



POLITIQUE
DE L'HABITAT

BUCOPA

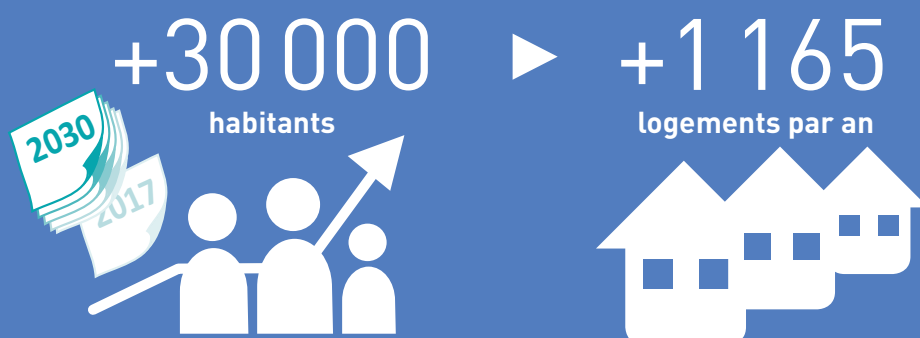
Syndicat mixte Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain

SCoT du BUCOPA

Syndicat mixte Bugey - Côtière - Plaine de l'Ain



Le SCoT projette une augmentation de 30 000 habitants d'ici à 2030, soit un besoin d'environ 16 300 logements, soit 1 165 logements par an.



Cette production est fléchée en fonction des objectifs identifiés par polarité dans l'armature urbaine.



Outre une programmation de logements à construire en lien avec la stratégie de développement, la politique de l'habitat vise à répondre aux besoins différenciés des populations en portant également une ambition de qualité architecturale, paysagère et patrimoniale développée dans les cahiers de recommandations architecturales et paysagères.



Des objectifs quantitatifs de logements en lien avec le développement des pôles de l'armature urbaine

Niveaux de polarités	Logements à construire sur la période 2016-2030	Part des logements à construire entre 2016 et 2030 dans l'enveloppe urbaine		Construction en extension			
		%	nombre	%	nombre	densité en lgt/ha*	nombre d'hectares nécessaires
PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU	6867	76%	5240	24 %	1630	25	65
<u>Pôle structurant/d'équilibre régional</u> Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	3996	70%	2800	30%	1200	25	48
<u>Pôle Réseau</u> Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost /Beynost / Neyron	2871	85%	2 440	15%	430	25	17
PÔLES SECONDAIRES	3359	72%	2 420	28%	950	19	50
Montluel / Dagneux / La Boisse	1786	80%	1 430	20%	360	21	17
Meximieux	780	65%	510	35%	270	18	15
Lagnieu	792	60%	480	40 %	320	18	18
BOURG CENTRE	1452	35%	520	65%	930	17	54
Pont-d'Ain	610	29%	180	71%	430	25	17
Saint-Rambert-en-B.	272	40%	110	60%	160	12	14
Serrières-de-B. / Montagnieu / Briord	570	40%	230	60%	340	15	23
BOURG RELAIS	827	45%	370	55%	460	15	30
Jujurieux	547	40%	220	60%	330	17	19
Tenay	153	65%	100	35%	50	12	4
Lhuis	128	40%	50	60 %	80	12	6
AUTRES COMMUNES, PAR INTERCOMMUNALITÉ	3798	46%	1 760	54%	2 030	16	127
CC Plaine de l'Ain *	1580	45%	710	55%	870	16	54
CC Rives de l'Ain Pays de Cerdon	823	40%	330	60%	490	16	31
CC de la Côtère à Montluel	1007	50%	500	50%	500	18	28
CC Vallée de l'Albarine	137	55%	80	45%	60	10	6
CC Miribel et Plateau	204	60%	120	40%	80	18	5
CC Rhône - Chartreuse de Portes	46	35%	20	65%	30	10	3
TOTAL SCoT DU BUCOPA	16302	63%	10 310	37%	6 000	18	326

* Densité moyenne des constructions en extension de l'enveloppe urbaine.

