



REVISION DU SCOT DE LA BRESSE BOURGUIGNONNE

COPIL diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement

16 octobre 2025 – Saint Usuge

Présent(e)s :	
JUHE Denis	Conseil de développement
ESTELA Christiane	CC Bresse Revermont 71
VADOT Anthony	Président SMBb
GIRARDEAU Régis	Président / CC Bresse Nord Intercom
DEFILLON Danièle	Conseil départemental 71
DIOGON Sandrine	DGS / CC Terres de Bresse
ROUTHIER Benoit	Responsable pôle Aménagement / CC Terres de Bresse
DION Dorothée	Responsable service SCoT / SMBb
LAURENCY Didier	Vice Président / SMBb
BESSON Stéphane	Maire / Montret
LACROIX MFOUARA Béatrice	Maire / Cuisery
GROS Stéphane	Président / CC Terres de Bresse
BUGAUD Jean-Claude	Conseil de développement
NICOLIER Aimé	Chef de l'unité planification / DDT71
GAUTHERON Christelle	Chargée d'études / DDT71
CULAS Joel	Maire / Sainte Croix en Bresse
JACQUARD Françoise	Maire / Bosjean
CREDOZ Pierre-Emmanuel	Chargé de mission Transitions / SMBb
Excusé(e)s :	
GALOPIN Christophe	Conseiller délégué / CC Terres de Bresse
PROST Joel	Conseil de développement
MAIRET Hélène	Chargée de mission Planification régionale et territoriale / Région BFC
ALVERGNAT Clément	Chargé de développement des territoires / Région BFC
FICHET Didier	Président / CC Bresse Revermont 71



COFINANCE
PAR L'UNION
EUROPEENNE



REGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTE



SOMMAIRE

Ordre du jour.....	2
Contenu des échanges.....	2
I. Introduction.....	2
II. Principales évolutions à prendre en compte par rapport au SCoT 1.....	2
a - Trajectoire de développement.....	2
b - Foncier.....	4
c - Organisation territoriale	5
d - Commerce et logistique	5
e - Santé.....	6
f - Dérèglement climatique et risques	6
g - Mobilité.....	7
h - Paysages et identité.....	7
Conclusions / Suites de la mission	7

ORDRE DU JOUR

- Recontextualiser les objectifs de la révision du SCoT
- Présenter les principales évolutions du diagnostic à prendre en compte par rapport au SCoT 1 (évolutions territoriales + nouveaux attendus réglementaires)
- Echanger autour des éléments de diagnostic à renforcer / consolider
- Echanger sur les enjeux, et priorité pour la révision du SCoT (questions, suggestions, recommandations)
- Calendrier global de la révision

CONTENU DES ECHANGES

I. Introduction

La séance est introduite par Anthony Vadot, Président du syndicat mixte, pour rappeler l'objet de la réunion du jour et les objectifs de révision du SCoT.

Concernant les objectifs de révision du SCoT et le sujet transversal de la santé, il est rappelé qu'elle est orientée prioritairement santé humaine, mais que celle-ci n'est pas décorrélée de la santé animale et de la santé environnementale. Le syndicat avec le contrat local de santé (CLS) a travaillé au principe « **une seule santé** ». Les élus souhaitent que celui-ci transparaisse dans le SCoT. Ainsi, il est demandé que le **risque sanitaire** (dermatose nodulaire, grippe aviaire) soit ajouté à la « prise en compte des risques ». A voir tout de même comment ce sujet peut être traité par des principes d'aménagement à appliquer dans les opérations ou dans le PLU (prescriptions du SCoT à décliner localement).

II. Principales évolutions à prendre en compte par rapport au SCoT 1

a - Trajectoire de développement

M. Vadot rappelle que le **SCoT en vigueur** s'était construit sur une projection de croissance démographique importante, assumée par les élus, en sachant que les dernières tendances mesurées n'étaient pas aussi optimistes. L'objectif était de pouvoir assurer une répartition équilibrée des objectifs de logements et objectifs foncier entre les EPCI et entre les communes, afin aussi de trouver un compromis politique. Les élus ayant voté le SCoT espéraient tout de même une meilleure croissance que la stabilisation mesurée aujourd'hui sur la période 2016-2022.

