

REVISION DU SCOT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE

ATELIER VISITE TERRAIN – Densité et foncier

3 novembre 2025 – Sainte Croix en Bresse

23 PARTICIPANTS

ORDRE DU JOUR

- **Visite du lotissement communal de Sainte-Croix-en-Bresse en passant par la cour d'école réaménagée :** présentation par M. le Maire et du bureau d'études paysagistes pour la cour d'école.
- **Atelier de travail** sur les « densités acceptables », la mise en œuvre d'un projet de territoire dans un contexte de sobriété foncière



CONTENU DES ECHANGES

I. Visite de Sainte-Croix-en-Bresse

- Présentation de M. le Maire du processus d'aménagement du lotissement communal
 - Contexte global communal : des propriétaires qui ne veulent pas vendre sur la commune, de nombreuses dents creuses qui restent donc creuses

- Lotissement communal composé de terrains achetés par la mairie > constitution de lots d'environ 700 à 800m²
- Historique : 1^{er} projet initial qui prévoyait du petit logement en bande, du logement locatif pour répondre aux besoins. Opérateur = OPAC. Ce projet a toutefois été finalement abandonné par l'OPAC qui s'est retiré. Des logements individuels ont été construits. Sur 8 maisons finalement construites, 3 sont des familles (sinon des actifs plus âgés, des pré-retraités, personne seule ou couple). Sur un des lots un particulier prévu a construit deux maisons mitoyennes qu'il a placé en location (pour investissement).
- Une compensation zone humide a dû être effectuée > un aménagement a été réalisé en contrebas du lotissement et en lien avec cours d'eau pour reconstituer un espace humide (aménagement de rigole, etc.)
- Une prise en compte de la gestion des eaux pluviales qui était importante

- Présentation par le bureau d'étude paysagiste de l'aménagement réalisé dans la cour d'école : végétalisation, désimperméabilisation, etc. Des principes d'aménagement qui ont permis d'aller chercher d'importantes subventions. Ce qui a porté les choix pour le nouvel aménagement de l'école :

- Améliorer la sécurité
- Améliorer la gestion des eaux pluviales
- Répondre au principe « Ecole dehors » inscrit dans le programme pédagogique de l'école
- Adapter la cour aux fortes chaleurs en été (fraîcheur et ombre)



II. Atelier « densité acceptable » et territoire fictif

Temps 1 : A partir d'une « frise des densités », les participants ont pu échanger sur les densités qui leur paraissent les plus acceptables selon le type de projet, l'environnement du projet, et. En pointant les autours et limites de chaque type de densité (qualité de vie, cadre bâti, mixité, etc.).

Temps 2 : A partir d'un exemple d'un territoire fictif, chacun des 3 groupes de participants a imaginé un projet de développement pour ce territoire à partir de 3 modes d'action : le renouvellement urbain, l'extension, la renaturation. Positionner des gommettes sur la carte fictive en expliquant quelle opération est menée (un nombre max de 5 gommettes pour l'extension)

GROUPE 1 :

Le groupe a effectué un premier choix de priorité >> prioriser l'action sur l'activité, vecteur d'emploi et d'attractivité du territoire. Le groupe a explicitement exclu le petit hameau mais pas le grand hameau de potentiels possibilités de densification. En revanche l'extension du grand hameau n'a pas été sollicitée, car les participants ont fait référence au SCoT en vigueur qui a pour objectif de limiter l'extension des hameaux. Ensuite, la majorité des dents creuses ont été mobilisées, mais il a été identifié certaines qui devaient rester en espaces naturels pour maintenir des espaces de respiration et végétalisés notamment dans le centre-ville.

Les participants ont identifié que beaucoup de dents creuses pourraient accueillir du logement en bande ou du logement intermédiaire. L'extension a été priorisée sur le bourg concentrique et pas sur

le village-rue où les choix étaient plus complexes au regard de sa configuration (hormis les dents creuses).

La grande friche au sud-ouest a plutôt été identifiée comme un potentiel de renaturation (à discuter selon l'état de la friche et son niveau de pollution) pour travailler à de la compensation de l'urbanisation d'autres espaces.



GROUPE 2 :

Le groupe 2 a identifié les parcelles du centre-ville comme pouvant accueillir des maisons en bande, du logement un peu plus dense. Un besoin d'habitat intergénérationnel est essentiel sur le territoire ainsi que la préservation (ou la création) de lieux de sociabilité (extérieur ou intérieur) pour vivre l'espace commun. Le groupe fait part du retour d'expérience rencontré sur Terres de Bresse où l'extension en linéaire a clairement été exclue dès le départ des choix d'extension. Dans le cas du centre-bourg rue fictif, une parcelle peut tout de même être envisagée en extension car elle s'inscrit dans le bâti existant. Dans le cadre du PLUi de Terres de Bresse, uniquement des opérations d'ensemble ont été envisagées sur les secteurs d'extension > lotissement avec pavillonnaire, individuel groupé, etc.

A été questionné la possibilité de construire dans le village-rue en « épaisseur » mais cette idée a été rejetée par les participants qui la trouve trop complexe et coûteuse à mettre en œuvre > besoin de créer une nouvelle voirie, etc.

PROJET DE DEVELOPPEMENT		
N°	Justification / Explication	Type de densité / formes urbaines associées
1	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
2	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
3	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
4	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
5	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
6	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
7	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
8	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
9	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande
10	Zone d'habitat en centre-ville, à proximité de commerces	Logement en bande



GROUPE 3 :

Le groupe 3 a globalement fait des choix similaires déjà explicité précédemment. Il a aussi intégré dans sa réflexion les enjeux de sécurité routière / de mobilité pour faire des choix entraînant le moins possible de problématique sur ces sujets.

