

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## PIECE N°1 | RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Document arrêté par le Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025

Document approuvé par le Conseil Municipal en date du XX XXXX 2026



Plan Local d'Urbanisme de Montrevel-en-Bresse	
Nom du fichier	Tome 1 - Diagnostic territorial
Version	Juin 2025
Rédacteur	MBE
Vérificateur	MABA
Approbateur	MABA

## Table des matières

<b>1. AVANT-PROPOS .....</b>	<b>5</b>
1.1. Présentation de la commune .....	6
1.2. Le plan local d'urbanisme de 2013 .....	7
1.3. Les documents supra-communaux .....	9
<b>2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>24</b>
2.1. Analyse démographique.....	25
2.2. Analyse du parc de logement et des dynamiques résidentielles.....	33
2.3. Analyse de l'activité économique .....	44
<b>3. FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE.....</b>	<b>60</b>
3.1. L'offre en équipements et activités .....	61
3.2. Mobilités et déplacements.....	63
<b>4. DIAGNOSTIC FONCIER ET URBAIN .....</b>	<b>74</b>
4.1. Patrimoine bâti .....	75
4.2. Morphologie urbaine .....	76
4.3. Entités urbaines .....	78
4.4. Potentiel de densification et de renouvellement de l'enveloppe urbaine.....	87
4.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dernières années.....	92
4.6. Synthèse des enjeux analyse urbaine et foncière .....	103
<b>5. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>104</b>
5.1. Analyse du mécanisme de consommation des logements.....	105
5.2. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2040 .....	107
<b>6. SYNTHESE DES ENJEUX TERRITORIAUX.....</b>	<b>111</b>
6.1. Analyse démographique.....	112
6.2. Analyse du parc de logements et des dynamiques résidentielles.....	113
6.3. Analyse de l'activité économique .....	114
6.4. Analyse du fonctionnement du territoire.....	115
6.5. Analyse foncière et urbaine .....	116
<b>7. BILAN DU PRECEDENT PLU.....</b>	<b>117</b>
7.1. Les zones du PLU .....	118
7.2. Les orientations du PADD.....	122
7.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les zones à urbaniser .....	128

## PREAMBULE

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, régi par les dispositions du code de l'urbanisme, a été instauré par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS).

Plusieurs aspects du PLU ont été modifiés par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) ou loi « **Grenelle II** » du 12 juillet 2010 :

- mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme, etc.

Cette loi instaure également l'élaboration du PLU à l'échelle intercommunale lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en a la compétence.

Afin d'assurer une meilleure cohérence des différentes politiques publiques concernées, la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** du 24 mars 2014, incite à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) en lieu et place des plans locaux d'urbanisme communaux.

Le **décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme** a été publié le 29 décembre 2015 afin de clarifier et de rendre plus efficaces les outils réglementaires des PLU, et, notamment, de permettre une meilleure traduction spatiale du projet de territoire.

Enfin, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant **lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience** (LCR). La loi Climat et Résilience confirme l'objectif ALUR/LAAAF et s'inscrit dans la continuité de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche en inscrivant l'objectif de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la première décennie suivant l'approbation de la loi afin d'atteindre le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Le PLU est un document cadre établissant les orientations pour le développement et d'aménagement de la commune à l'horizon de 10-15 ans sur la base de son projet politique.

Il fixe les règles d'urbanisme permettant de mettre en œuvre le projet de territoire, remplaçant les documents d'urbanisme antérieurs en vigueur. Il doit répondre aux objectifs de développement du territoire tout en préservant la biodiversité, les paysages et le cadre de vie. Son contenu doit assurer la cohérence de ce projet de territoire et ses spécificités locales avec les politiques supra-territoriales : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), mais aussi les politiques départementales, régionales, nationales et européennes.

Le PLU est composé de :

**1. Rapport de présentation** : portrait du territoire comprenant un diagnostic (géographique, démographique, habitat, économique...), des analyses de l'état initial de l'environnement, de la consommation des espaces naturels et agricoles, qui permet de dégager et d'expliquer les enjeux territoriaux, et les choix de développement et d'aménagement retenus dans le PLU.

**2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : projet politique avec une approche spatiale et patrimoniale, traitant l'ensemble des problématiques liées à la gestion de l'espace (ressources, agriculture, espaces habités, déplacements, énergies et émissions de gaz à effet de serre (GES), numérique, etc.).

**3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : traduction réglementaire du projet sous forme d'orientations sectorielles et/ou thématiques.

**4. Règlement et zonage** : règles écrites et documents cartographiques.

**5. Annexes**

# 1. AVANT-PROPOS

---

## 1.1. Présentation de la commune

**Montrevel-en-Bresse** est une ville située au Nord du **département de l'Ain, en région Auvergne-Rhône-Alpes**. La commune se situe à environ 17 km de Bourg-en-Bresse, son pôle d'attraction majeur, et à 25 km de Mâcon. Cette localisation stratégique entraîne des flux de transports importants notamment du fait du passage de la RD 975 en cœur de ville. La commune est également à proximité immédiate de la base de loisirs de la Plaine Tonique.

La commune de Montrevel-en-Bresse compte **près de 2 500 habitants** dans un **bassin de vie d'environ 22 000 habitants**. Montrevel-en-Bresse se positionne ainsi comme un **pôle structurant** à l'échelle du bassin de vie.



### Données et chiffres clefs

Source : INSEE 2020

Population municipale 2020 :

**2576** habitants

Superficie :

**10.27** km<sup>2</sup>

Densité :

**250.8** habitants/km<sup>2</sup>

Altitude :

**215** m

Dynamique résidentielle :

**1 387** logements

**2 460** ménages

Emploi :

**1 306** emplois

La commune est membre de la **Communauté d'Agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse**, composée de 74 communes pour une population de 133 120 habitants. L'intercommunalité a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion de 7 intercommunalités : la communauté d'agglomération de Bourg-en-Bresse et les communautés de communes de Bresse Dombes Sud Revermont, du canton de Coligny, du canton de Saint-Trivier-de-Courtes, de Montrevel-en-Bresse, de Treffort-en-Revermont et de la Vallière.

## 1.2. Le plan local d'urbanisme de 2013

La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant les communes de Jayat, Malafretaz et Montrevel en Bresse.

Par arrêté préfectoral du 30 décembre 2020, faisant suite à la délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2020, le Sivom Jayat Malafretaz Montrevel en Bresse, compétent en aménagement du territoire, est dissout mais le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal reste applicable sans pouvoir faire l'objet de modifications.

### 1.2.1. Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du PLU en vigueur se décline en six axes :

- **Axe 1 - Maintenir une dynamique démographique**
  - o L'accueil de nouveaux habitants en préservant le cadre de vie actuel
  - o La production d'une offre diversifiée de logements
  - o Le respect des dispositions du SCoT Bourg Bresse Revermont
- **Axe 2 - Affirmer la centralité de l'agglomération**
  - o L'affirmation du centre-ville d'agglomération de Montrevel-en-Bresse
  - o La densification des espaces périphériques du centre-ville et la diversification de l'habitat
  - o La valorisation des entrées d'agglomération
  - o Le renforcement de la polarité économique de l'agglomération
  - o L'inscription de l'agglomération dans un projet de développement à long terme
- **Axe 3 - Favoriser un développement villageois intégré et resserré**
  - o Recentrer le développement des villages
  - o Conserver des espaces de vie dans les hameaux principaux
- **Axe 4 - Permettre l'essor d'activités économiques dans le respect des capacités et des paysages du territoire**
  - o Le renforcement de la polarité économique de l'agglomération
  - o Le développement d'activités économiques compatibles avec la vie des villages
  - o L'exploitation de ressources naturelles du territoire
  - o Le soutien au développement touristique
- **Axe 5 - Sécuriser les déplacements et remédier aux nuisances du trafic en favorisant l'essor des circulations douces ou collectives.**
  - o Un contournement de l'agglomération par l'Ouest
  - o Le développement de modes alternatifs à l'utilisation de la voiture
  - o L'interconnexion des différents modes de transport
- **Axe 6 - Préserver l'environnement et les paysages**
  - o La délimitation des espaces urbains pour la protection des espaces agricoles ou naturels

- La préservation des coupures vertes structurant le paysage
- Une protection spécifique des milieux les plus sensibles
- La prise en compte des risques naturels ou industriels
- Une gestion économe et rationnelle des réseaux
- Le développement d'une offre de logements de qualité
- La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre



## 1.3. Les documents supra-communaux

En tant que document d'urbanisme local, le PLU s'articule avec d'autres documents, plans et programmes de rang supérieur qu'il convient d'analyser dès le diagnostic de territoire. Cette partie du diagnostic présente l'ensemble des documents existants d'urbanisme et d'environnement que le PLU doit prendre en compte et leurs grands objectifs.

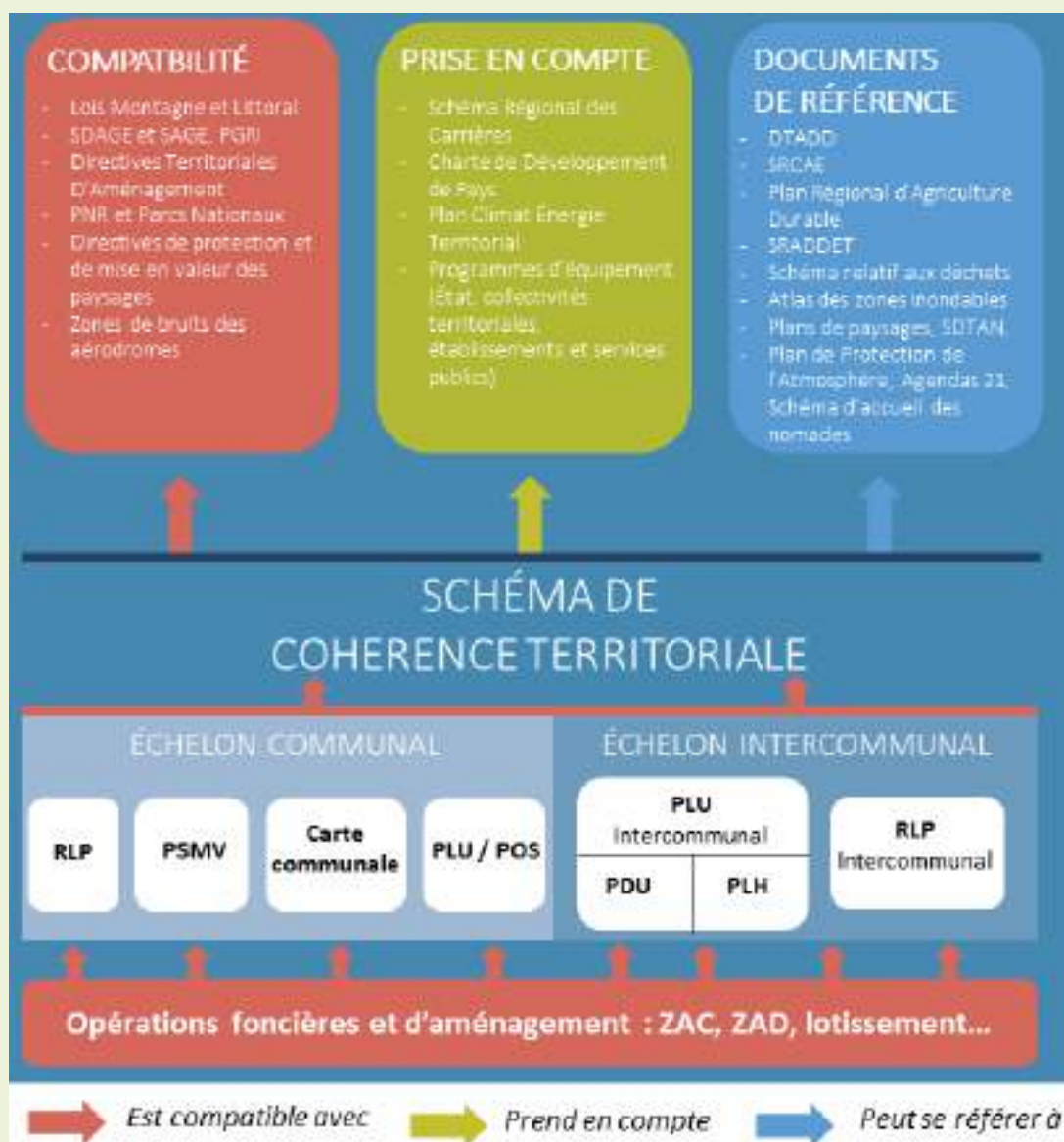
La commune étant couverte par un SCoT, elle n'a l'obligation de se référer juridiquement qu'à ce document. Néanmoins, d'autres documents nécessitent d'être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

### 1.3.1. Le SCOT du Bourg Bresse Revermont

#### **ZOOM SUR LA NOTION DE SCOT « INTEGRATEUR »**

Le SCoT est un document "intégrateur" pour les documents d'urbanisme communaux (carte communale, PLU) et intercommunaux (PLUi). Il suffit qu'un document d'urbanisme soit compatible avec le SCoT pour être reconnu compatible avec les autres documents supra territoriaux que celui-ci doit « intégrer ».

Le SCoT harmonise ainsi les différentes politiques en matière d'aménagement du territoire, de l'échelon local à l'échelon national.



(Source : Grand Bourg Agglomération)



Carte du SCOT Bourg Bresse Revermont. Source : SCOT

Montrevel-en-Bresse est couverte par le SCOT Bourg Bresse Revermont qui organise et encadre l'évolution des communes composant ce bassin de vie.

Le Schéma de cohérence territoriale du Bourg Bresse Revermont été approuvé le **14 septembre 2016**. Il s'agit d'un document d'urbanisme qui permet aux communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération ou communautés de communes de mettre en cohérence et coordonner les politiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'implantations commerciales dans une perspective de développement durable.

La compatibilité avec le SCOT s'apprécie en particulier avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui comporte notamment des prescriptions visant directement les plans locaux d'urbanisme. Il comprend des règles encadrant le développement futur de Montrevel-en-Bresse, avec lesquelles le PLU devra être compatible.

Le territoire du SCOT Bourg Bresse Revermont se situe au Nord de l'Ain et de la Région Rhône-Alpes, et à la frontière du Jura.

Le SCOT couvre ainsi un territoire à la fois urbain, périurbain, mais aussi rural, qui s'articule autour de l'agglomération de Bourg-en-Bresse, préfecture de l'Ain et se compose de trois identités majeures : Le Revermont, La Bresse et La Dombes.

