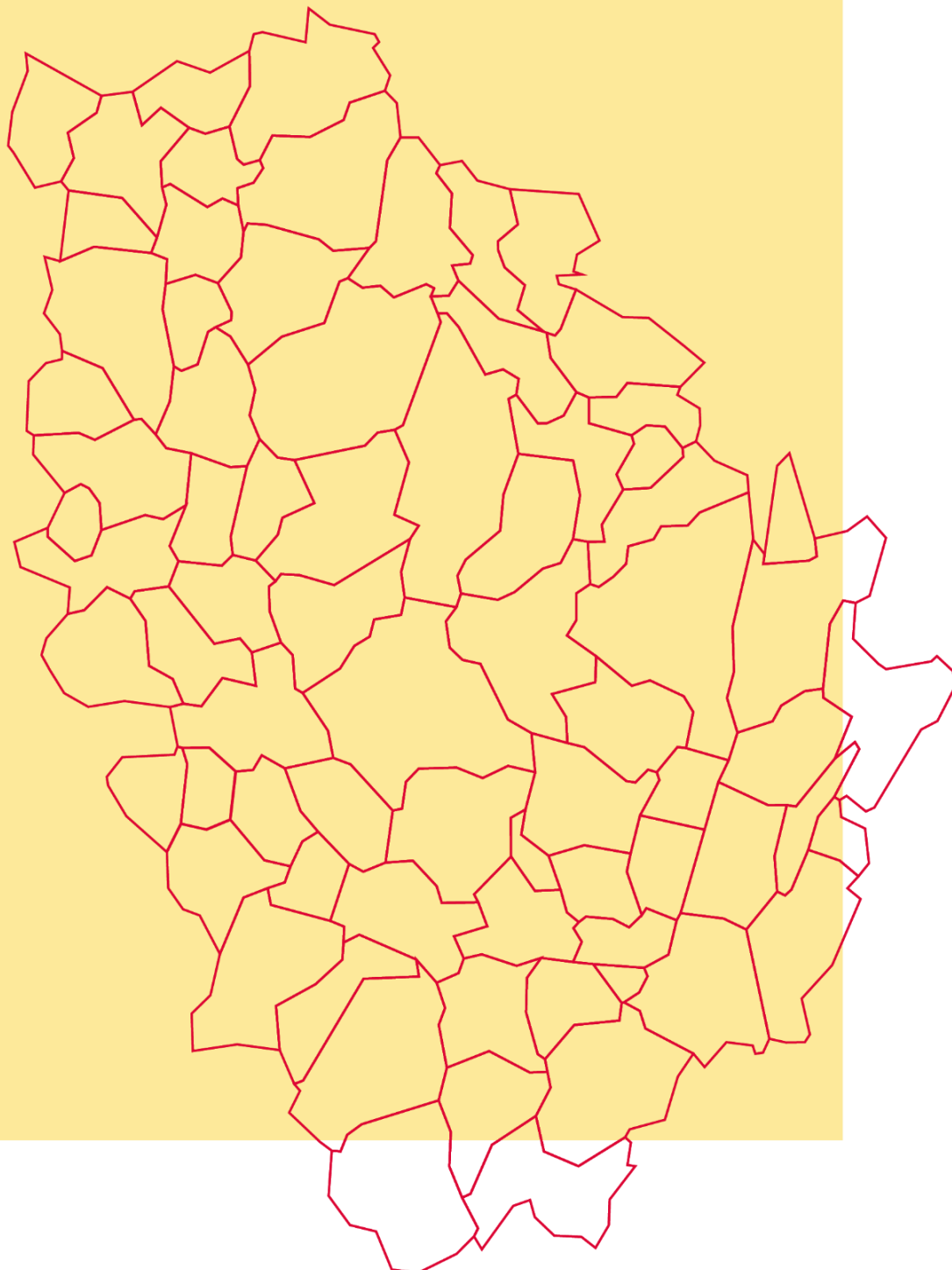
Air Climat Energie



**Réunions
publiques DOO**

**20 mai 2025
Saint-Denis-Les
Bourg
Druillat**

**10 juin 2025
Villemotier
Saint-Nizier-Le-
Bouchoux**



Après le mot d'accueil du Maire ou de l'Adjoint à l'urbanisme de la commune¹, il est rappelé que l'objectif des réunions publiques est d'expliquer le projet de SCoT-AEC et en particulier le Document d'Orientations et d'Objectifs à toute personne intéressée, d'échanger sur les orientations et les objectifs et d'entendre les observations du public. Il est également rappelé que tous les documents du SCoT (diagnostic, PAS, DOO) sont disponibles sur le site web de Grand Bourg Agglomération et qu'il est possible d'y donner son avis en laissant un commentaire.

