



Compte-rendu de réunion

Objet de la réunion :	Point avec Grand Bourg Agglomération (SCoT)	CR n°	01
Date & lieu :	02/02/2024 à 10h00	Mairie de Dompierre-sur-Veyle	
Rédacteur :	Amélie LEGUAY	Nbre de page :	5

Structures	Fonction	Nom- Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Commune de Dompierre sur Veyle	Maire de Dompierre-sur-Veyle	Martine TABOURET	Martine.tabouret@wanadoo.fr		P	D
	Adjointe	Stéphanie BOULIVAN			P	D
	Adjoint	Régis TABOURET	Regis.tabouret@wanadoo.fr		P	D
	Conseiller	Aimé BAULINAN			P	D
	Conseiller	Didier ZAMPROGNON	Didier.zamprogno@laposte.fr		P	D
	Secrétaire de Mairie	Adeline DESRAYAUD	mairie@dompierre-sur-veyle.fr		P	D
	Stagiaire	Houna BEAUDET			P	D
Agence 01	Urbaniste	Claire GENAUDY	claire.genaudy@agence01.fr		P	D
SCOT GBA	VP Stratégie territoriale	Guillaume FAUVET	Guillaume.fauvet@grandbourg.fr		P	D
	Urbaniste	MAXIT Elie	Elie.maxit@grandbourg.fr		P	D
VERDI Ingénierie	Chef de projet	Romain JOUVE	rjouve@verdi.fr		P	D
	Cheffe de projet	Amélie LEGUAY	aleguay@verdi.fr		P	D

Ordre du jour :
▪ Point d’avancement sur une vision et une méthodologie partagée avec Grand Bourg Agglomération (SCoT)

VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIEGE SOCIAL : 1 rue Conrad Killian | 38950 Saint-Martin-le-Vinoux | Tél. 04 76 04 04 40 | rhonealpes@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 50 000 € | SIRET 492 469 705 00049 RCS GRENOBLE | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 90 492469705

AGENCES : 64 avenue Leclerc | 69007 Lyon | Tél. 04 81 06 16 75

25 C rue de la République | 42000 Saint-Étienne

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Dompierre-sur-Veyle	CR n°	1
SUJETS ABORDES			
1	Contexte général des missions de révision des PLU M. Fauvet du SCoT GBA souhaite rappeler quelques points, exprimant ainsi la posture du SCot sur les enjeux liés à la gestion du foncier : - L'objectif ZAN est avant tout une nécessité - étant donné que la sobriété foncière est désormais l'un des piliers de la stratégie territoriale. - Cela implique de changer nos modes d'aménager et donc trouver de nouvelles méthodologies pour contrôler le développement des communes. - Le carcan actuel donné par l'Etat n'est pas encore parfait, car trop « chiffré » et pas assez adéquat aux spécificités territoriales. Une simplification est en vue, mais la sobriété reste une règle d'or. - Cela passe inévitablement par une diminution de foncier en extension, une optimisation et valorisation du foncier existant. Un travail collaboratif, sur carte et directement sur le terrain, doit être mis en place pour identifier les gisements fonciers et diriger leur mutation. - Ce travail doit obligatoirement être en lien avec les objectifs démographiques et les prérogatives environnementales. - Enfin, pour rappel, une compatibilité est nécessaire entre le PLU de la commune et le SCoT. Mme le maire précise alors que ses volontés vis-à-vis du développement de la commune ne sont pas de s'étendre. Mais la déclassification des terrains actuellement constructibles en terrains non constructibles est problématique (cf. travail de VERDI sur la définition de l'enveloppe urbaine -> impliquant la réduction de la zone U sur les franges urbaines trop éloignées de bâtis existants). Il y a des logiques d'héritages à prendre en compte. De plus, Dompierre-sur-Veyle a géré son foncier de manière vertueuse comparée à d'autres communes jusqu'à présent et l'objectif reste de structurer le centre-bourg et non d'étendre les zones pavillonnaires. M. Fauvet souligne en effet que l'opération immobilière en centre-bourg est exemplaire, dans la mesure où elle a su mêler équipements et habitat collectif sur un ténement foncier restreint en plein centre-bourg.		