Les objectifs du SCOT à l'horizon 2035, déclinés dans le Document d'orientations et d'Objectifs, sont les suivants :

### 1. Affirmer le développement du bassin Burgien

- Favoriser le dynamisme économique
- Favoriser le dynamisme économique
- Dynamiser l'économie touristique

### 2. Structurer le territoire autour de ses polarités principales

- Renforcer et structurer l'armature territoriale
- Assurer le parcours résidentiel des ménages
- Améliorer la qualité urbaine
- Organiser une ville de la proximité
- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

### 3. Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire

- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Garantir le maintien de l'agriculture
- Valoriser la qualité des paysages

#### 4. Maîtriser la gestion des ressources

- Maîtriser les consommations énergétiques et favoriser les énergies renouvelables
- Améliorer la qualité des eaux et sécuriser la distribution en eau potable
- Optimiser la gestion des déchets
- Prévenir les risques
- Améliorer la qualité de l'air et maîtriser les nuisances sonores
- Répondre aux besoins des activités d'extraction et d'exploitation
- Préserver la qualité et les fonctions naturelles des sols

Synthèse des orientations du SCOT	Impact sur le projet de PLU
Affirmer le développement du bassin burgien	<p>Le PLU doit donner la priorité à la requalification et la densification des zones d'activités existantes avant d'envisager leurs extensions (les espaces bâtis sont à urbaniser en priorité dans les ZAE existantes). Le SCOT préconise de réhabiliter les friches existantes.</p> <p>Pour l'ex CC de Montrevel-en-Bresse le SCOT autorise une allocation d'extension de 28Ha.</p> <p>Le PLU doit permettre de développer les activités motrices de tourisme ainsi que les équipements associés.</p> <p>Le PLU doit aller dans le sens d'une mobilité multimodale en facilitant l'usage de modes alternatifs en facilitant le covoiturage, l'auto-partage et l'autostop sécurisé.</p> <p>Institutionnalisés par le développement d'outils et d'équipements adaptés selon les besoins. Tout cela doit se faire en cohérence avec les schémas et des plans directeurs de transports en commun actuels et futurs.</p> <p>Sur Montrevel-en-Bresse le SCOT identifie l'enjeu de mettre en place progressivement des transports collectifs très performants sur les lignes fortes centrées sur Bourg-en-Bresse vers Montrevel-en Bresse, entre autres. L'objectif est indiqué de proposer 20 allers-retours entre Montrevel-en-Bresse et Bourg-en-Bresse les jours de semaine et périodes de petites vacances scolaires.</p> <p>De manière globale, le PLU devra favoriser le développement des modes doux.</p>
Structurer le territoire autour de ses polarités principales	<p>Au titre du SCOT, la commune de Montrevel-en-Bresse est identifiée comme un pôle structurant. Ces pôles portent une fonction de centralité sur le territoire rural qui les entoure, par une structure commerciale diversifiée, des services locaux en place qui drainent la population environnante, une économie locale dynamique. La population des pôles structurants est de l'ordre de 2 500 habitants.</p> <p>Le SCOT Bourg-Bresse-Revermont vise le maintien du rythme actuel de croissance démographique annuelle de 1,1% (dont 0,8%/an de solde migratoire et 0,3%/an de solde naturel), soit un accueil de 37 550 habitants supplémentaires d'ici 2035.</p>

	Répartition	Nombre de nouveaux habitants d'ici 2035
Agglomération burgienne	50 %	+ 18 800
Pôles structurants	10 %	+ 3 750
Pôles locaux équipés	12 %	+ 4 500
Communes rurales	28 % <sup>8</sup>	+ 10 500

Au regard du desserrement des ménages qui se poursuit et estimé à -0,3 personne par ménage à horizon 2035 par rapport à 2015, le SCoT vise la production de 27 550 logements répartis de la manière suivante :

	Nombre de logements à produire
Agglomération burgienne	14 750
Pôles structurants	2 600
Pôles locaux équipés	2 850
Communes rurales	7 350

Pour construire ses logements, le PLU doit favoriser l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé ainsi que prioriser le renouvellement urbain. Ainsi, 25% des constructions nouvelles doivent se réaliser en dent creuse, en densification ou en renouvellement urbain. La densité moyenne minimale est de 25 logements/Ha pour les pôles structurants.

Sur la commune de Montrevel-en-Bresse, le SCoT autorise la commune à s'étendre au niveau du bourg et au niveau du hameau de Cuet.

Les pôles structurants bénéficient d'une allocation d'extension à se partager de 98Ha pour la période 2015 – 2035. L'allocation d'extension est débloquée en 4 tranches d'urbanisation si cette allocation est égale ou supérieure à 10 ha, en 2 tranches d'urbanisation si elle est inférieure à 10 ha.

Le PLU doit créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur toutes les futures zones à urbaniser, ainsi que sur les dents creuses et les tènements urbanisables immédiatement, considérés comme stratégiques pour le développement de la commune c'est-à-dire en raison de leur situation géographique et/ou de leur taille et/ou du nombre de logements prévus.

Le PLU devra favoriser les formes urbaines économes d'espaces ainsi que favoriser le parcours résidentiel des ménages (logements sociaux, offre cohérente avec la demande, offre adaptée à un public spécifique).

Le développement commercial de centre-ville et de périphérie devra se faire en cohérence avec les prescriptions du SCoT.

Préserver et valoriser le cadre de vie du territoire

Le SCoT encadre la dynamique de développement urbain, en prenant en compte les enjeux de préservation, voire de restauration, des fonctionnalités d'un réseau hiérarchisé d'espaces naturels, la « trame agri-environnementale »

Le PLU devra donc poursuivre les objectifs suivants :

- Concentrer la consommation de foncier pour le développement urbain dans deux pôles maximum de chaque commune (hors agglomération Burgienne),

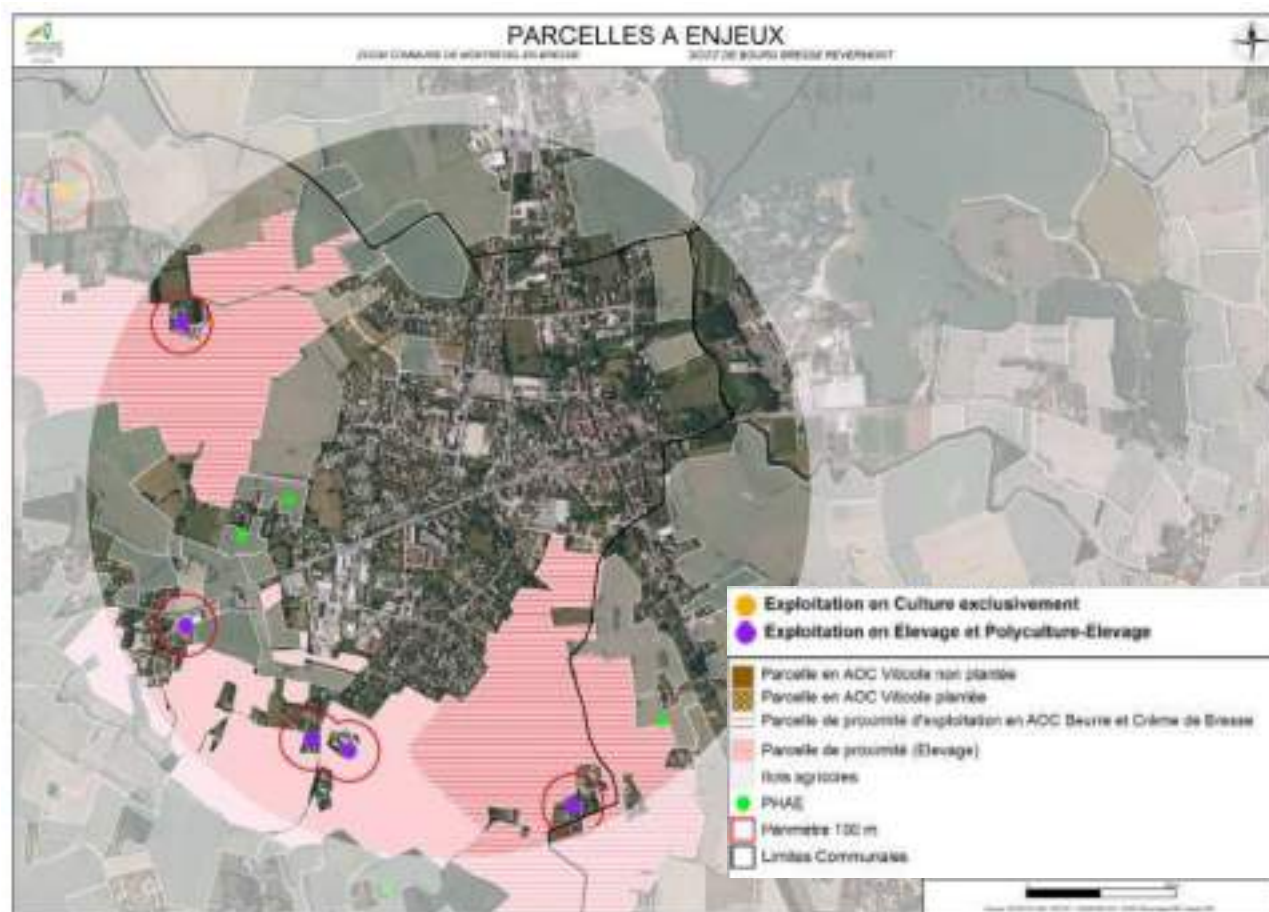
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la richesse de la biodiversité du territoire,</li> <li>• Contribuer à l'attractivité du territoire par la qualité du cadre de vie pour les habitants,</li> <li>• Maintenir, voire restaurer les fonctionnements écologiques, en cohérence avec la dynamique des territoires voisins.</li> </ul> <p>La carte de la trame agri-environnementale fonctionnelle du SCoT localise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces de classe 1A : Espaces naturels d'intérêt écologique majeurs, réservoirs de biodiversité : zones réglementaires et d'inventaires (dont Natura 2000), zones humides et pelouses sèches de l'inventaire départemental, les rivières et leurs espaces de bon fonctionnement, les masses d'eau superficielles et leur environnement proche, les réservoirs biologiques.</li> <li>• Des corridors écologiques : Zones naturelles ou artificielles qui peuvent remplir des fonctions d'habitat ou zones de passages contraints pour des groupes d'espèces sauvages, entre des espaces naturels où les habitats leur sont favorables.</li> <li>• Des espaces de classe 1B : Espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité, qui assurent leur dynamique écologique, pour le déplacement de la faune.</li> <li>• Des espaces de classe 2 : Espaces de « nature ordinaire », relais des réservoirs de biodiversité.</li> <li>• Des espaces de classe 3 : Espaces cultivés perméables aux déplacements des espèces à certaines périodes de l'année.</li> </ul> <p>Elle identifie les espaces de nature ordinaire les plus structurants en regard de l'occupation des sols connue au moment de l'élaboration. Le PLU devra alors respecter les prescriptions du SCoT relatives à ces différents espaces.</p> <p>Le PLU devra limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que traiter la limite entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>Le PLU devra également garantir le maintien de l'activité agricole sur le territoire ainsi que la valorisation des paysages.</p>
Maîtriser la gestion des ressources	<p>Le PLU devra définir des recommandations sur l'exploitation des ressources EnR pour la satisfaction des besoins énergétiques des constructions. Les DUL doivent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale de ces dispositifs dans le bâti et le paysage environnant et ne pas porter atteinte à la ressource en eau. Les ouvrages de production d'énergie renouvelable qui ne sont pas accessoires à une construction peuvent faire l'objet d'une analyse des effets sur le paysage, l'environnement et la production agricole et le cas échéant des mesures adaptées pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser, leurs effets défavorables.</p> <p>Pour cela le PLU pourra traduire ses recommandations au sein de ces OAP ou encore en identifiant des réserves foncières pour le développement des ENR.</p> <p>Le règlement du PLU devra tendre vers une amélioration de la qualité des eaux et surtout la maîtrise des pollutions liés aux activités et habitations. Ainsi, toute urbanisation nouvelle est conditionnée à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement aux performances adaptées aux capacités des milieux récepteurs (sols, masse d'eau superficielle, masse d'eau souterraine).</p>



Le PLU devra s'assurer que la ressource en eau potable est suffisante pour accueillir les nouvelles habitations et activités projetées.

Le PLU devra prendre en compte l'ensembles des risques identifiés et existants sur le territoire.

## Identification des parcelles à enjeux sur le territoire de Montrevel-en-Bresse



Le bilan 2016 – 2022 du SCoT permet d'ajuster les objectifs initialement fixés. En effet, les projections démographiques et les objectifs de productions de logement ont été surdimensionnés vis-à-vis des évolutions réelles sur le territoire, comme le démontre le tableau ci-dessous.

- Comparaison des objectifs du SCOT avec les données INSEE 2013-2019.

	population 2013	population 2019	population supplémentaire 2013-2019	population supplémentaire par an	population supplémentaire par an SCOT	TCAM 2013- 2019	TCAM SCOT 2015-2035
<b>SCOT BBR</b>	<b>128 897</b>	<b>133 120</b>	<b>4 223</b>	<b>704</b>	<b>1 790</b>	<b>0,54</b>	<b>1,11</b>
Agglomération bourgienne	58 362	60 169	1 807	301	940	0,51	1,25
pôles structurants	10 526	10 850	324	54	150	0,51	1,18
pôles locaux équipés	15 590	16 051	461	77	225	0,49	1,17
communes rurales	44 419	46 050	1 631	272	475	0,60	0,90

(Source : Bilan 2016 – 2022 SCOT Grand Bourg Agglo)

Le SCoT ajuste donc les objectifs d'accueil de nouvelle population à l'horizon 2035 pour les différentes strates territoriales. Montrevel-en-Bresse étant identifié comme un pôle structurant :

- Ajustement des objectifs compte tenu de la modification du périmètre de 2017 :

Orientations inscrites dans le SCOT 2015-2035 :

Niveau de l'AMBAUTUE TERRITORIALE	OBJECTIFS SCOT		
	Répartition de la	Croissance	Taux de
	croissance	en valeur	croissance
	2015-2035	2015-2035	2015-2035
Agglomération bourgeoise	50%	18 800	1,25%
Pôles structurants	10%	3 750	1,18%
Pôles locaux équipés	12%	4 500	1,17%
Communes rurales	28%	10 500	0,90%
SCoT BBR	100%	37 550	1,11%

Orientations ajustées :

Niveau de l'armature urbaine	Répartition de la croissance 2015-2035	Croissance en valeur absolue 2015-2035	Taux de croissance annuel 2015-2035
Agglomération bourgeoise	52,5%	18 800	1,25%
Pôles structurants	8,5%	3 000	1,18%
Pôles locaux équipés	12,5%	4 500	1,17%
Communes rurales	26,5%	9 500	0,90%
SCoT BBR	100%	35 600	1,11%

Les pôles structurants ne doivent plus accueillir 3 750 personnes entre 2015 et 2035 mais plus que 3 000. De fait les objectifs de productions de logements sont également revus à la baisse :