Les élus font part de leurs retours d'expériences en matière de besoin en logements au regard des demandes effectuées aux communes :

- Les élus reçoivent de **nombreuses demandes de logements**, mais les logements sont majoritairement occupés par des propriétaires ce qui engendrent peu de flux et de mouvements, même si les flux résidentiels se sont accélérés par rapport à quelques décennies en arrière avec plus de mouvements des habitants.
- Question sur les **flux** : détail sur les typologies de flux. Quelles infos sur ces flux ? Population active entrante ? Retraité ? Quelle évolution au sein de ces flux ? Quelle population (active ?) qui sort
- Certains profils ont plus de difficulté à trouver où s'installer : jeunes actifs, familles monoparentales, personnes âgées en perte d'autonomie / mobilité, etc. Les besoins en **plus petits logements** et les besoins en **logements locatifs** qui répondent à une demande plus transitoire/temporaire (exemple : emménagement sur le territoire le temps de devenir propriétaire) sont donc insatisfaits. Cette question répond aussi à un enjeu de densification dont les élus ont bien conscience.
- La réduction de la taille des ménages induit qu'un nombre plus important de logement est nécessaire à population égale > constat partagé par tous les participants.
- Les arrivées en Bresse bourguignonne induisent deux évolutions distinctes avec des arrivants avec un plus fort pouvoir d'achat (Haute-Savoie, Lyonnais, etc.) qui viennent réhabiliter / réinvestir des logements pour y vivre, ou pour investir. Les **résidences secondaires** restent largement minoritaires même si certaines réhabilitations de logements ont permis de créer des meublés touristiques (type Airbnb) ou de la résidence secondaire.
- Les territoires peinent à répondre aux besoins exprimés par des **actifs**. L'exemple de l'entreprise Maître Jacques à Cuisery qui a souhaité s'agrandir mais qui a rencontré des difficultés pour loger ses salariés, ceux-ci s'étant donc tournés vers le Tournugeois. Plusieurs communes expriment être en incapacité d'accueillir ces actifs, engendrant ainsi par ricochet des difficultés à recruter, une tension sur l'emploi y compris sur des emplois indispensables au territoire (ex. aide à la personne, santé, etc.)
- Concernant la typologie des logements, les élus expriment deux besoins complémentaires :
 - Des logements de petite taille en particulier pour les jeunes actifs seuls ou jeunes couples, et les personnes âgées.
 - Le conseil de développement insiste sur le fait que les mentalités changent chez les **personnes âgées** : certes le maintien à domicile est un souhait, mais de plus en plus de personnes prennent conscience que leur logement est trop grand, engendre trop d'entretien et trop de dépenses. Les personnes âgées expriment de plus en plus la volonté de se rapprocher des services et commerces, des centres, afin de réduire leur besoin en déplacement.
 - Le **sous-peuplement des logements** est aussi un enjeu bien connu et reconnu pour les participants. La chambre supplémentaire est souvent nécessaire pour accueillir des invités, mais certains souhaitent encore garder plusieurs chambres pour continuer à accueillir enfants et petits-enfants.
 - L'enjeu est de bien situer l'offre et bien l'entretenir, mais la demande locale en centre-bourg est forte.
 - Des **logements de plus grande taille pour les familles**, avec souvent deux enfants. Des maisons à deux chambres se sont construites sur le territoire, et n'ont pas trouvé preneur auprès de familles car leur taille était insuffisante > la deuxième chambre a été transformée en bureaux (télétravail). « *On veut encore accueillir la famille avec enfant.* »

Citadia explique que la **construction d'un scénario de développement à 20 ans** pour définir les besoins d'aménagement du territoire devra prendre en compte l'ensemble de ces enjeux, tendances : la faible vacance (voire une tendance à la diminution), la diminution du nombre de résidences secondaires, les aspirations des actifs, des plus jeunes et des moins jeunes, le desserrement des ménages, etc.