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Dompierre-sur-Veyle	CR n°	1
	Quelques chiffres sur le bilan du SCoT et amorce des nouveaux principes pour affiner les besoins fonciers par commune Initialement, le SCoT avait calibré des objectifs démographiques de l'ordre de 1,2%/an. D'un premier constat, la croissance démographique est davantage de 0,6%/an. L'ambition démographique du SCoT sera donc revue à la baisse. Les perspectives INSEE 2050 soulignent une diminution de la population nationale du fait de son vieillissement. Cette diminution devrait être cependant moins rapide dans l'Ain du fait de son contexte territorial : étant à proximité d'une métropole, de nouveaux ménages ne pouvant s'y loger ou désirant jouir des avantages de la campagne de proximité, s'implanteraient plus facilement en périphérie rurale des métropoles. Dompierre-sur-Veyle est ciblée par cette prospective, et connaîtrait une stabilisation de sa population avant une potentielle diminution. 2 Par conséquent, les objectifs démographiques du SCoT seront de l'ordre de 0,4 à 0,6%/an. Autre point : la projection de la rétention foncière. Le potentiel foncier autorisé dans les PLU a été beaucoup plus important que la réalité des besoins (x2). De plus, pour affiner cette projection, une dissociation entre les besoins fonciers à destination de l'économie et à destination de l'habitat doit être mise en place. En effet, les activités économiques étant gérées et bénéficiant à l'ensemble de l'intercommunalité, les comptabiliser dans l'enveloppe foncière de la commune paraît incohérent. Ce point appuie le principe du SCoT qui est de territorialiser les enveloppes foncières des communes, plutôt que d'impliquer une formule de calcul unique à tous (division par 2 de la consommation foncière). Chaque commune, vis-à-vis de son contexte territorial, a des besoins différents. VERDI précise à cette occasion, qu'à présent et selon l'Etat, la rétention foncière n'est plus un argument de « non-disponibilité » d'un foncier.		
	Précisions des principes méthodologiques pour affiner les besoins fonciers Ces constats motivent le principe d'une méthodologie appliquée au terrain, où le potentiel de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine de la commune représente une clef de déblocage pour un développement sobre et raisonné de cette dernière. La dureté foncière, la rétention foncière ou le degré d'enclavement doivent être étudiés de manière précise pour mettre en place la sobriété foncière attendue. C'est de la définition des besoins de la commune et d'une analyse fine du potentiel foncier dont elle dispose, que l'on peut trouver des solutions, et entrer dans une potentielle négociation avec l'Etat. 3 M. Fauvet précise : il est nécessaire d'identifier les logements vacants mais aussi les logements qui vont potentiellement muter. La Mairie doit prendre part à ce travail puisqu'elle a la connaissance du territoire, du terrain et de ses habitants. Garder en tête que le vieillissement de la population va faire évoluer le besoin : besoin de plus petits logements, plus économes, etc. Mme le maire souligne le projet sur la friche de la zone 1AU où une réorientation est sûrement à donner puisque pour le moment, seulement du logement pavillonnaire est prévu.		