*Objectifs initiaux :*

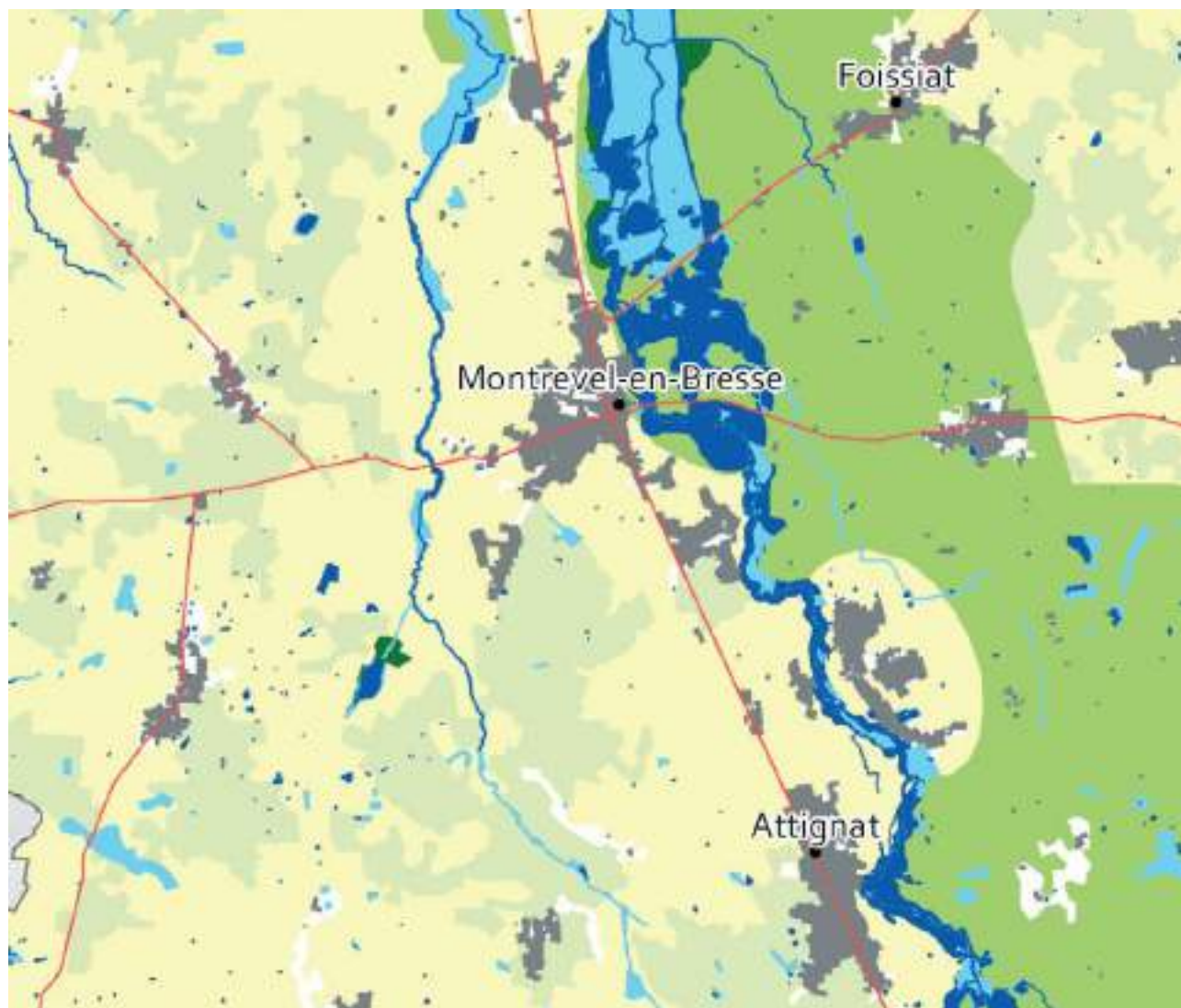
	Nombre de logements à produire
Agglomération bourgeoise	14 750
Pôles structurants	2 600
Pôles locaux équipés	2 850
Communes rurales	7 350

*Objectifs ajustés suite au bilan :*

	Nombre de logements à produire
Agglomération bourgeoise	14 750
Pôles structurants	2 040
Pôles locaux équipés	2 850
Communes rurales	6 545

Dans cet ajustement de croissance, les pôles structurants n'ont plus pour objectif d'accueillir 3 750 personnes supplémentaires entre 2015 et 2035. Cet objectif de croissance est désormais fixé à 3 000 habitants supplémentaires. De fait, les objectifs de productions de logements sont également revus à la baisse.

## La trame environnementale identifiée sur Montrevel-en-Bresse au titre du SCoT



Le SCoT Bourg Bresse Revermont entre en révision en 2023. **L'élaboration du PLU de Montrevel-en-Bresse se réalisera donc en parallèle de la révision du SCoT.**



### 1.3.2. Le Programme Local de l'Habitat 2020 – 2025 de Grand Bourg Agglomération

La Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse (CA3B) a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 3 février 2020. Le PLH décline la politique de l'agglomération sur le volet « habitat » en fixant des objectifs et des quotas aux communes membres.

Le programme d'action du PLH porte sur six grandes orientations :

- Orientation 1 : Améliorer et agir sur le parc privé et public existant
- Orientation 2 : Répartir la production de logements en cohérence avec l'armature territoriale
- Orientation 3 : Déployer une stratégie foncière
- Orientation 4 : Produire des logements sociaux répondant aux besoins
- Orientation 5 : Répondre aux besoins en logements spécifique
- Orientation 6 : Animer et suivre la mise en œuvre du PLH

Montrevel-en-Bresse est identifié comme un pôle structurant au titre du SCOT. Cette classification est reprise dans le cadre du PLH.

#### Objectif de production de logements à l'échelle communale

Communes des pôles structurants	Objectifs cibles de production de logements (2020-2025) en déclinaison SCOT	Nombre de logements à produire en dents creuses / densification durant la période du PLH	Objectifs cibles de sortie de vacance durant la période du PLH
Ceyzériat	228	57	0
Montrevel-en-Bresse	178	45	1
Saint-Étienne-du-Bois	185	46	0
Val-Revermont	188	47	24
<b>Pôles structurants (4 communes)</b>	<b>780</b>	<b>195</b>	<b>25</b>

La commune de Montrevel-en-Bresse a un objectif cible de production de 178 logements entre 2020 et 2025 dont 45 à produire en dents creuses ou densification. Cela représente une moyenne de **36 logements** à produire par an. 1 logement doit être sorti de la vacance sur cette même période.

#### Objectifs de production de logements sociaux sur la durée du PLH

Logements locatifs sociaux - Objectifs par armature territoriale	Objectifs de production de LLS sur la période du PLH (2020-2025)	dont objectif PLAI	dont objectif conventionnement parc privé	Moyenne annuelle de logements sociaux à produire
Agglomération burgienne (4 communes)	253	88	13	42
Pôles structurants (4 communes)	217	76	20	36
Pôle local équipé (9 communes)	244	86	20	41
Communes rurales accessibles (25 communes)	246	86	4	41
Communes rurales (32 communes)	44	15	1	7
<b>TOTAL CA3B</b>	<b>1 004</b>	<b>351</b>	<b>67</b>	<b>167</b>

Au seins des pôles structurants l'objectif de production de LLS entre 2020 et 205 est de 217 logements avec une moyenne annuelle de logement sociaux à produire de 36 logements.

Le SCOT fixe pour objectif aux pôles structurants de disposer de 20% de logements sociaux. La commune de Montrevel-en-Bresse est aujourd'hui à plus de 23%. Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RLPS) dénombre la présence de **330 logements sociaux sur la commune**, répartis entre quatre bailleurs, soit **23,8% du parc de logements en 2020**.

### 1.3.3. Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes

Le SRADDET a été approuvé le 16 septembre 2020. Une modification du document est en cours pour y intégrer les éléments de la loi ZAN et devrait être approuvée fin 2023.

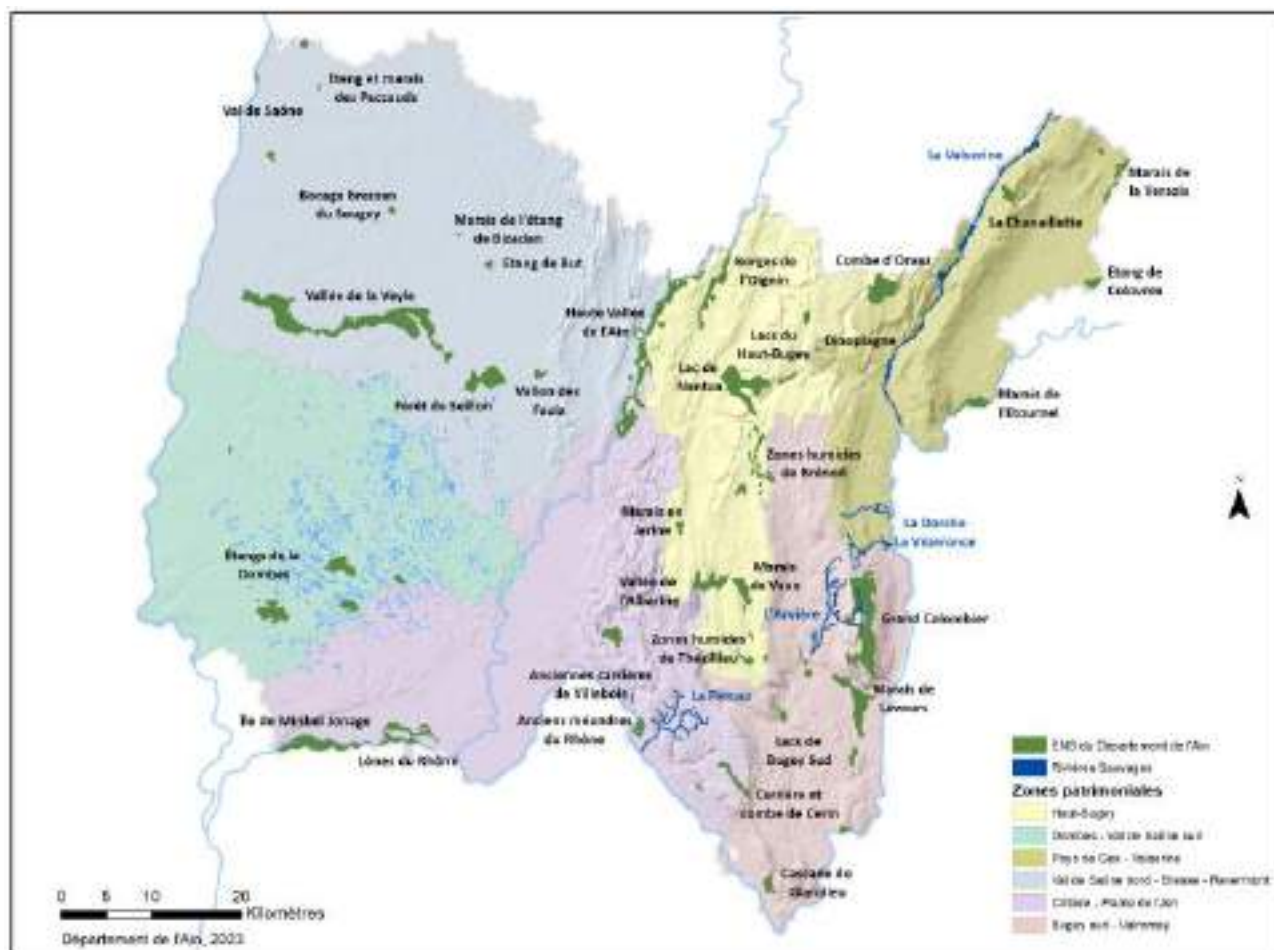
Le SRADDET se compose de 3 grands axes déclinés en 33 objectifs et 40 règles à portée prescriptive.

Principaux objectifs à retranscrire au PLU sont les suivants :

1. **Garantir un cadre de vie de qualité pour tous**
2. **Offrir les services correspondants aux besoins en matière de numérique, proximité, mobilité, santé, qualité de vie**
3. **Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources**
4. **Faire une priorité des territoires en fragilité**
5. **Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité**
6. **Développer les échanges nationaux sources de plus-values pour la région**
7. **Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional**
8. **Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires**
9. **Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales.**
10. **Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux**

### 1.3.4. Le Schéma des espaces naturels sensibles du Conseil Départemental de l'Ain

Le Département de l'Ain a labellisé près de 40 sites naturels en Espaces Naturels Sensibles (ENS) au sein de son Plan Nature 2016 - 2021. Véritables joyaux naturels du Département de l'Ain, ces sites constitués de milieux très diversifiés, représentent une surface totale de plus de 10 000 hectares.

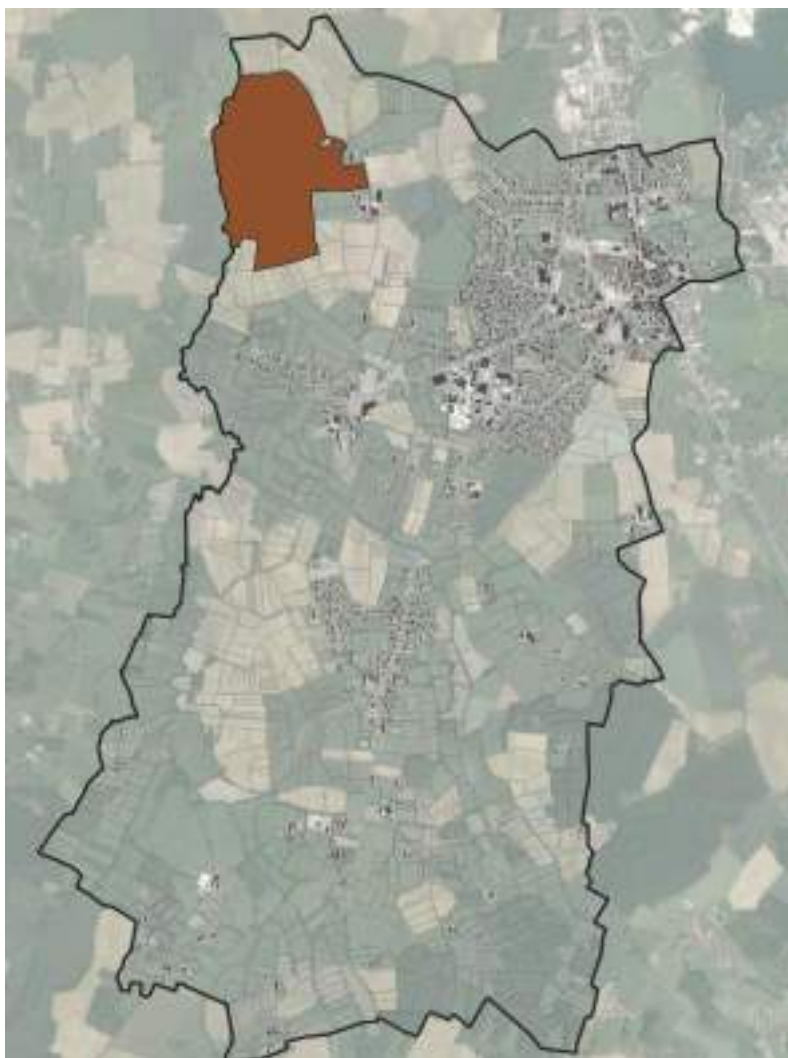


(Source : Patrimoine de l'Ain, site du Département)

Le Département continue de mener une politique active et ambitieuse en matière de gestion et de valorisation des espaces naturels à travers sa politique « Nature et Biodiversité 2023 – 2028 » qui poursuit les objectifs suivants :

- 1. Préserver les milieux naturels de la biodiversité de l'Ain**
  - Gérer et restaurer les espaces naturels et les milieux aquatiques existants
  - Préserver la biodiversité
  - Aménager, accueillir le public en milieu naturel et valoriser le patrimoine
- 2. Soutenir des pratiques favorables à la préservation des ressources naturelles et à la biodiversité**
  - Soutenir l'agriculture innovante et favorable à l'environnement
  - Développer la ressource environnementale et économique de la forêt
  - Pérenniser la fonction écologique et économique des étangs de la Dombes.