Les principales questions évoquées au cours des quatre réunions sont relevées ci-après, regroupées par thématique.

RELEVÉ DES ÉCHANGES

1. Trajectoire de sobriété foncière

- Nous avons bien compris l'objectif de sobriété foncière, et l'obligation légale de diminuer fortement l'artificialisation des sols, mais comment sont calculés les quantités de foncier qui peuvent être consommés par commune ?

Il est expliqué que la loi demande la division par deux de la consommation foncière sur la période 2011-2020 dans les dix ans qui viennent. La consommation du foncier dans la période de référence était de 730 hectares, ce qui amène à une enveloppe foncière de 365 hectares pour les premières 10 ans du SCoT, qui devra de nouveau être divisé par deux dans la décennie qui suit, pour finalement aboutir au fameux « Zero Artificialisation nette » en 2050. En accord avec ces chiffres, le DOO prévoit une enveloppe foncière de 500 hectares pour toute la durée du SCoT.

- Comment sera répartie cette enveloppe globale sur les communes ?

Le SCoT ne divise pas l'enveloppe dans 74 enveloppes attribuées à chaque commune. Par contre, il impose des règles qui imposent une utilisation économe du foncier : l'obligation de réaliser une partie du développement dans le tissu urbain existant, des seuils de densité moyenne et minimale. En combinaison avec un nombre de logements à réaliser par commune – calculé sur la base de l'évolution démographique prévue – ces prescriptions de concentration et de compacité de développement urbain amèneront les communes à consommer moins de foncier et permettront de respecter l'enveloppe foncière globale du SCoT.

- Il faudra faire attention au développement des hameaux : en voulant concentrer l'habitat sur les centralités, ne risque-t-on pas de compromettre la qualité de vie dans les hameaux ? Le SCoT donne parfois l'impression d'être conçu loin des réalités de terrain : Il y a dans les hameaux des

¹ Quatre réunions publiques sur le DOO ont été organisées, dans les communes suivantes : Saint-Denis-Les-Bourg le 20-05-25 (41 participants), Druillat le 20-05-25 (23 participants), Villemotier le 10-06-25 (17 participants), Saint-Nizier-le-Bouchoux le 10-06-25 (9 participants).

dents creuses. Si on veut limiter l'étalement urbain, il faudra prioritairement développer ces dents creuses.

Le SCoT a la volonté de rapprocher le développement urbain des emplois, des équipements et des commerces. La transition énergétique nécessite ce rapprochement pour réduire les distances de transport et lutter contre les trajets en voiture. Dans un contexte où l'énergie risque de se renchérir, cela sera également dans l'intérêt des futurs habitants. Comme de façon générale, les hameaux n'hébergent pas ou très peu d'équipements ou de commerces, le SCoT limite leur développement, sans complètement les verrouiller.

2. Cadre de vie dans les communes rurales

- Le SCoT semble concentrer le développement dans l'Unité Urbaine et dans une moindre mesure dans les polarités du territoire. On semble abandonner les villages plus ruraux. Comment éviter qu'ils s'étouffent ?

Les communes rurales jouent un rôle essentiel pour le maintien de la dynamique agricole et les différents enjeux qui y sont associés (économie rurale, alimentation locale, ...) ainsi que pour des activités de loisirs. Pour ces raisons, le soutien aux communes rurales contribue à la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire. En même temps, l'affirmation d'une armature territoriale qui définit un cadre cohérent pour l'aménagement du territoire est nécessaire puisqu'elle permet de répondre à plusieurs ambitions centrales du SCoT-AEC : la limitation de l'étalement urbain, l'accès aux équipements et aux emplois, le renforcement d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle. L'enjeu pour le SCoT-AEC est de proposer un aménagement du territoire qui équilibre le soutien aux communes rurales avec le renforcement de l'armature territoriale. Il s'agit dans les communes rurales d'organiser un accueil de population modéré qui permet de maintenir le niveau de services publics et privés, tout en étant cohérent avec les objectifs de sobriété foncière et de réduction de la dépendance à la voiture individuelle qui est très forte parmi les habitants des communes rurales. Le taux de croissance démographique autour de 0,3 % par an préconisé pour les communes rurales permet de continuer à accueillir des nouveaux habitants. La diversification de l'offre de logements, notamment en produisant des logements de petite taille, permettra à la fois l'accueil de jeunes ménages et de personnes plus âgées. En libérant ainsi des maisons individuelles pour des familles avec enfants, cela fera vivre le parcours résidentiel dans ces communes.