La DDT travaille actuellement sur une **note d'enjeux à l'échelle du SCoT**, qu'elle transmettra au syndicat. Le constat d'une inadéquation entre l'offre en logements et les besoins est partagée : tension sur offre locative, l'offre de petit logement bien située, etc. Elle insiste sur les **dynamiques non-homogènes** du territoire avec par exemple un phénomène de vieillissement plus prononcé dans certains secteurs, des secteurs qui sont sous influence d'autres pôles et qui connaissent donc des dynamiques plus fortes (Chalon, Lons, etc.). Au sein même des EPCI, les dynamiques sont variables comme au sein de BLI en termes d'attractivité démographique, ou de **niveaux de revenu** entre les zones plus rurales et celles plus « périurbaines » (exemple des petites retraites agricoles en zone rurale par exemple). La question du niveau de revenu amène aussi celle de la **précarité énergétique** des ménages et nécessite d'appuyer davantage les politiques de rénovation de l'habitat.

Les participants, autant élus qu'institutionnels, insistent sur les **dynamiques différenciées selon les secteurs de la Bresse bourguignonne**, avec des secteurs particulièrement dynamiques à l'ouest (Ouroux, Saint-Germain-du-Plain...), par rapport à d'autres secteurs au nord du territoire ou dans la centralité principale de BLI, etc.

Citadia rappelle qu'à ce titre le précédent SCoT s'était basé sur des répartitions (logements, fonciers, densité, etc.) par EPCI ou par niveau dans l'armature. Ce type de répartition est la plus simple à appliquer ensuite dans les documents d'urbanisme, mais une répartition par secteur peut aussi être travaillée. L'objectif va surtout être de bien fixer les critères de répartition : dynamique de construction passée, capacité des équipements et services, etc.

En conclusion, l'objectif est de créer une offre adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins en fonction du profil (qualité, localisation, typologie) et des flux résidentiels (statut d'occupation). La stabilisation démographique n'est pas un objectif en soi, et donc pas un enjeu à accompagner (revoir la formulation de l'enjeu). Le syndicat souhaite poursuivre une dynamique de production de logements dont des maisons (sans forcément rester dans la logique du pavillonnaire). Il s'agissait d'un point d'achoppement entre la DDT et le syndicat au moment du SCoT 1.

b - Foncier

Ces discussions sur le besoin en logements ont engendré des échanges sur le **montage et l'opérationnalité des projets de logements en Bresse bourguignonne**.

Les techniciens du syndicat et de Terres de Bresse font part d'un manque d'aménageurs (opérateurs privés / promoteurs, bailleurs, etc.) sur le territoire qui engendre des **difficultés à sortir des projets**. Des lotissements existent, sont viabilisés, mais ne se remplissent pas. Les communes doivent se saisir davantage de ces sujets et porter elle-même des projets. Certaines expériences existent sur le territoire, comme avec l'OPAC à Saint-Germain-des-Bois ou autre. Le choix des critères permettant de choisir des secteurs de développement / de projets est un paramètre essentiel. Parmi eux, la localisation est essentielle, plus on est à proximité des centres, moins cela engendre de difficultés par la suite.

Terres de Bresse expriment que, sur les 60 OAP prévues (de 4 à 30 logements) et phasées au PLUi, aucune n'a aujourd'hui suscité de l'intérêt de la part d'un opérateur, malgré le fait que le PLUi soit approuvé depuis plus d'un an. Les incertitudes financières sont au cœur de ces difficultés, tout comme les incertitudes en matière de projection des besoins. Le PLUi possède aussi des zones UBnd, pour non-densifiable, ayant ainsi pour but de figer certains secteurs. Il faut donc déployer d'autres leviers d'aménagement.