La commune de Montrevel-en-Bresse est concernée par l'Espace Naturel Sensible « Bocage Bressan du Sougey » situé au Nord-Ouest du territoire.



*Localisation de l'ENS sur la commune*

### **1.3.5. Inventaire des zones humides du Conseil Départemental de l'Ain**

En 2011, un inventaire des zones humides du département de l'Ain a été réalisé par le Conservatoire Rhône-Alpes des espaces naturels (CREN).

Les zones humides représentent une superficie significative dans le département avec près de 50 000 ha, soit plus de 8 % de la superficie du Département. A titre comparatif, en France métropolitaine on compte entre 2,2 et 3 millions d'hectares de zones humides, soit 4,5 à 5,6 % du territoire.

La majorité des sites labellisés ENS riche en biodiversité est représenté par des zones humides avec la présence de mares, étangs, tourbières, marais, prairies humides, forêts alluviales, lînes ...

Quelques sites ENS emblématiques qui ont été équipés pour leur visite récemment :

- l'étang de Birieux en Dombes
- le marais de l'Etournel, en Pays de Gex
- Le marais de l'étang de Bizadan en Bresse
- le marais de Vaux sur le plateau d'Hauteville
- ou le marais de Lavours.

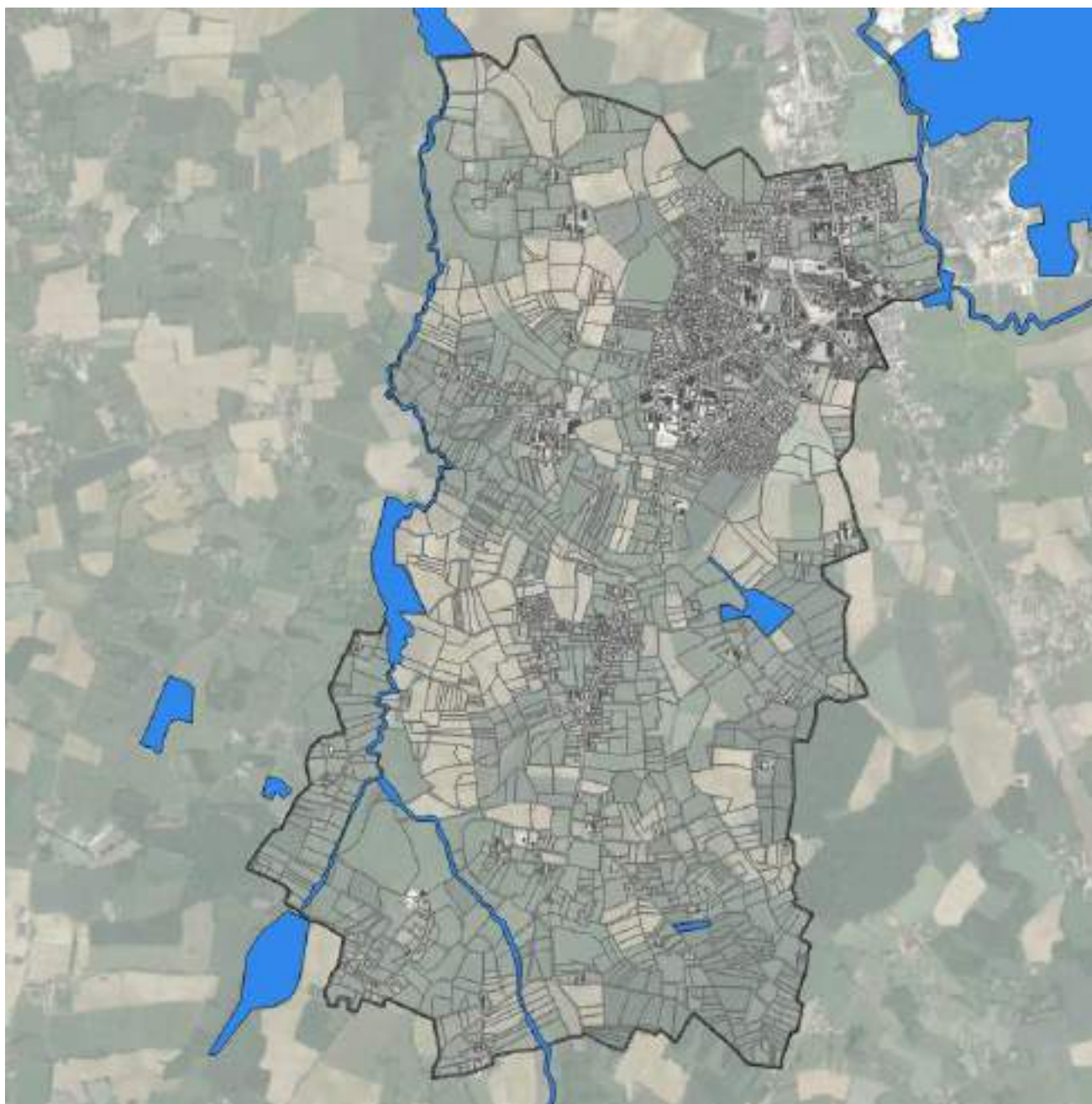




*Carte des zones humides du département de l'Ain*

Sur la commune de Montrevel-en-Bresse, on identifie les zones humides suivantes :

- Ruisseau le Reyssouzet
- Ruisseau du Bief de l'étang Machard
- Plantation les Guyots
- Plantation les Vignerets
- Rivière la Reyssouze



*Carte des zones humides sur la commune de Montrevel-en-Bresse  
(Source : datara.gouv.fr)*

### 1.3.6. La stratégie régionale Eau-Air-Sol

La stratégie régionale eau - air - sol de l'État projetée à 2040 vise à préserver Auvergne-Rhône-Alpes en tant que territoire vivant, attractif et accueillant : vivant par la biodiversité qui s'y épanouit, attractif par les activités et les hommes qui s'y implantent, accueillant par la qualité et la disponibilité des ressources et des milieux qu'il offre.

En 2040, ce territoire et ses ressources sont préservés et gérés avec sobriété, les activités et les implantations humaines se sont transformées pour respecter les milieux et ne pas leur porter atteinte de manière irréversible. Elles sont en outre résilientes au changement climatique.

Cette stratégie comporte un plan de 32 actions œuvrant pour la préservation des ressources naturelles de la région. Déclinées au niveau des territoires, elles s'articulent autour de plusieurs thèmes, au cœur des missions de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, tels que :

- La préservation de la ressource en eau,
- L'amélioration de la qualité de l'air,
- La lutte contre l'artificialisation des sols,
- La réhabilitation des friches,
- Mais aussi la préservation des espaces naturels et la rénovation énergétique des bâtiments.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, la stratégie identifie cinq actions que l'Etat doit mettre en œuvre :

- Engager les acteurs vers une trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN) en région
- Mobiliser des moyens financiers pour la reconversion des friches, les opérations de désimperméabilisation et de renaturation
- Promouvoir le développement d'une stratégie foncière et d'une offre de foncier public pour les collectivités
- Établir un guide d'aide à la décision sur l'implantation de projets d'énergies renouvelables
- Mieux mobiliser les outils de compensations agricole et forestière

## 2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

---



## 2.1. Analyse démographique

La population prise en compte dans le diagnostic ci-après est la population municipale de la commune de Montrevel-en-Bresse.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret n°2003-485) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle (au sens du décret) est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune.
- Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
  - Services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
  - Communautés religieuses ;
  - Casernes ou établissements militaires.
- Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études.
- Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

Chaque commune de moins de 10 000 habitants est recensée exhaustivement tous les 5 ans (toutes les communes de moins de 10 000 habitants sont ainsi réparties dans 5 groupes de rotation). Pour l'estimation de la population de l'année N, diffusée en fin d'année N+2, le mode de calcul dépend de l'année de la dernière collecte :

- la dernière collecte a eu lieu avant la date de référence : N-1 ou N-2. La population est alors estimée par extrapolation à partir de la dernière population issue d'une collecte sur le terrain.
- la dernière collecte a eu lieu l'année de référence : N. Dans ce cas, les données de la collecte sont directement utilisées.
- la dernière collecte a eu lieu après l'année de référence : N+1 ou N+2. La population est alors estimée par interpolation linéaire entre la dernière population publiée (N-1) et la population collectée.

Illustration 1 : méthode habituelle de calcul des populations légales 2019 des communes de moins de 10 000 habitants (en l'absence de report de l'EAR 2021)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Communes du GR1				Collecte		
Communes du GR2					Collecte	
Communes du GR3	Collecte				Collecte	
Communes du GR4		Collecte				
Communes du GR5			Collecte			

Diagramme illustrant les méthodes de calcul pour la population légale 2019 :

- GR1** : Collecte en 2019.
- GR2** : Collecte en 2020, avec une flèche verte pointant vers 2019 (Interpolation).
- GR3** : Collecte en 2016 et 2020, avec une flèche verte pointant vers 2019 (Interpolation).
- GR4** : Collecte en 2017, avec une flèche bleue pointant vers 2019 (Extrapolation).
- GR5** : Collecte en 2018, avec une flèche bleue pointant vers 2019 (Extrapolation).

GR : groupe de rotation

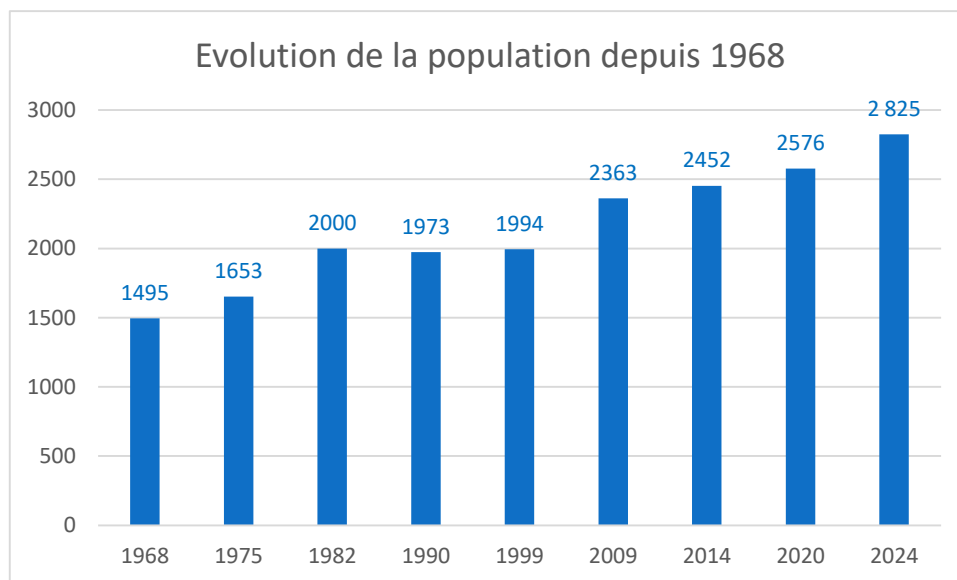
Source : INSEE

### 2.1.1. Une croissance démographique en augmentation

La commune de Montrevel-en-Bresse compte 2 576 habitants en 2020 (Source : INSEE 2020). Le recensement 2024 dénombre 2 825 habitants (hors population comptée à part).

Au fil des recensements INSEE, on remarque que la commune gagne continuellement des habitants depuis 1968. Cette dynamique de croissance s'observe après une lente baisse de la population entre 1876 et 1954, où la population municipale est passée de 1 515 habitants à 1 343 habitants (Source : *Observatoire des Territoires sur la base des données INSEE 1876-2020*).

C'est à partir de 1954 que la commune gagne continuellement des habitants entre chaque période intercensitaire, hormis entre 1982 et 1990. De 1968 à nos jours le nombre d'habitants a augmenté fortement passant de 1 495 habitants à 2 825 habitants.



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020	2020 à 2024
Evolution du nombre d'habitants par an	158	347	-27	21	369	91	124	249

Source : INSEE 2020 et Recensement communal 2024

Cette augmentation continue d'habitants depuis les années 70 s'explique par l'attraction de Lyon et Bourg-en-Bresse qui confère à Montrevel-en-Bresse une localisation stratégique à proximité des grands pôles urbains grâce à des infrastructures routières et autoroutières performantes. Le développement économique qui s'est opéré dans le bassin de vie joue aussi dans cette attractivité. Enfin, c'est également le développement des commerces et des services (santé, enseignement, ...) sur la commune qui ont permis d'attirer de nouveaux ménages. Par exemple, le carrefour Market et la Maison de santé ont été construits dans les années 70. Depuis, la commune n'a cessé de développer et d' étoffer son offre.

## 2.1.2. Une croissance portée par le solde migratoire

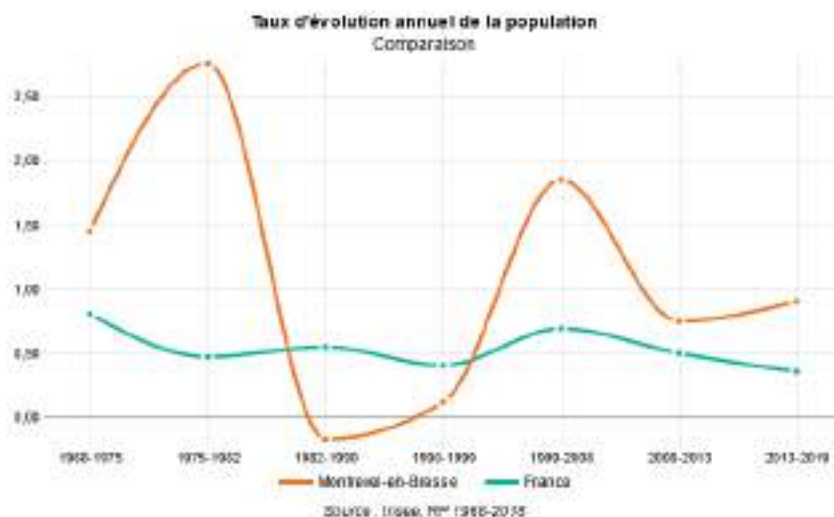
La variation annuelle de la population est de 1,7% entre 1999 et 2009, puis de 0,7% entre 2009 et 2014 et de 0,8% entre 2014 et 2020. La croissance démographique se stabilise donc depuis 2009 et cette tendance s'observe également à l'échelle du département. Cette variation annuelle positive est essentiellement liée au solde migratoire de près de 2,0% entre 1999 et 2020. Le solde naturel quant à lui baisse depuis 1968 du fait d'une population vieillissante.

### Evolution du taux de variation annuel de la population

Source : INSEE RP 2020

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle en %	1.5	2.7	-0.2	0,1	1,7	0,7	0,8
Du au solde naturel en % (natalité/mortalité)	-0.1	-0.1	-0,0	-0,6	0,3	-0.9	-1.2
Du au solde migratoire en % (entrée/sortie)	1.5	2.8	-0,1	0,7	2,0	1,6	2.0

**Solde migratoire** : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.  
**Solde naturel** : le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.