- Comment sont prises en compte dans le DOO les équipements et surtout l'accès de la population de tout le territoire aux équipements ?

L'affirmation d'une armature territoriale qui définit un cadre cohérent pour l'aménagement du territoire est nécessaire. La présence de polarités dans chaque secteur du territoire permet de répondre à l'ambition d'accès aux services publics et privés partout sur le territoire. Il n'est pas possible d'avoir tous les équipements dans chaque commune, une organisation du territoire en « marguerite », autour des polarités permet de créer des bassins avec une masse critique suffisante pour maintenir les équipements bien repartis sur le territoire, pour que partout, l'accès à ces

équipements soit assuré dans une distance raisonnable. En outre, le SCoT prévoit des volumes fonciers pour l'accueil des grands équipements, des équipements de proximité pouvant être prévus également dans le cadre du foncier « habitat » des communes.

- Que fait le SCoT pour éviter les « déserts médicaux » ?

L'accès aux soins pose problème sur une partie du territoire. En raison du vieillissement de la population, ce sujet deviendra de plus en plus préoccupant dans les années à venir. Grand Bourg Agglomération intervient de plusieurs façons, par exemple en proposant des aides financières à l'installation de professionnels de santé, en accueillant de manière personnalisée les personnes souhaitant s'installer, en étudiant et en soutenant les projets de centre de santé ou autres structures médicales, en favorisant l'émergence de pratiques innovantes comme la télémédecine ou la e-santé, en accueillant des étudiants en santé. Le SCoT-AEC intervient indirectement sur l'accès aux soins en contribuant à l'attractivité et la qualité du cadre de vie. Cela concourt à faire venir des praticiens dans les domaines médicaux sur le territoire. Le SCoT-AEC agit aussi sur l'offre de transport et influence ainsi l'accessibilité des maisons de santé et autres cabinets médicaux. Le rapprochement des nouvelles constructions par rapport aux centres bourgs et à l'armature urbaine limite également l'éloignement des nouveaux habitants par rapport aux services. L'ensemble de ces actions favorise la réalisation de projets concrets d'implantation de services médicaux (maisons de santé, cabinets, cliniques).

3. Développement économique et commercial

- Le SCoT, a-t-il choisi des entreprises que le territoire souhaite accueillir, ou pas ? Plus précisément, que préconise le SCoT pour accueillir des entreprises productrices, nécessaires pour maintenir des emplois sur le territoire ?

Grace à sa localisation et sa desserte ainsi qu'à son dynamisme économique, le territoire de Grand Bourg Agglomération offre des atouts pour l'implantation d'entreprises productrices. Labellisé « territoire d'industrie », le territoire joue activement la carte de la réindustrialisation. Si le SCoT-AEC ne peut pas réserver des surfaces spécifiquement pour tel ou tel type d'activités, il contribuera à l'accueil d'industries en portant une attention particulière à la création de potentiels fonciers pour accueillir des projets d'importance. Pour harmoniser l'objectif de réindustrialisation avec l'ambition d'inscrire le territoire pleinement dans la transition écologique, il faut repenser la manière d'aménager les zones d'activités. Concrètement, cela se traduira par une priorisation du renouvellement et de la densification des ZAE, la poursuite de la réduction des surfaces en extension, et l'articulation avec les enjeux de mobilité bas-carbone. Dans les projets de requalification, le verdissement est un élément important à articuler avec l'objectif de densification.

- Le SCoT affiche la volonté d'accueillir les activités économiques qui sont « compatibles avec l'habitat » dans le tissu urbain existant. Mais les activités économiques peuvent vite créer des nuisances pour le voisinage. Que fait le SCoT pour limiter ces nuisances ?