La répartition de l'offre nouvelle de logements met l'accent sur les pôles du BUCOPA, qui assument plus que les autres communes l'effort constructif.

A terme, les objectifs de logements ont donc vocation à renforcer l'armature urbaine du territoire :

- Les opérations de nouveaux logements seront réalisées en priorité à proximité de l'offre de services, de commerces et d'équipements et transports collectifs ou mutualisés, et des modes actifs.
- Les collectivités locales accompagneront les grands projets de développement économique par la mise en place d'une politique de l'habitat suffisamment dimensionnée pour permettre aux futurs salariés de résider à proximité de leur lieu de travail, par une offre résidentielle adaptée à leurs besoins (accession/location, taille, type).

Les communes prévoiront les dispositions permettant les actions suivantes :

- La remobilisation de logements existants vacants ou occasionnels,
- Le changement de destination de bâtiments existants et mobilisation de friches industrielles et commerciales.
- Les constructions de logements neufs, au sein du tissu urbain existant à travers la mobilisation de dents creuses, les opérations de renouvellement urbain et les divisions parcellaires,
- La construction de logements neufs en extension en favorisant les formes urbaines économes en espace.



Des objectifs qualitatifs de logements en termes de produits et de forme urbaine

Le SCoT souhaite diversifier son parc résidentiel, afin de répondre aux besoins en logements inhérents à tous les âges de la vie et à la diversité des revenus :

- Offrir plus de petits logements (T1 à T3), en milieu urbain ou dans les petits bourgs et en (petits) collectifs pour les personnes âgées, jeunes, seules ou en situation de handicap ou de dépendance, qui ont besoin de la proximité des services présents en ville et des transports en commun.
- Limiter les grandes opérations de lotissements qui créent l'éloignement des centres,
- Diversifier et densifier les opérations : les opérateurs (public/privé), le type de produits (accession/locatif, individuel/collectif), la taille (nombre et taille des logements), la localisation (cœur/périphérie), la nature (construction neuve/réhabilitation), les formes employées (individuels, semi-collectifs, individuels en bande, logements intermédiaires, ...)
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées, en développant les services à la personne et de santé adaptés : maison de santé, portage de repas, assistance à la personne, ...

- Accroître l'offre en logements locatifs sociaux, en partenariat avec les partenaires institutionnels (État, bailleurs sociaux, collectivités locales). Toutes les communes du SCoT n'ont pas vocation à accroître leur parc de logements locatifs sociaux (LLS), ceci afin de limiter les effets d'exclusion sociale et économique de populations déjà modestes.
- La réalisation, ou le cas échéant la révision, de plans locaux de l'habitat (PLH) constitue le bon outil à l'échelle des intercommunalités, ceci afin de fixer des objectifs précis, au sein des différents secteurs du territoire, en matière d'amélioration qualitative de l'habitat.
- En l'absence de PLH, le SCoT fixe des objectifs en matière de taux de LLS à atteindre à horizon 2030 :

→ Dans les communes non identifiées par le SCoT comme des pôles du territoire :

lorsqu'elles ont moins de 1 000 habitants, lors de l'arrêt de leur document d'urbanisme, elles devront évaluer au plus juste leurs besoins en matière de LLS, tout en veillant à maintenir leur niveau actuel, en construction neuve ou en réhabilitation.

lorsqu'elles ont 1 000 habitants et plus, elles devront tendre vers l'objectif de 10% de LLS, dans leur parc principal.

→ Dans les communes identifiées par le SCoT comme pôles de niveaux « bourgs relais » et « bourgs centres » :

Lorsque leur population est inférieure à 2 000 habitants, elles devront compter 10% de LLS, dans leur parc principal,

Au-delà de 2 000 hab., elles devront compter 15% de LLS, dans leur parc principal.