Indicateurs	Montrevel-en-Bresse	Malafretaz
Variation annuelle de la population (habitants)	- 3	12
Variation annuelle de la population due au solde migratoire apparent (habitants)	- 3	11
Variation annuelle de la population due au solde naturel (habitants)	- 1	0

1968-1975 1975-1982 **1982-1990** 1990-1999 1999-2009 2009-2014 2014-2020

Source : Insee, RP - 1982-1990

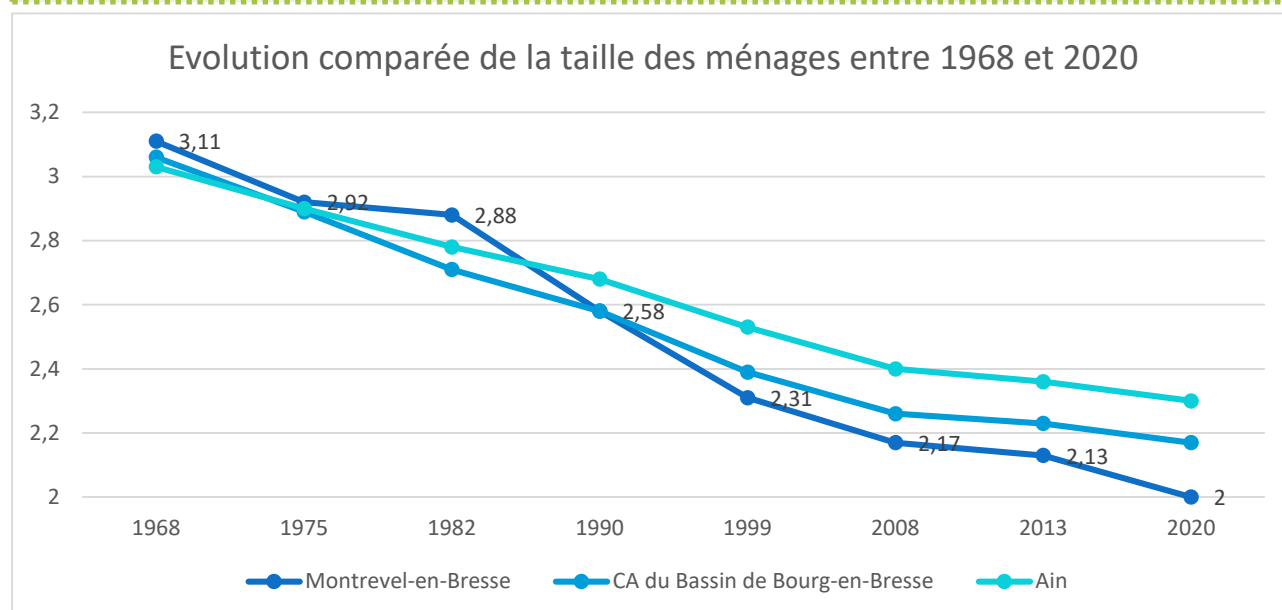
En comparant les taux de variation annuels de population entre la commune et les échelons territoriaux supérieurs, il apparaît que Montrevel-en-Bresse connaît, depuis les années 1970, un taux de variation supérieur à la France.

La commune a néanmoins connu une baisse considérable sur les périodes 1982-1999 en tombant à -0,2% de variation annuelle dû à un solde migratoire négatif. Phénomène exceptionnel pour la commune qui s'explique par l'attrait des plus petites communes alentours telles que Malafretaz qui a quant à elle gagné en population sur cette période. Cette dynamique est repartie à la hausse depuis et redevient supérieure au taux observés en France et sur les communes limitrophes.

(Source : Observatoire du territoire)

### 2.1.3. Un desserrement des ménages qui se poursuit

**Ménage :** Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.



La taille des ménages connaît de manière générale une lente décroissance en France. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement » et traduit la transformation de la structure des ménages : augmentation du nombre de divorces, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement des ménages....

Montrevel-en-Bresse ne déroge pas à cette règle et suit la tendance générale, que l'on retrouve également à l'échelle départementale et intercommunale qui affichent respectivement une moyenne de 2,3 et de 2,17 personnes par ménage. Néanmoins, la tendance sur Montrevel-en-Bresse est plus forte que sur les autres échelons territoriaux.

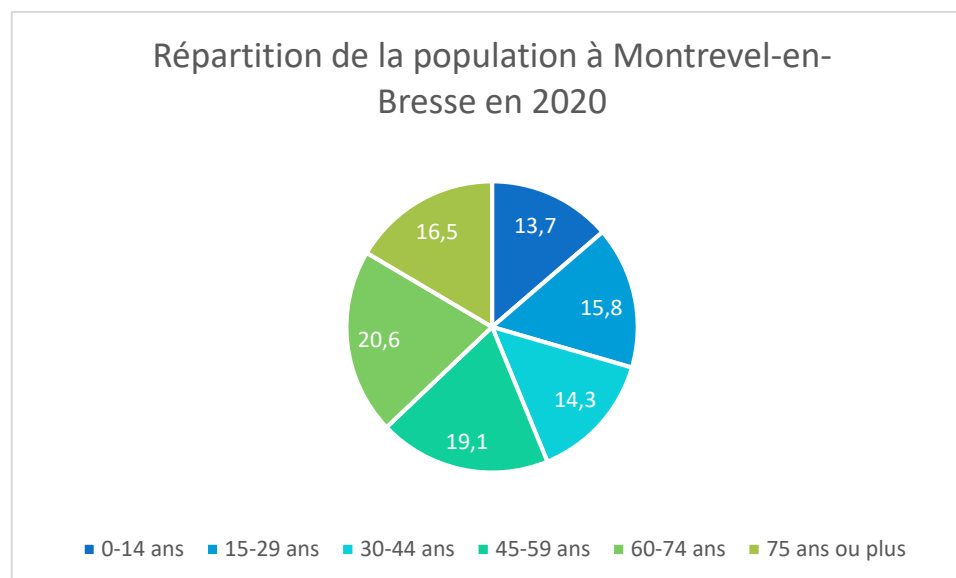
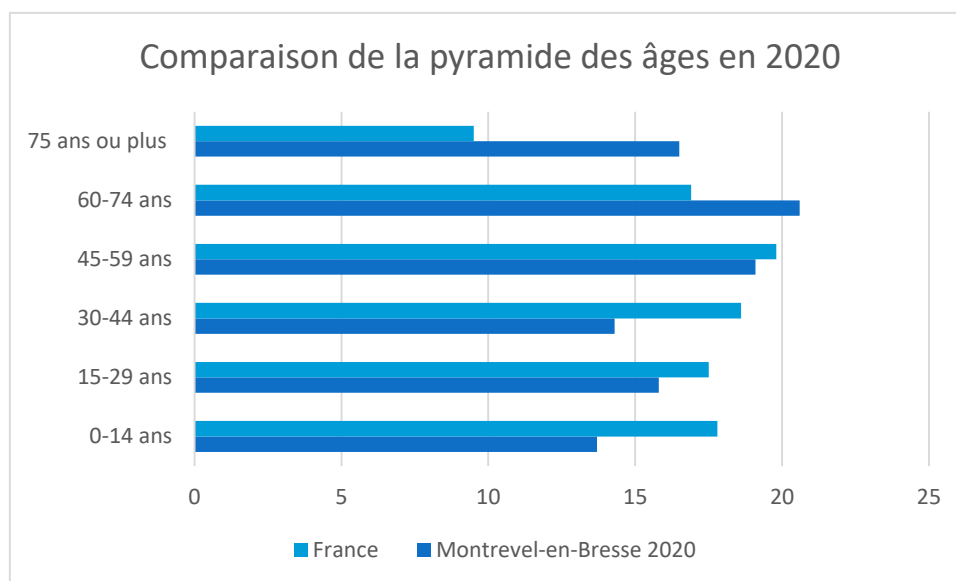
Ainsi, en 21 ans, entre 1999 et 2020, la taille moyenne des ménages à Montrevel-en-Bresse s'est réduite de 1,11 personne pour atteindre **2 personnes par ménage en 2020**.

Le **nombre de ménages d'une personne est relativement élevé** sur la commune, représentant 39,9% des ménages en 2020. Ce nombre est en constante augmentation depuis 2009. Les grands ménages (couples avec enfants) quant à eux, ne représentent que 18,8% de la population en 2020.

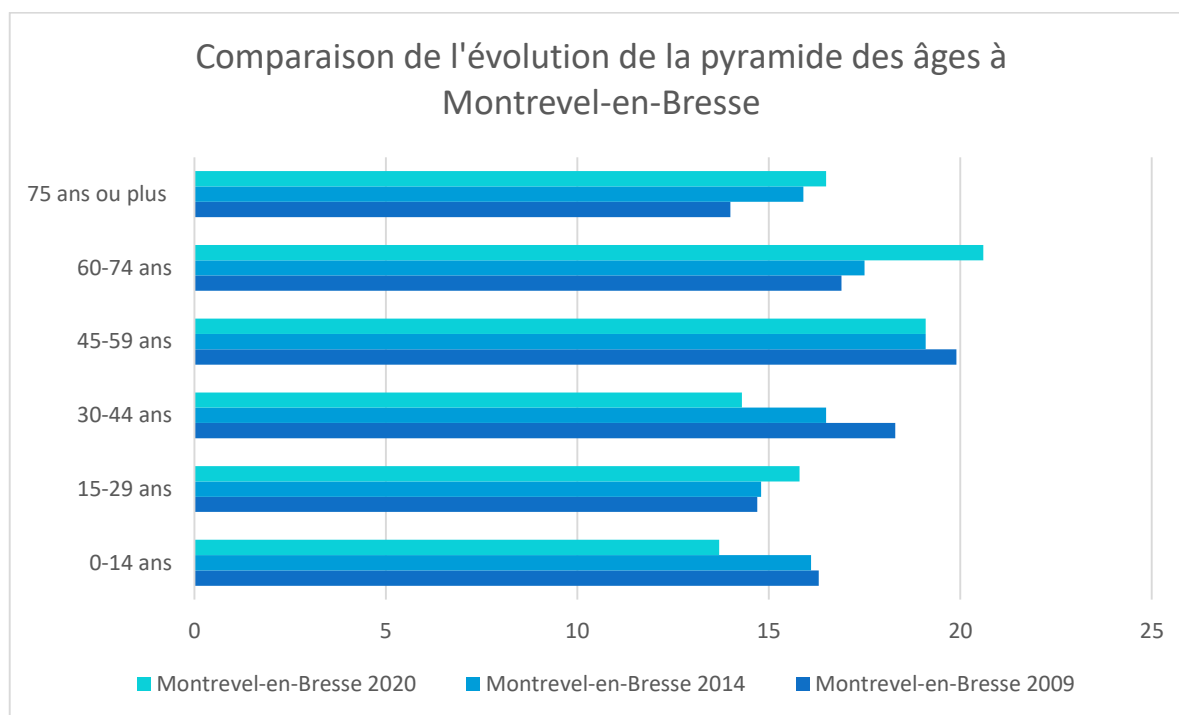
## 2.1.4. Une population diversifiée mais vieillissante

Ce desserrement s'explique sur Montrevel-en-Bresse en grande partie par une population vieillissante.

Les classes d'âges moyennes entre 60 et 75 ans ou plus sont surreprésentées par rapport au niveau national au détriment des 0/14 ans représentant 13.7% des ménages de Montrevel-en-Bresse contre 17.8% au niveau national. Ainsi, la commune affiche un indice de jeunesse de 0,5 en deçà de l'indice jeunesse français de 1,01 en 2019.



On constate tout de même que toutes les tranches d'âges restent bien représentées sur le territoire de la commune.



L'évolution de la structure de la population en 10 ans nous permet de constater une tendance au vieillissement de la population. Le graphique permet de constater la très forte baisse de représentation des 30 à 44 ans (profils familiaux) depuis 2008. Les habitants de 45 à 59 ans et 60 à 74 ans étant les tranches les plus représentées à Montrevel-en-Bresse en 2020, ces populations seront amenées à gonfler la part des populations les plus âgées à l'avenir. Cette dynamique est à prendre en compte dans la planification des équipements de la commune et la construction de logements adaptés aux besoins des plus âgés et des publics les plus fragiles.

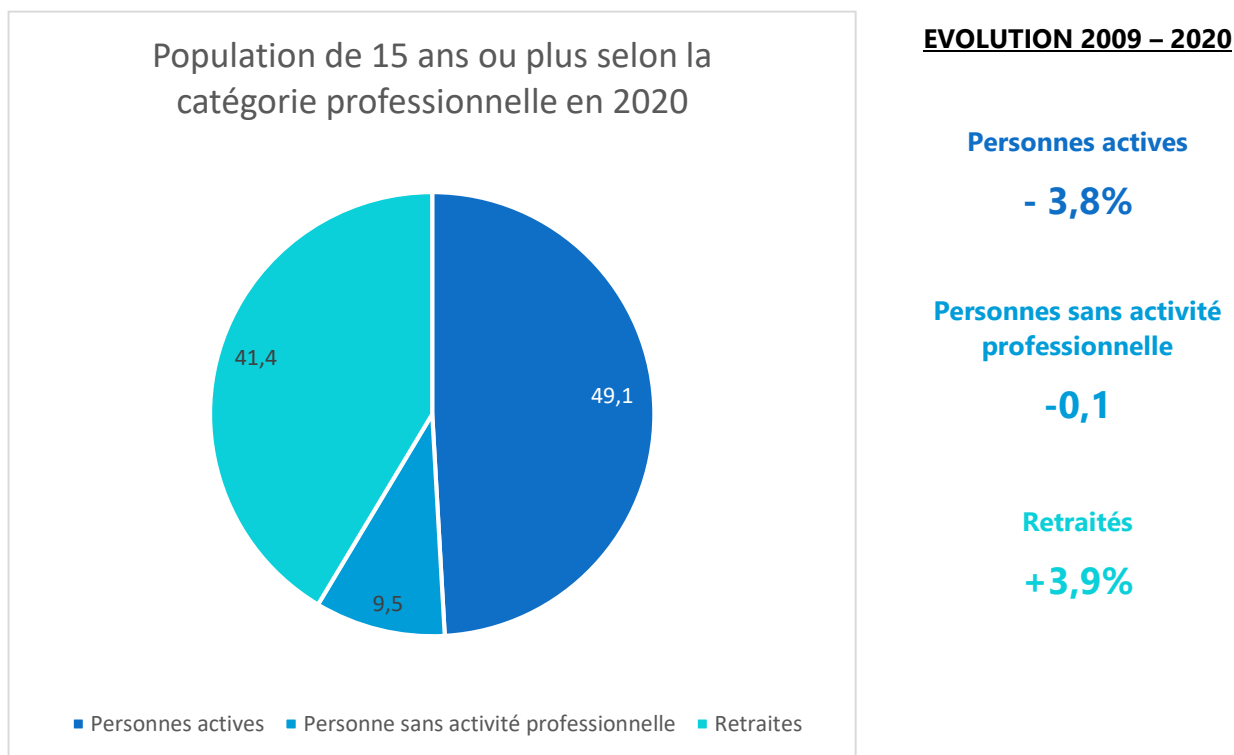
Concernant les tranches d'âge les plus jeunes, la part des plus jeunes baisse fortement du fait du solde naturel, notamment pour les 0-14 ans. La part de 15-29 ans est équilibrée par rapport à la population totale et en augmentation du fait de familles qui s'installent sur le long terme sur la commune et d'un solde naturel négatif (pas de naissance mais des ménages qui habitent longtemps sur la commune donc des enfants qui traversent les classes d'âges). Ces évolutions des classes d'âges les plus jeunes ne remettent pas en cause les équipements scolaires présents sur la commune puisqu'ils bénéficient également à d'autres communes.