L'accueil des activités économiques peut se faire à plusieurs niveaux, soit dans les villes et villages (tissus « mixtes » imbriqués avec l'habitat, entrées de villages...), soit dans les zones d'activités communautaires de différents niveaux, qui offrent un maillage de solutions d'implantations à l'échelle communautaire. Suivant la typologie des activités, certaines peuvent s'implanter très bien dans les tissus villageois, alors que d'autres vont plutôt avoir vocation à s'installer en zones d'activités. C'est le cas notamment des activités nuisantes. Les documents d'urbanisme ne peuvent pas imposer des délocalisations d'entreprises existantes, mais ils peuvent fixer un cadre en cas de création ou de projets de modernisation (agrandissements par exemple).

- Comment le SCoT gère-t-il le développement « anarchique » des commerces dans des grandes zones périphériques ?

Le SCoT contient une partie spécifique sur le commerce, le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). Cette partie contient des prescriptions assez strictes pour le développement commercial. La création de nouvelles zones périphériques est notamment interdite. L'objectif est de soutenir le commerce des centres villes et villages, l'ensemble de prescriptions dans le DAACL va dans ce sens.

En outre, la densification et le renouvellement des zones commerciales existantes représente un enjeu fort que le SCoT a mis en évidence, et sur lequel l'Agglomération a d'ores et déjà engagé des réflexions et démarches.

4. Développement résidentiel

- L'objectif du SCoT de réutiliser prioritairement les logements existants en les rénovant est un peu utopique car c'est beaucoup trop cher pour une grande partie de la population. La façon la moins cher d'acquérir un logement reste de le construire neuve sur un terrain acheté pour cela. En lien avec cela, l'objectif de réutiliser des bâtiments agricoles est très difficile, il y a souvent de l'amiante, et le coût de son démontage est exorbitant.

Il est vrai que dans certaines zones, le coût du foncier est faible ce qui rend la construction de logements neufs économiquement attractif. Avec l'injonction à la sobriété foncière, il n'est pas sûr que le prix des terrains reste au niveau actuel et que le pavillon neuf sur un terrain vierge reste attractif financièrement. Par ailleurs, il y a beaucoup de pavillons sur le territoire et avec le vieillissement de la population et la réduction des tailles de ménages, l'offre de ce type de logements sur le marché risque d'augmenter, ce qui pourrait contribuer à modérer leur prix. L'ambition du territoire est de compléter l'offre de logements afin de répondre aux besoins des ménages de différentes catégories sociales, et lors de différentes étapes de leur vie. La diversification de l'offre de logements (en matière de taille, de typologie, de coût, de localisation, etc.) et le souci de proposer des « parcours résidentiels » concerne l'ensemble du territoire. Dans les communes rurales et dans les pôles équipés, il se traduit par le développement d'une offre alternative à la maison individuelle, qui s'est particulièrement développé au cours des dernières décennies. La production de plus de logements de petite taille (notamment T2 et T3) permettra aux jeunes de s'installer. Ces logements pourraient également intéresser des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher des centres

bourgs, et qui libèreront ainsi des grandes maisons individuelles qui pourraient être investis par des familles.

5. Environnement et cadre de vie

- Les objectifs environnementaux, et notamment la volonté de protéger la biodiversité et la Trame Verte et Bleue, sont louables. Mais comment éviter que cela reste que du papier ? Quelle est la valeur « réglementaire » de la Trame Verte et Bleue dans le SCoT

Le SCoT fixe un cadre pour les PLU, en définissant précisément les espaces à protéger au sein de la Trame Verte et Bleue. Les espaces les plus importants sont représentés sur une cartographie qui permet de clairement identifier les réservoirs et corridors à protéger. Ce sont les PLU qui devront décliner à la parcelle ces réservoirs et corridors, tout en identifiant d'autres espaces à protéger, d'intérêt plus local, sur la base des prescriptions écrites du DOO. Ce travail sera très encadré dans le cadre de l'élaboration et de la révision des PLU, avec un suivi des services de l'Agglomération afin de garantir une déclinaison respectueuse des prescriptions du SCoT.

- La végétalisation que préconise le SCoT est bien, mais qui va entretenir tous ces nouveaux espaces verts ?