- Les politiques publiques d'habitat définissent à leur échelle une programmation précise concernant l'offre nouvelle en accession sociale à prix maîtrisé ainsi qu'en locatif privé (pour les jeunes ménages primo-accédants notamment).





Les formes urbaines

Le SCoT souhaite diversifier son parc résidentiel, afin de répondre aux besoins en logements inhérents à tous les âges de la vie et à la diversité des revenus :

- Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement promouvront un développement urbain qualitatif, économe en espace, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes et répondant aux aspirations des habitants (intimité, espace, confort) en lien avec la consommation limitée de l'espace, et préservant les caractéristiques du bâti traditionnel rural et montagnard. Les nouvelles formes urbaines contemporaines devront s'approcher de celles plus typiques.
- Ils identifieront les secteurs emblématiques des formes urbaines traditionnelles des bourgs, villages et hameaux pour intégrer ces références dans les modes d'implantation et les modes constructifs.
- Les documents d'urbanisme locaux définiront des règlements spécifiques encadrant l'évolution du bâti et des espaces urbanisés pour concilier maintien de leur identité et nécessaire adaptation aux nouveaux besoins. Ces règlements pourront porter notamment sur : l'analyse du site d'implantation de l'opération de logements, le rapport entre la densité globale et le gabarit des bâtiments, son intégration urbaine, ...



Vers un mode d'implantation plus traditionnel et plus économe en espace

Les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement s'appuieront sur des trames parcellaires cohérentes avec l'organisation historique de leur centre-ville.

Cette organisation permet à la fois :

- une diversité de typologie et de forme de logements dans les nouvelles opérations,
- une gestion différenciée des densités en variant le niveau d'alignement et en donnant une place plus ou moins importante aux jardins en fond de parcelle,
- une qualité patrimoniale plus importante au travers d'un espace mieux intégré dans le contexte paysager et en accroche du tissu traditionnel (par opposition à un quartier replié sur lui-même),
- une capacité d'évolution plus importante du tissu en fonction des besoins des habitants,
- des possibilités de rationalité du linéaire de voirie.



Les gabarits traditionnels, références pour la diversité des logements

Pour éviter l'uniformité du bâti, et optimiser l'utilisation de l'espace, les projets d'aménagement s'appuieront sur :

- les gabarits traditionnels existant sur le territoire à la fois en termes de hauteur et d'emprise,
- les différentes typologies de logements au sein d'une même opération d'aménagement afin de répondre aux besoins différenciés des habitants, (jeunes actifs, familles, seniors, publics handicapés etc.)
- la limitation de la consommation d'espace et la dynamisation de ces nouveaux quartiers par la diversité des formes
- Le syndicat mixte BUCOPA a réalisé des cahiers de recommandations architecturales et paysagères déclinés sur les 9 entités paysagères identifiées sur le territoire. Ces guides doivent servir d'outils d'aide à la décision pour les élus pour leurs projets d'aménagements et d'urbanisme.

De nouveaux lotissements uniformes reprenant le modèle de maisons en R ou R+1 uniquement n'ont pas vocation à être développés dans le BUCOPA.



Illustration de l'orientation



L'optimisation fonctionnelle des extensions urbaines

Les opérations de logements en extension devront intégrer les principes de qualité urbaine de gestion environnementale et d'optimisation de la consommation d'espace dans la gestion de la continuité avec l'existant :

- rechercher un maillage viaire avec le tissu urbain existant et les centres villes, bourgs ou villages, et éviter l'organisation en impasse,
- proscrire les développements linéaires,
- proscrire les développements qui participent à l'enclavement de l'espace agricole,
- favoriser la cohérence de la lisière urbaine,
- gérer les interfaces avec les milieux écologiques en évitant leur fragmentation ou l'augmentation des pressions à leur proximité.



Illustration de l'orientation