La DDT indique qu'il faut réussir à faire venir les opérateurs sur le territoire en proposant des secteurs pertinents et à passer d'une **logique d'étalement à une logique d'opération organisée**. Dans certains villages, l'urbanisation s'est étalée par parcelle sur plus 2km de voies. Ce sont des modes

d'aménagement qui ne sont pas raisonnables et plus d'actualité. Réduire la consommation foncière amène à **raréfier l'offre et la rationnaliser**. Etablir une stratégie foncière cohérente est très important d'où l'intérêt de définir de grandes orientations à l'échelle SCoT ou EPCI (autres outils de maîtrise foncière, etc.).

Citadia rappelle que la mise en œuvre de la **trajectoire nationale ZAN** demandera un travail de concertation et de priorisation, tout en prenant en compte aussi les « coups partis » (projets déjà engagés). La compensation / renaturation doit aussi être travaillée à l'échelle SCoT.

Concernant **les friches et leur identification**, un travail avait déjà été lancé par la Région pour identifier les terrains bâties ou ayant été bâties aujourd'hui délaissés. Les élus en séance actent que ce n'est pas le rôle du SCoT de localiser les micro-friches (par exemple îlot d'habitat, le Moulin à Branges qui n'est que partiellement inoccupé, etc.) mais plutôt de localiser les friches structurantes pour avoir un ordre de grandeur des disponibilités. Celles proposées sur le support seront vérifiées avec la commune de Louhans-Châteaurenaud et seront complétées avec le diagnostic du PLUi de Terres de Bresse. Selon les élus du Syndicat. Mixte de la Bresse bourguignonne, l'avenir de l'aménagement du territoire ne se jouera pas dans l'identification des friches qui sont globalement peu nombreuses, sauf à mener une stratégie foncière visant à en obtenir la maîtrise.

Infos complémentaires sur les friches à étudier/intégrer au diagnostic : Saint Bonnet en Bresse, Sainte Croix en Bresse, Louhans-Châteaurenaud (ex. fonciers Derichebourg) > des espaces qui ne sont pas des friches mais des terrains artificialisés délaissés (ancien ferrailleur, dépôt d'ordure, stockage, délaissé de voies ferrées, etc.). Ce sont des terrains dégradés qui peuvent être réinvestis (photovoltaïque, nouveau bâtiment, etc.) ou bien renaturés, en tous cas à valoriser. Mais il s'agit aujourd'hui de fonciers bloqués par les propriétaires, sur lesquels les communes n'ont pas la main.

c - Organisation territoriale

L'armature territoriale du SCoT en vigueur avec la centralité bressane et les 5 pôles d'équilibre (Pierre-de-Bresse, Saint-Germain-du-Bois, Saint-Germain-du-Plain/Ouroux-sur-Saône, Cuisery et Cuiseaux) est toujours d'actualité. En revanche, est remise en discussion avec la révision du SCoT les pôles de proximité. Le SCoT peut ajouter ou en supprimer sans que cela ne pose de difficulté tant que ces identifications sont justifiées.

L'armature territoriale ANCT (commerces, équipements, services) identifient 4 communes en plus, dites « centre local d'équipements et de services » (Montret, Saint-Usage, Sagy et Savigny en Revermont). D'autres communes ont exprimé leur souhait d'être identifiées comme pôle local / de proximité, notamment en lien avec les possibilités d'aller chercher des subventions / financements. Il est toutefois rappelé qu'en tant que pôle de proximité des exigences plus importantes sont attendues en matière de renouvellement urbain, de densité, de mixité de l'offre de logement, etc.

Plusieurs critères sont à prendre en compte car deux communes de taille similaire en nombre d'habitants peuvent avoir des dynamiques très différencierées : une plus dortoir, et l'autre plus dynamique avec un bourg animé (équipements et services) et de l'activité économique.