Le SCoT-AEC favorise la présence de la nature dans les villes et les villages en s'appuyant sur la trame des espaces publics, la localisation d'équipements ou les infrastructures de mobilités douces. Dans le but de limiter les problématiques de surchauffe estivale et les îlots de chaleur, la végétalisation des espaces représente un enjeu majeur, en particulier en milieu urbain mais également dans les villages. Concrètement, il s'agit de préserver les éléments naturels existants, d'améliorer l'intégration du végétal dans les opérations d'aménagement et, lorsque c'est possible, d'établir des connexions avec les espaces agricoles ou naturels voisins. A travers le renforcement de la nature en ville, des espaces publics fonctionnels pourront être imaginés dans les communes : cheminements piétons et/ou cyclistes, espaces de sociabilité, parcs publics, etc. La question de l'entretien n'est pas traitée dans le SCoT, mais l'importance de la végétalisation justifie que les communes y mettent les moyens. Par ailleurs, l'entretien des espaces verts évolue : moins de tontes, plus de « fausses herbes ». Il faudra travailler sur l'acceptation de ces nouvelles formes de maintenance par le public.

- De façon générale, que prévoit le SCoT pour arranger les entrées de ville qui sont souvent très dégradées et peu attractifs ?

Le SCoT demande aux PLU, d'une manière générale, d'approfondir la question des entrées de ville et d'améliorer leur qualité. Plusieurs dispositions plus précises contribueront à cette qualité : la protection des alignements d'arbres qui accompagnent les entrées, la protection et la valorisation des silhouettes de villages, le maintien des fenêtres paysagères. Le SCoT va plus loin en identifiant, dans le DOO, des entrées et traversées de ville actuellement qualitative, à protéger, mais également des

entrées et traversées de ville plus dégradées qu'il convient de requalifier à travers les PLU, à travers des aménagements à haute valeur paysagère et architecturale.

6. Mise en œuvre du SCoT

- Comment sera vérifié que les communes feront ce qui est prévu dans le SCoT, qui « contrôle » le respect des préconisations du SCoT ?

La mise en œuvre du SCoT sera suivie à plusieurs niveaux, en premier lieu par la Communauté d'Agglomération elle-même, qui donnera un avis sur chaque PLU (lors des élaborations ou révisions) en vérifiant leur compatibilité avec le SCoT. Les services de l'Etat seront également garants du respect des dispositions du SCoT dans le cadre de leurs avis. Ce suivi sera réalisé dans le cadre de la consultation des « Partenaires Publics Associés », obligatoire lors des procédures d'élaboration ou de révision d'un PLU.

- Ce serait intéressant de voir plus clairement comment les objectifs dans le présent document se rapportent au passé : qu'est-ce qui change ? Quelles leçons ont été tirées des expériences, réussies ou pas, du passé ?

Avant la révision du SCoT, un bilan de la mise en œuvre du SCoT précédent a été réalisé et a permis de mettre en évidence des besoins d'ajustement. Ce travail a été poursuivi et mis en perspective dans le cadre du diagnostic de la révision du SCoT. Les points sur lesquels des ajustements ont été apportés suite à cela sont nombreux. A titre d'exemple, le bilan a montré que le SCoT précédent prévoyait une croissance démographique trop élevée, et des besoins en logement surdimensionnés. Il a également permis de mettre en lumière certains phénomènes socioéconomiques comme le vieillissement de la population (qui s'accroît), ou le ralentissement de la diminution de la taille des ménages. Le même travail a été réalisé par rapport aux problématiques environnementales (évolution des paysages, de la disponibilité de la ressource en eau, de la trame verte et bleue, impact du changement climatique, etc).

- Quel est le délai dans lequel les PLU doivent être adaptés au SCoT et que se passe-t-il si un PLU ne fait pas ce qui est prévu dans le SCoT ?

Les communes qui disposent d'un PLU auront un délai d'un an pour analyser leur compatibilité avec le nouveau SCoT, une fois que celui-ci sera approuvé. Ce délai sera de 3 ans pour les PLU qui ont été approuvés avant avril 2021. S'il s'avère que les PLU analysés ne sont pas compatibles avec le nouveau SCoT, les communes devront engager la révision de leur document (révision qui devra garantir, de fait, le respect du nouveau SCoT). Si cette révision n'est pas engagée dans les délais légaux, les PLU existants et non compatibles avec le SCoT resteront en vigueur, mais ils pourront faire l'objet d'une annulation en cas de contentieux au tribunal administratif.