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Dompierre-sur-Veyle	CR n°	1
	Changements sociétaux = changements des besoins = offre à adapter dès aujourd'hui Moins de surfaces, moins d'entretien des espaces verts, plus de locations, besoins de 2 places de stationnements, plus d'intimité, de rangements... autant de paramètres à maîtriser pour gérer au mieux les projets (aussi bien des opérations immobilières - logements / garages, que des espaces publics). « Maîtriser les attentes, pour travailler l'offre et ainsi stabiliser sa population communale. Il faut devenir des agents immobiliers pour cibler au mieux les besoins pour s'y retrouver sur le terrain. Il n'est pas nécessaire de construire plus, mais plutôt de construire mieux ». S'inspirer de ce qui se fait ailleurs peut aussi être une bonne approche. Bien que le locatif conduit souvent à l'accession à la propriété, Mme le maire exprime l'absence de demande forte pour du logement locatif à Dompierre-sur-Veyle (2 demandes de locatif social). Les demandes se tournent davantage vers la « petite maison sur petit terrain ». Pour la commune, l'objectif est de proposer un « panel de choix d'habiter » à Dompierre-sur-Veyle, pour répondre à la diversité de la population : l'influence de Bourg-en-Bresse, de Lyon et de la Plaine de l'Ain amène divers ménages, aux besoins tout aussi variés. VERDI précise que c'est un enjeu relevé dès le départ : entre les gares situées à proximité, les importantes infrastructures routières et les liaisons en transports en commun, la commune est sous l'influence de plusieurs territoires aux logiques propres. M. Fauvet souligne qu'il s'agit là d'une forme d'étalement métropolitain et qu'il est important de le maîtriser. De plus, des déplacements pendulaires sont à voir à la baisse (télétravail, coût de la vie, écologie). Mme le maire partage également ce constat sur la commune. De plus, le maintien à domicile des personnes âgées tend à voir le petit logement collectif comme une valeur sûre. Il faut pouvoir proposer des choix de vie pour les seniors. M. Fauvet propose aussi de réaliser des « clubs » pour faire connaître les besoins / attentes des administrés auprès de la commune : « rencontrer les anciens pour connaître la manière dont ils se projettent. Souhait d'acheter plus petit, de réaliser une division parcellaire pour moins entretenir et se sentir moins seul, etc. ».		

Affaire : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Dompierre-sur-Veyle		CR n°	1
4	Analyse technique du SCoT : « l'urbanisme de calculette » Les chiffres présentés ci-après sont des hypothèses étant donné que le PADD n'est pas encore réalisé. • Démographie 2015 /2020 : 0,34 % = crédible pour les temps avenir / EXEMPLAIRE pour la suite ; • Au-delà de 0,5%, problème de compatibilité avec le SCOT ; • 4 ha consommés • Appliquer un taux de mobilisation de 40 % • Extension limitée à 1 ha • Densité de 13 log/ha pour l'extension, pour la densification plus pour le centre-bourg • Constat général : 70 % de consommation foncière pour 20 % d'augmentation démographique. Il est peut-être envisageable de s'appuyer sur la densité de l'opération de logements sociaux ? VERDI souhaite connaître le point de départ de l'objectif démographique : les nouveaux PC depuis 2021 sont nombreux et cela change la donne avec les coups partis. M. Fauvet précise que l'objectif est d'être compatible avec le SCoT et non conforme. L'objectif serait d'avoir un diagnostic foncier présentant des critères de mobilisation sur des scénarios prospectifs. De plus, pour le SCoT, il n'est pas justifié de reporter la consommation des zones intercommunales pour de l'économie dans la révision du PLU. Mme le maire précise qu'il y a une perte des artisans qui préfèrent finalement travail dans un milieu plus urbain.		
	Conclusion du SCoT : « le foncier comme bien commun » 5 La vigilance est de mise vis-à-vis des démarches spéculatoires : il y a une sorte de business qui se met en place et déconnecte le prix du foncier à la réalité du territoire. Il est nécessaire de connaître le prix auquel les terrains se vendent pour mieux maîtriser ces phénomènes. Des études pré-opérationnelles permettent notamment de verrouiller ces enjeux. Rentrer dans le détail opérationnel devient primordial pour rendre les opérations viables.		

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

Prochaine réunion : <i>date définie ultérieurement. Elle sera communiquée largement en amont de la date de réunion.</i>