Citadia a proposé de prendre en compte des **critères quantitatifs** (nombre d'habitants et dynamique d'évolution, nombre d'emplois, présence de commerces et services, présence de services de santé). Le CODEV propose de rajouter le critère de la mobilité également (l'offre en service de mobilités, la proximité avec d'autres pôles, etc.). Citadia précise que ce critère est difficilement qualifiable hormis la présence d'arrêts de transports en commun / gare, mais ne semble pas un critère suffisant en Bresse bourguignonne. La DDT propose également de prendre en compte le niveau de gamme des équipements et services (des différences entre un équipement structurant de gamme supérieure, et son équivalent en équipement de proximité de gamme inférieure).

Citadia et le Syndicat mixte de la Bresse bourguignonne rappellent également qu'au-delà de critères quantitatifs qui viennent objectiver cette armature, il s'agit d'un **choix politique qui doit être discuté entre élus**. Citadia propose d'ouvrir cette discussion avec les élus lors des sessions d'ateliers à venir, en présentant l'armature actuelle et les critères quantitatifs pour réfléchir à différentes options.

Le Président rappelle également que les élections municipales de 2026 pourraient remettre en cause certains choix de la mandature actuelle.

d - Commerce et logistique

La validation du permis de construire pour les entrepôts de l'usine Intex au Miroir avait fait peu de débat en 2017, mais serait peut-être davantage questionné aujourd'hui. En matière d'activité logistique, le rapport emploi créé / surface consommé n'est pas très favorable (peu d'efficacité foncière). Pour Intex, l'enjeu était aussi d'assurer l'assise nationale de l'entreprise.

Historiquement, la logistique du territoire est plutôt de la **logistique liée aux entreprises locales**. Il y a aussi une part de logistique de transit avec la proximité des deux autoroutes mais qui restent assez faible. Toutefois, la pression de la vallée du Rhône / de la Saône remonte de plus en plus vers le territoire, là où il y a 20 ans elle était concentrée à Lyon et ses alentours.

La CC Terres de Bresse avait aussi été approchée par une grande entreprise de logistique pour un projet à Romenay sur 7 à 8 ha et 50 000m² d'entrepôt. Le projet ne s'est toutefois pas fait, mais montre d'un certain intérêt des entreprises de logistique. Les élus communautaires avaient aussi bien conscience des inconvénients (consommation foncière majeure, flux de camions supplémentaires, etc.).

Citadia précise qu'avec le **Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique** (DAACL), le SCoT peut orienter où il souhaite voir implanter ses entrepôts logistiques et sous quelle forme (qualité urbaine attendue, desserte, voir une limitation de m² selon les espaces).

Concernant les commerces, des débats avaient eu lieu lors de l'élaboration du projet de territoire de BLI concernant **l'implantation des commerces en zone d'activités et l'équilibre par rapport aux centres-bourgs**. M. Vadot indique qu'il en a conscience et a aussi lutté pour ne pas se voir implanter des boulangeries de chaînes en périphérie de Louhans.

La DDT souligne en complément que la présence d'un tissu local de commerce de proximité conséquent est un véritable atout et une spécificité du territoire. Même s'il souffre en certains endroits (ex. les arcades à Louhans), il est tout de même vivant et dynamique. Difficulté à se mettre d'accord sur les pôles.

Citadia et le Syndicat Mixte de la Bresse bourguignonne rappellent que pour maintenir ce tissu commercial de proximité, cela passe par une **adaptation aux nouvelles pratiques** (e-commerce, vente directe, vente locale, etc.), par la qualité des **aménagements des centres-bourgs** (accessibilité, proximité avec d'autres commerces et services, etc.) et par **l'encadrement du développement des commerces en périphérie**.