Concernant le vieillissement de la population, cela n'impacte, pour le moment, pas les équipements scolaires et sportifs (principalement utilisés par des tranches d'âges jeunes). Concernant les effectifs scolaires, la commune observe même une légère augmentation (+9 élèves cette année). Le parc de logements sociaux permet un turn over sur la commune et permet d'accueillir des jeunes ménages et des familles qui participent au bon fonctionnement des équipements de la commune.

## 2.1.5. Répartition selon la catégorie socioprofessionnelle

La population de Montrevel-en-Bresse est majoritairement composée de retraités ou de personnes sans activité professionnelle représentant respectivement 41,4% et 9,5% de la population de plus de 15 ans en 2020. Par rapport à 2009, la part des retraités augmente de près de 4%. La part des personnes sans activité professionnelle a baissé entre 2009 et 2014 mais repart à la hausse en 2020.

L'analyse de la carte ci-dessous démontre une stabilité de la part des personnes sans activité professionnelle dans la population de la commune avec une augmentation des personnes à la retraite en corrélation avec la baisse des personnes actives sur le territoire.



Les catégories socioprofessionnelles des employés et des ouvriers sont les plus représentées avec respectivement 15,9 % et 13,6%. Le taux de chômage quant à lui est en augmentation sur la commune depuis 2009, passant de 3,5% à 9,8% en 2020. Ce taux de chômage concerne principalement les plus jeunes actifs entre 15 et 24 ans qui représentent 15,8% et les actifs les plus âgés entre 55 et 64 ans qui représentent 10,1%.

## 2.1.6. Des ménages aux revenus médians

La population communale possède des revenus comparables aux autres échelons territoriaux avec une médiane du revenu par unité de consommation de 22 060€.

	Montrevel-en-Bresse	CA BBB	Ain	France
<b>Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)</b>	22 060	22 730	24 030	22 040

## 2.1.7. Synthèses des enjeux sociodémographiques

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
<p>Une commune dynamique qui accueille de nouveaux habitants.</p> <p>Des tranches d'âges variées malgré une tendance au vieillissement.</p> <p>Une population âgée, qui consomme localement et utilise les services de proximité.</p>	<p>Une population vieillissante qui représente un point de vigilance vis-à-vis des équipements.</p> <p>Une part minoritaire de la population active (50,9% retraités ou sans emploi)</p>	<p>Maitriser l'accueil de la population en tenant compte des capacités du territoire (ZAN, pression foncière, potentiel de densification...).</p> <p>Anticiper les besoins des publics fragiles et vieillissants et proposer une offre de logements adaptée. Proposer une offre de services en adéquation avec les besoins de ce public.</p>
Opportunités	Menaces	
<p>Conforter l'attractivité du territoire par le maintien et le développement de l'offre en équipements, services et commerces.</p> <p>Des équipements de transports en commun qui vont se compléter dans les prochaines années.</p> <p>Adapter le centre urbain aux besoins de la population.</p>	<p>Un vieillissement rapide de la population</p> <p>Une croissance démographique basée sur le solde migratoire qui implique de maintenir l'attractivité de la commune.</p>	<p>Conforter la mise en place et le maintien des services essentiels au bon dynamisme de la commune.</p> <p>Assurer le renouvellement des classes d'âges variée et anticiper le vieillissement de la population.</p> <p>Rester attractif pour continuer d'accueillir des jeunes ménages et les familles.</p>



## 2.2. Analyse du parc de logement et des dynamiques résidentielles

Les données de l'analyse de l'habitat sont issues des derniers recensements INSEE et de la base de donnée de l'observatoire national du bâtiment (CEREMA). Certains chiffres ont également pu être mis à jours grâce à des études récentes Petites Villes de Demain et l'Observatoire de Grand Bourg Agglomération.

**Logement vacant :** correspond à un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

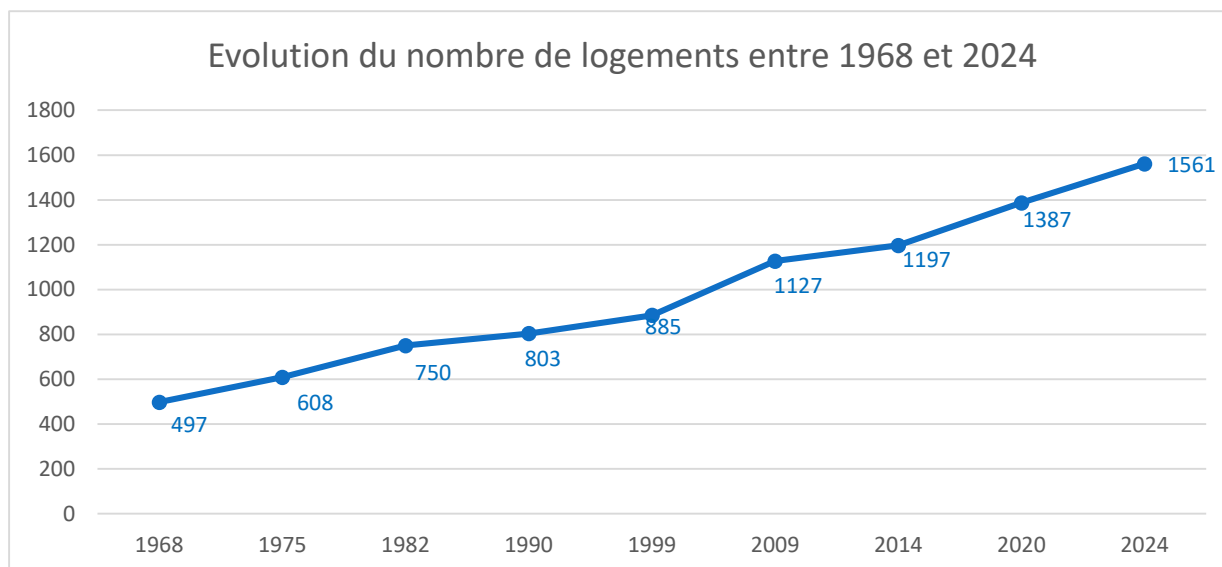
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

**Résidence principale :** correspond à un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

**Résidence secondaire :** correspond à un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

### 2.2.1. Caractéristiques générales du parc de logements

Le parc de logements connaît une croissance importante depuis 1968. Il atteint 1 387 logements en 2020. Le recensement 2024 dénombre environ 1 561 logements sur la commune.



Source : INSEE 2020 + recensement 2024

## Catégorie et types de logements

Source : INSEE 2020

	2009	%	2014	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	1 127	100,0	1 197	100,0	1 387	100,0
<b>Résidences principales</b>	1 029	91,3	1 087	90,8	1 221	88,1
<b>Résidences secondaires</b>	28	2,5	24	2,0	33	2,4
<b>Logements vacants</b>	70	6,2	86	7,2	132	9,5

## Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Source : INSEE 2020

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	497	608	750	803	885	1127	1197	1387
<b>Résidences principales</b>	460	553	661	719	804	1029	1087	1221
<b>Résidences secondaires</b>	18	21	36	31	25	28	24	33
<b>Logements vacants</b>	19	54	53	53	56	70	86	132

On constate une forte augmentation du nombre de logements depuis 1968 ce qui traduit une grande dynamique du marché immobilier sur la commune. Le parc de logements a suivi les changements liés aux mouvements démographiques sur la commune tel que le démontre le graphique suivant.

## Evolution du nombre de logement vis-à-vis de l'évolution de la population

Source : INSEE 2020

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
<b>Evolution population par période</b>	+150	+347	-27	+21	+369	+89	+124
<b>Evolution logements par période</b>	+111	+142	+53	+82	+242	+70	+190

Les périodes 1975 – 1982, 1999 – 2008 et 2014 –2020 sont marquées par une forte hausse de la création de logements. Ces pics de construction s'expliquent par des opérations de logements collectifs qui se sont réalisées sur ces périodes.

Le dynamisme immobilier est en premier lieu dû à l'attractivité résidentielle puisque le parc de logements se compose à 88,1% de résidences principales. Les résidences secondaires ne représentent que 2,4% du parc. De plus, bien que l'offre soit composée principalement de maisons et donc de grands logements, le parc de logements reste assez diversifié avec une offre en locatif et en logements intermédiaires (voir parties suivantes).

Concernant les logements vacants, les données de l'INSEE (9,5%) ne sont pas exactes sur la commune et « gonflent » le nombre réel de logements vacants sur la commune. En effet, le diagnostic réalisé dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » a permis de préciser les données et de caractériser la vacance résidentielle. Ainsi, en novembre 2023, seuls 38 logements sont concernés par une vacance structurelle de plus de 2 ans selon les données fiscales traitées via le dispositif étatique Zéro Logements Vacants. Cela représente moins de 3% du parc de logements de la commune.

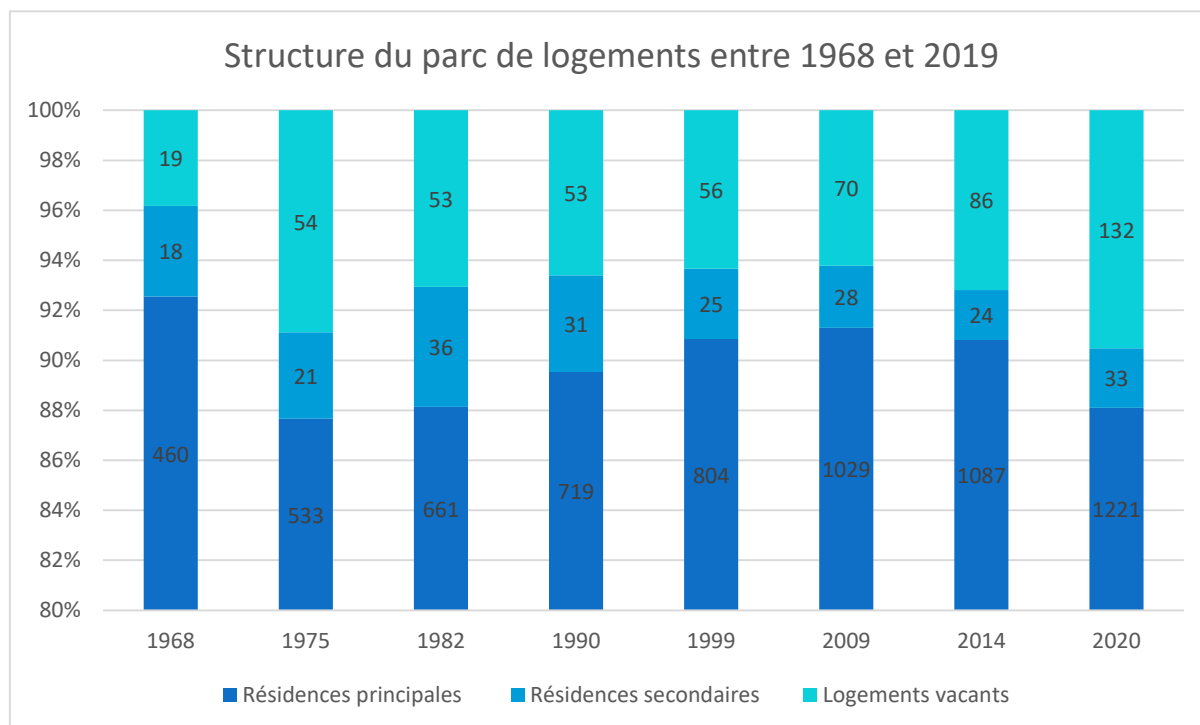
#### Tableau comparatif du nombre de logements vacants en fonction des sources de données utilisées

Source : Support du Comité technique Petites Villes de Demain, février 2023.

Extraction au 01/02/2023 : logements vacants depuis plus de 2 ans

Commune	INSEE - 2019		LOVAC - 2021		ZLV-2022		ZLV_quali 2022	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ceyzeriat	102	7%	47	3%	50	3%	17	0,2%
Montrevel-en-Bresse	131	10%	41	3%	39	3%	-	-
St-Etienne-du-Bois	76	6%	45	4%	39	3%	10	0,8%
St-Trivier-de-Courtes	72	12%	37	6%	39	7%	26	4%
<b>TOTAL</b>	<b>381</b>	<b>8%</b>	<b>170</b>	<b>4%</b>	<b>167</b>	<b>4%</b>	<b>55</b>	<b>2%</b>

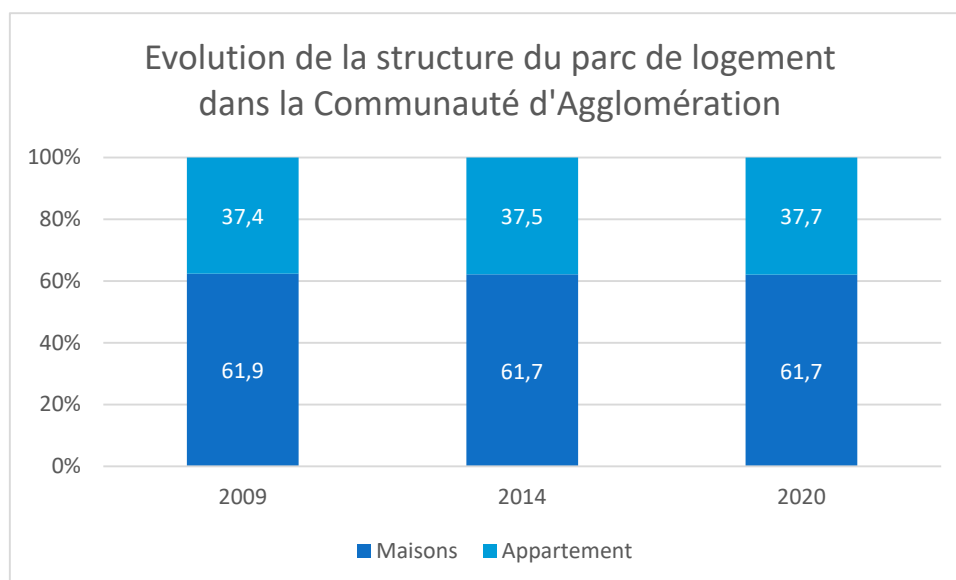
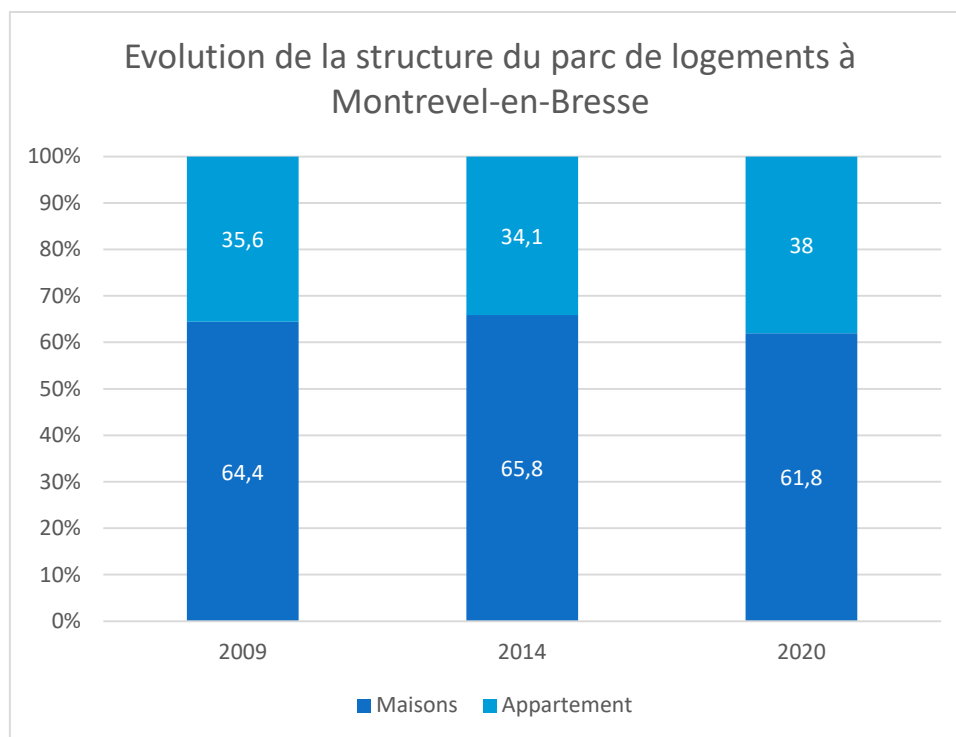
Les logements vacants sont principalement localisés en centre-ville, au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux avec une entrée commune. Or, les logements ne sont plus utilisés par les commerçants comme cela se faisait il y a quelques années et les propriétaires engagent difficilement des travaux de restructurations.



(Source : données INSEE)

## 2.2.2. Une offre dominée par les logements individuels et de grande taille qui s'éloigne progressivement des besoins des ménages

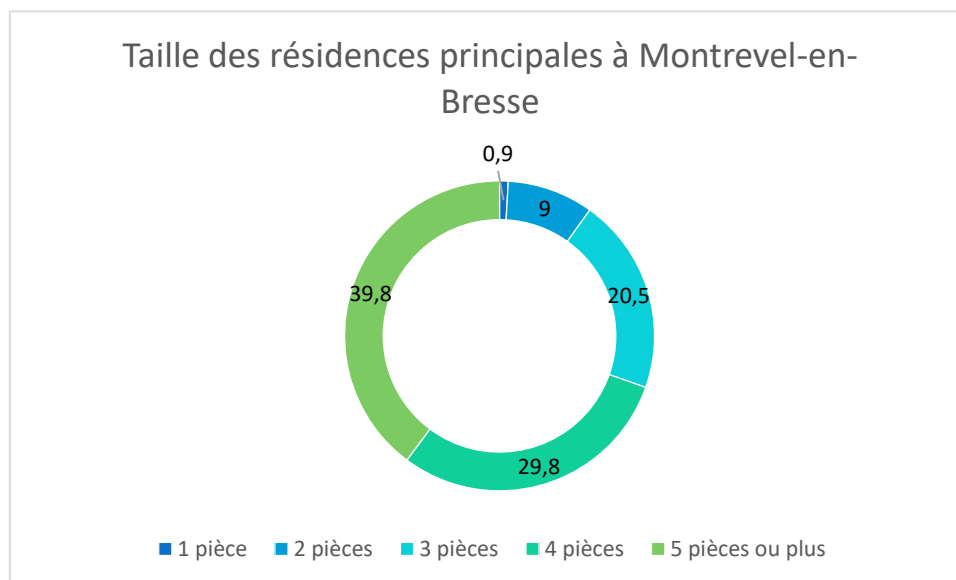
L'habitat individuel domine l'offre en logements de la commune avec 61.8% du parc total. L'offre en logements collectifs reste néanmoins importante sur la commune et représente 38% du parc. Cette répartition est constante depuis 2008 et ne connaît que de faibles évolutions malgré une légère augmentation du nombre d'appartements ces dernières années.



(Source : INSEE)

La commune possède globalement un parc de résidences principales de grandes tailles. En moyenne les logements font 4,4 pièces et cette tendance est stable depuis 2008.

	2008	2014	2020
<b>1 pièce</b>	1%	1.0%	0,9%
<b>2 pièces</b>	7.9%	8.1%	9.0%
<b>3 pièces</b>	19.9%	19.3%	20.5%
<b>4 pièces</b>	29.3%	31.7%	20.9%
<b>5 pièces ou plus</b>	41.8%	39.8%	39.8%



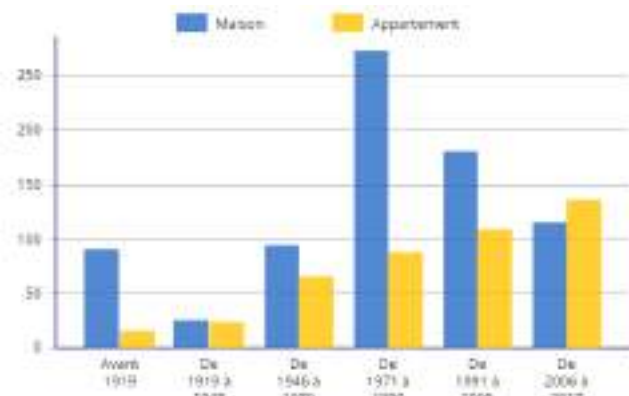
On constate en 2020 une prédominance des grands logements de 4/5 pièces et plus, qui représentent 39.8% des résidences principales. Ce phénomène va de pair avec l'augmentation de la réalisation de logements de type maisons individuelles. Les logements de 2/3 pièces représentent quant à eux seulement 29.5% des résidences principales. Malgré tout, cela est à analyser avec attention au vu de la taille des ménages qui est continuellement en baisse depuis 1968 (2 personnes en 2020) et du vieillissement de la population. L'offre en logements sur la commune semble petit à petit s'éloigner des besoins des ménages et c'est un phénomène qu'il convient d'anticiper.

L'analyse de l'évolution de la répartition du nombre de pièces dans les résidences principales démontre néanmoins que depuis 2008 la part des petits logements et des logements intermédiaires (3 pièces et moins) augmente légèrement entraînant ainsi une baisse des grands logements (5 pièces et plus). Cette dynamique de diversification du parc de logements est à maintenir afin de répondre aux besoins d'une population vieillissante ainsi que pour permettre l'accueil de jeunes ménages et de famille sur la commune.

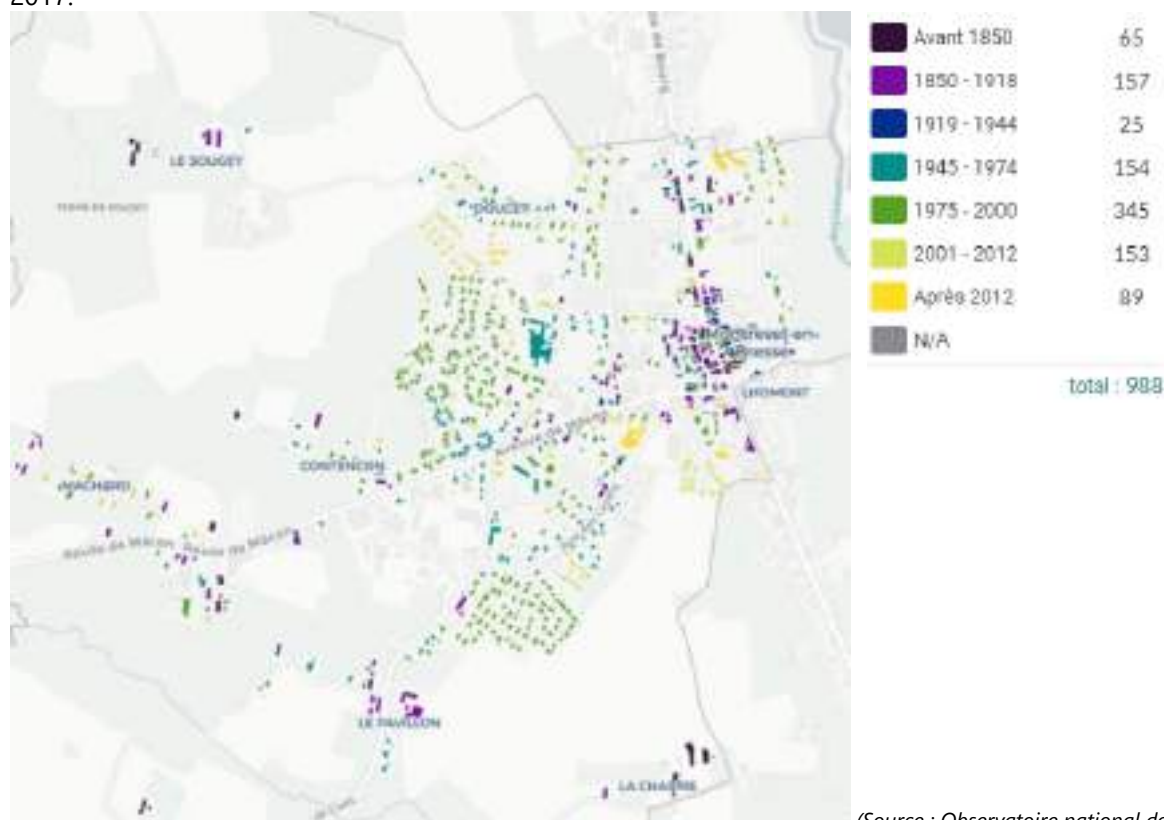
### 2.2.3. Un parc de logements contemporain

Dans le parc des logements construits avant 2018, 12.8% des logements ont été construits avant 1945. La majorité des logements composant le parc de la commune a été construite à partir des années 1970. La majorité des logements ont donc été construite pendant l'époque contemporaine.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	1 220	100,0
Avant 1919	107	8,7
De 1919 à 1945	49	4,1
De 1946 à 1970	159	13,0
De 1971 à 1990	362	29,7
De 1991 à 2005	290	23,8
De 2006 à 2017	253	20,7



Au niveau de la répartition de la production par type de logements, la production d'appartements comme résidence principale a augmenté au fil des années jusqu'à dépasser la production de maisons entre 2006 et 2017.



(Source : Observatoire national des bâtiments)

Les logements anciens sont situés dans le centre le long de la Route de Bourg mais également au sein des hameaux qui constituent la commune, principalement le long des voies secondaires notamment la route de Cuét et la route de Mâcon.

## 2.2.4. Un rythme de construction neuve en progression et une dynamique de rénovation modérée

### 2.2.4.1. Constructions neuves

Entre 2014 et 2020, l'INSEE indique une augmentation de 190 logements au sein du parc de la commune. Cela revient à une dynamique de construction de 31,6 logements par an.

Néanmoins, ces chiffres semblent en incohérence avec les données dont disposent la commune et l'agglomération. En effet, d'après l'analyse des permis de construire accordés par la commune entre 2014 et 2020, **266 logements** ont été autorisés, soit 44 logements/an.

D'après l'Observatoire de Grand Bourg Agglo, 408 logements auraient été autorisés entre 2014 et 2020. Sur la même période, 325 logements auraient été réellement commencés représentant une moyenne de **54,1 logement/an** (dont certains dont les PC ont été accordés avant 2014). La commune s'accorde pour dire que la tendance est effectivement d'environ **50 logements / an** sur le territoire.

Sur cette même période, **11 logements** ont été remis sur le marché du fait de changements de destination (transformation de locaux commerciaux en logement et construction dans les garages).

### 2.2.4.2. Politique de rénovation

Dans le cadre de l'OPAH mise en place sur l'agglomération, des objectifs de rénovation et de mise aux normes des logements sont fixés en cohérence avec le PLH. L'OPAH fixe ainsi l'objectif d'accompagner :

- 236 propriétaires occupants (travaux énergétique, travaux lourds, sécurité salubrité, autonomie)
- 26 propriétaires bailleurs

L'OPAH permet d'accompagner les ménages modestes et très modestes, identifiés via un plafond de revenus déterminé par l'ANAH, ainsi que les propriétaires bailleurs à condition qu'ils louent leur logement à loyer subventionné (convention très social, social, intermédiaire).

Sur le territoire de Montrevel-en-Bresse, on dénombre 7 dossiers déposés pour des travaux d'énergie et 12 dossiers pour des travaux d'autonomie depuis le début de l'OPAH.

#### Nombre de dossiers déposés par catégorie et par année sur la commune de Montrevel-en-Bresse

##### Travaux Energie – 7 dossiers

Années	Nombre de dossiers - Energie
2021	2
2022	2
2023	3
<b>Total général</b>	<b>7</b>

##### Travaux Autonomie – 12 dossiers

Années	Nombre de dossiers - Autonomie
2021	6
2022	3
2023	3
<b>Total général</b>	<b>12</b>

L'agglomération a également mis en place, depuis 2020, le dispositif « Mon Cap Energie » permettant de subventionner les personnes qui ne sont pas éligibles à l'OPAH (revenus intermédiaires et supérieurs) pour des travaux d'isolation ou de changement de système de chauffage. C'est une subvention directe aux propriétaires occupants. Le gain doit être au moins de 15% en isolation et le bien doit justifier d'une bonne isolation pour bénéficier de l'aide sur le changement de système de chauffage (chauffage à granulés, chauffage-eau solaire...). Les propriétaires peuvent faire deux dossiers pour chacune des aides accordées par l'agglomération.



## Nombre de dossiers déposés dans le cadre du dispositif « Mon Cap Energie » depuis 2021

### Fonds Energies renouvelables

Années	Nombre de Dossier Energies renouvelables
2021	2
2022	1
2023	1
<b>Total général</b>	<b>4</b>

### Energie Fonds Isolation

Années	Nombre de Dossier Isolation
2021	4
2022	3
2023	2
<b>Total général</b>	<b>9</b>

Il y a donc une dynamique de rénovation des logements réelle mais qui semble s'affaiblir depuis le premier trimestre 2023. En effet, une baisse du nombre de dossiers déposés et de demandes d'information s'observe auprès de SOLIHA, ALEC et l'agglomération.

## 2.2.5. Une rotation des ménages du fait des caractéristiques du parc de logements

### Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020

Source : INSEE



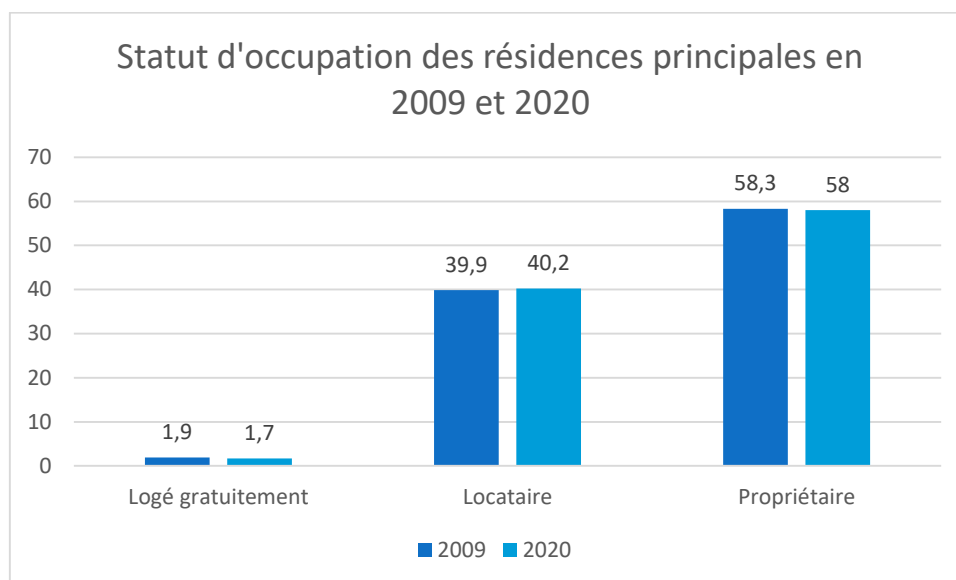
La population des résidences principales présente un attachement à la commune avec plus de 50% des personnes qui résident sur la commune depuis 10 ans ou plus. Néanmoins, près de 33% des ménages sont installés sur la commune depuis 4 ans ou moins, et 18,8% depuis moins de 2 ans. Cela démontre d'une rotation dans les ménages présents sur la commune et peut s'expliquer par la répartition de l'offre locative, en accession et sociale.