e - Santé

Les enjeux de santé présentés conviennent à tous les participants. De nombreuses études sur la santé ont été menées sur le territoire. L'objectif est de les réutiliser et de traiter la santé sous le prisme « une santé » (et notamment santé animale - grippe aviaire, proximité des élevages et des habitations ou des mares, etc.). La santé est en effet systémique et liée aussi aux enjeux de biodiversité, de paysages, etc. Il s'agira de faire des arbitrages lorsque deux éléments rentrent en conflit (ex. développement de l'agriculture / impact santé)

Citadia propose de **revoir le projet d'aménagement stratégique par le prisme santé** pour que celui-ci soit le fil conducteur du projet politique. Sur le fond, il y aura beaucoup d'objectifs portés par le projet du SCoT 1 qui pourront être repris mais l'enjeu est de revoir le discours pour le présenter par le prisme de la santé.

f - Dérèglement climatique et risques

La DDT insiste sur une **augmentation des risques**. Historiquement, l'artificialisation mais aussi les travaux de drainage dans les champs ont augmenté les risques liés aux inondations. Le constat partagé est celui d'un risque d'évènement plus soudain pour ce qui est des inondations et du ruissellement.

Les élus rappellent toutefois qu'il s'agit aujourd'hui d'épiphénomène très limités et localisés, comme ce qui s'était passé à Sornay.

Le syndicat souligne qu'une action du **projet alimentaire territorial** (PAT) est envisagée pour mieux contrôler les crues (préservation ripisylves, fossés, bassin, noues, etc.). Le retrait d'enrobé avec la création d'espaces de parking désimperméabilisés ou semi-imperméabilisés est une bonne idée mais ne suffit pas pour absorber les écoulements d'eau.

Les constats et enjeux sur le risque incendie, le risque de retrait gonflement des argiles... sont partagés.

g - Mobilité

La thématique n'a été que rapidement balayée par manque de temps. Mais il est rappelé que le territoire est de fait un territoire de longue distance où on se déplace majoritairement en voiture et on continuera de se déplacer majoritairement en voiture dans 20 ans. L'enjeu est donc d'offrir des solutions de proximité pour réduire les temps de déplacements (affirmation de l'armature territoriale, mobilités du quotidien dans les centres-bourgs, etc.) et de proposer des offres alternatives adaptées (co-voiturage, véhicule électrique, mobilités douces dans les centres, etc.).

h - Paysages et identité

Les enjeux de l'atlas des paysages sont validés et constituent bien l'identité du territoire (mare, bocage, silhouette villageoise, etc.). Toutefois, les élus du SCoT appellent à la vigilance sur la rédaction des futures prescriptions relatives à ces enjeux. L'objectif n'est pas de se bloquer et d'assurer la **cohérence avec aussi les objectifs de développement résidentiel et économique**. M. Vadot ne porte pas particulièrement la volonté d'aller plus loin par rapport au SCoT en vigueur sur ces questions, mais à porter une **vision pragmatique**.

Un sujet est également soulevé concernant les **évolutions des bâtiments agricoles**. De plus en plus de grands hangars agricoles sont construits, entièrement recouverts de panneaux photovoltaïques et qui ne sont pas totalement justifiés face à une faible quantité de matériel, tracteur, etc.

CONCLUSIONS / SUITES DE LA MISSION

En conclusion, les remarques et enjeux exprimés en séance seront pris en compte dans le diagnostic et pour la construction du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) révisé.

Il est également rappelé en conclusion de la réunion qu'un des objectifs de la révision du SCoT est aussi de faciliter sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux notamment en affichant des priorités d'actions / des prescriptions prioritaires.

Etapes suivantes :

- ➔ **4 demi-journées d'atelier les 23 et 24 octobre et 3 et 6 novembre** > pour échanger sur les expériences locales + pour faire émerger les priorités, les objectifs de la révision du SCoT en fonction des enjeux et défis du territoire >> **préfigurer le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**
- ➔ Un COPIL de **hiérarchisation des enjeux** le 3 décembre à 14h
- ➔ Travail sur les **scénarios de développement** > résidentiel (croissance démographique et besoins de logements) et économique (besoins économiques) et leur traduction.