En effet, les habitants de Montrevel-en-Bresse sont pour plus de 58% propriétaires de leur logement et 40,2% locataires. La part des locataires est en légère augmentation depuis 2009.

**Statut d'occupation** : le statut d'occupation du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.





La représentation des propriétaires dans la commune est comparable au niveau de la moyenne française où 57,5% des résidents sont propriétaires.

### Prix des loyers pratiqués sur la commune

(Source : meilleursagents.com)

#### Prix des loyers

	Montrevel-en-Bresse	Bourg-en-Bresse	Ain
Loyer mensuel moyen / m <sup>2</sup>	10 €	11 €	12 €

#### Prix de vente moyen au m<sup>2</sup> en 2023

	Montrevel-en-Bresse	Bourg-en-Bresse	Ain
Maison	2 023 €	2 311 €	2737€
Appartement	2 209 €	1 875 €	2722 €

Le prix à la location des logements sur la commune de Montrevel-en-Bresse est inférieur à la moyenne départementale et à la moyenne de Bourg-en-Bresse. Le prix de vente des appartements au m<sup>2</sup> est plus cher à Montrevel-en-Bresse qu'à Bourg-en-Bresse, il reste inférieur au prix de vente moyen du département.

Le prix de vente au m<sup>2</sup> carré des maisons est considérablement moins cher sur la commune de Montrevel-en-Bresse que sur la commune de Bourg-en-Bresse ou que dans le département.

La part des logements sociaux est également un indicateur qui explique cette dynamique de rotation des ménages. Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RLPS) dénombre la présence de **330 logements sociaux sur la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2022**, répartis entre quatre bailleurs, soit **21,14% du parc de logements total en 2024**. La commune respecte donc l'objectif des 20% de logements sociaux fixé par le SCoT. Il est à noter que le chiffre de 198 logements sociaux soit 16.2% du parc total de logements de la commune donné par l'INSEE ne correspond pas à la réalité observée sur la commune et les bases de données officielles.

## Mode d'occupation des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022

Source : RLPS 2022 (<https://ssm-ecologie.shinyapps.io/RLPS/>)

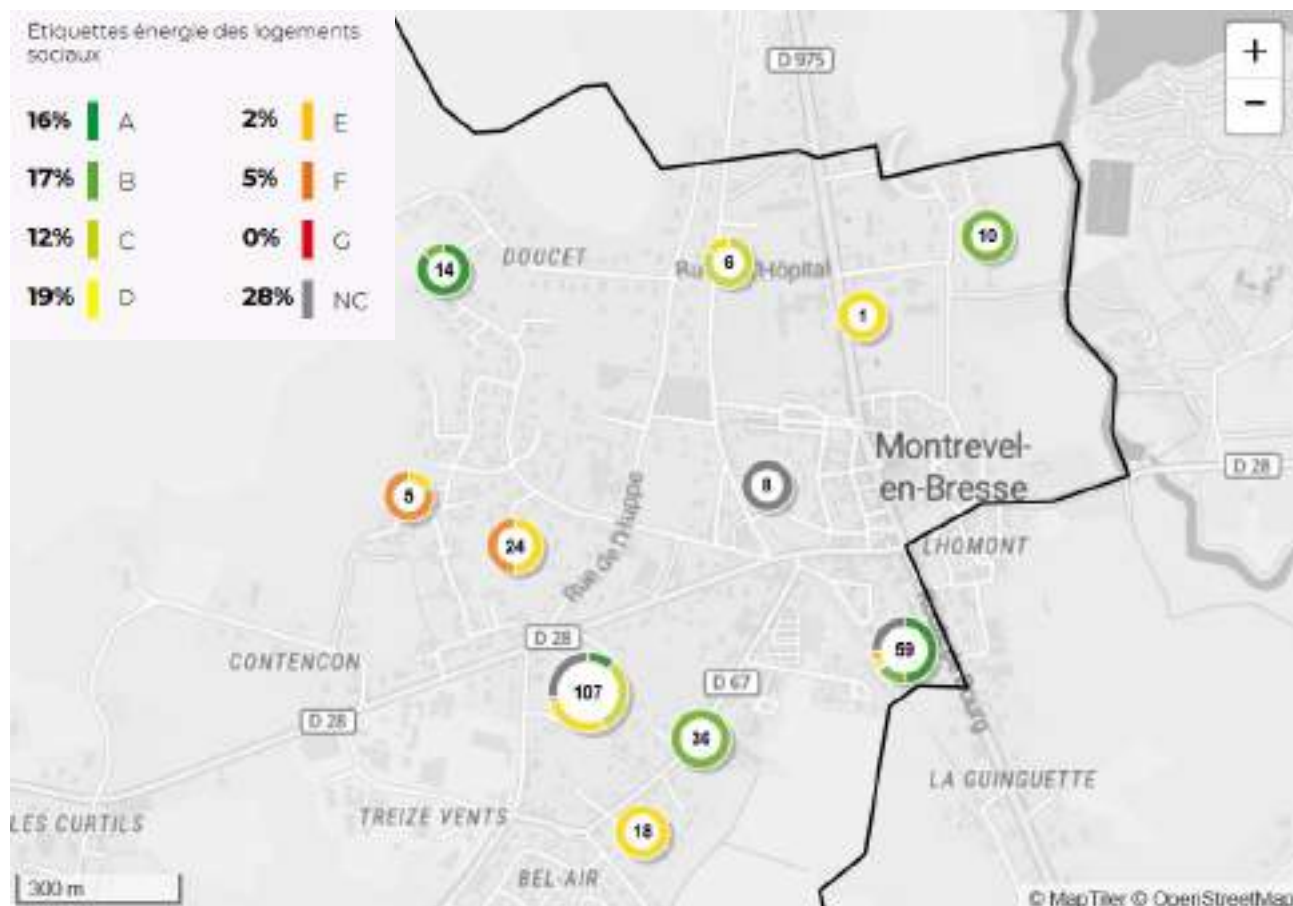
		Type de construction			Nombre de pièces				
Millesime	Zone	Collectifs	Etudiants	Individuels	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
2022	Montrevel-en-Bresse	289	0	81	4	73	136	100	17

## Mode d'occupation des logements



## Localisation des logements sociaux sur la commune et classification par DPE

Source : pvd.spallian.com



## 2.2.6. Synthèse des enjeux sur le logement

Atouts	Faiblesse	Enjeux pour le PLU
<p>Un parc de logements assez récent</p> <p>Une population attachée à la commune et à son logement qui reste sur la commune (plus de la moitié de la population).</p> <p>Un parc de logements sociaux développé qui permet d'accueillir des jeunes ménages et des familles et de rajeunir la population.</p> <p>Une faible part de résidences secondaires.</p>	<p>Peu de diversité dans la taille des logements face à la diversité des profils sur la commune.</p> <p>Des logements peu accessibles en centre-ville pour un public vieillissant.</p>	<p>Maitriser, renouveler et diversifier le parc de logements pour s'adapter aux besoins actuels et futurs et s'adapter à la diversité des profils habitants la commune.</p> <p>Permettre aux ménages de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>Encourager l'installation de nouvelles familles sur la commune.</p>
Opportunités	Menace	
<p>Une dynamique de construction de logements collectifs propice à la diversification du parc de logements</p> <p>Mise en place de dispositif d'aide aux propriétaires par l'agglomération.</p> <p>Des typologies de grands logements bien représentées, propices à l'accueil de familles sur la commune.</p>	<p>Une dynamique de construction à encadrer vis-à-vis des nouvelles législations (ZAN)</p> <p>Une inadaptation des logements aux besoins des ménages à anticiper</p> <p>Un bassin de vie sur 2 trajectoires différenciées : une périphérie qui accueille les familles vs une ville-centre orientée vers l'accueil des ménages réduits (Montrevel)</p> <p>Maintenir le pourcentage de logement sociaux afin de respecter les objectifs SCOT.</p>	

## 2.3. Analyse de l'activité économique

Les données de l'analyse économique sont issues des recensements INSEE 2020.

**Taux d'emploi** : le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler (15 à 64 ans). Il représente le taux d'actifs ayant un emploi.

**Taux d'activité** : le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. Il représente le taux de population active.

**Taux de chômage** : le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

**Population active occupée** : la population active occupée regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi.

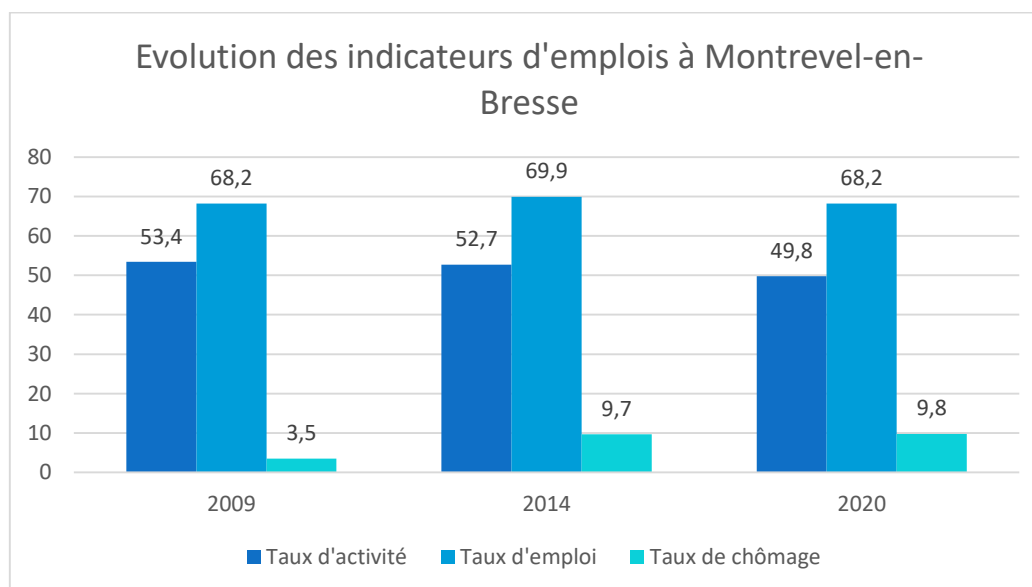
**Population active** : la population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

**Indicateur de concentration d'emploi** : cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre d'actifs résidant dans la zone qui ont un emploi. Si le taux est supérieur à 100 %, alors la zone est un bassin d'emploi.

### 2.3.1. Des indicateurs d'emploi en légère baisse

La commune affiche des indicateurs légèrement en baisse concernant l'emploi. Au cours des 10 dernières années, le taux d'activité a baissé de -3,6% et le taux d'emploi est redevenu au même stade qu'en 2009 après une augmentation en 2014. En corrélation, le taux de chômage a quant à lui augmenté de 6,3% depuis 2009.

Cela peut s'expliquer par une population vieillissante sur la commune qui part à la retraite, sans que leur entreprise ou leur emploi ne soit réattribué et par un décalage entre le niveau de formation des actifs et les emplois proposés sur la commune puisque 35,9% des actifs de la commune ne sont pas titulaires du baccalauréat ou d'un diplôme équivalent alors que 43% des emplois de la commune proviennent des secteurs « Administration publique, enseignement, santé, action sociale ».



La commune possède cependant un indicateur de concentration d'emploi assez élevé (130,8% en 2020), bien plus élevé que celui du département (76,4% en 2020) et celui de la France (98,3%). La commune dénombre en effet 1 306 emplois pour 998 actifs résidents. Cela s'explique par la présence de la ZAE des Treize-Vents ainsi que par la présence de nombreux commerces, services et équipements qui pourvoient de nombreux emplois.

Entre 2008 et 2014, le taux de concentration prend 8,5% point de pourcentage puis perd 1,7 point entre 2014 et 2020. Cela montre que la commune est dynamique sur le marché de l'emploi sans nécessairement pourvoir de l'emploi directement à ses habitants. En effet, sur les 998 actifs ayant un emploi et résident sur la commune, seuls 238, soit 23,8%, travaillent réellement sur la commune. Ce chiffre est en baisse depuis 2009.

## Indicateur de concentration d'emploi à Montrevel-en-Bresse (source INSEE)

	2009	2014	2020
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	1266	1297	1306
<b>Actifs ayant un emploi résidant dans la zone</b>	1020	979	998
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	124%	132.5%	130.8%
<b>Actifs travaillant dans la commune de résidence</b>	328	308	238

Cette dynamique peut s'expliquer par une spécialisation de l'emploi sur la commune ces dernières années. En effet, on observe une augmentation de la catégorie socioprofessionnelle des employés depuis 2009 qui s'explique par une augmentation du secteur « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » alors que la part du secteur de l'industrie baisse de 3,4%. Cette spécialisation est corrélée à la présence d'équipements d'enseignement et de santé sur la commune.

Le secteur de l'agriculture stagne depuis 2009 est resté à 2,1%, le secteur de l'agriculture note un renouvellement des chefs d'entreprises sans pour autant se développer. Le secteur de la construction à quant à lui connu une augmentation de 2,1% ces dernières années. Enfin, le secteur « Commerce, transports, services divers » connaît également une baisse de sa représentation de 1,1% bien que cela reste faible et représente tout de même 31,1% des emplois de la commune.

## Emplois par catégories socioprofessionnelles à Montrevel-en-Bresse de 2009 à 2020 (en %)

Source : INSEE



## 2.3.2. Les activités économiques sur la commune

La CCI de l'Ain identifie environ 90 activités économiques sur la commune de Montrevel-en-Bresse.

### 2.3.2.1. L'offre commerciale

La CCI de l'Ain et la commune identifient environ 70 activités commerciales ou de services sur la commune de Montrevel-en-Bresse.

NOM COMMERCIAL	ADRESSE	ACTIVITE
PRESSING SERVICE	17 GRANDE RUE	BLANCHISSERIE-TEINTURERIE DE DETAIL
CHAUSSURES COLLET	32 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL DE LA CHAUSSURE
I RETOUCHES	29 GRANDE RUE	REPARATION D'AUTRES BIENS PERSONNELS ET DOMESTIQUES
MARIE-LOU MODE	29 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL D'HABILLEMENT EN MAGASIN SPECIALISE
LE LOUP GAROU	14 PLACE DU 3 SEPTEMBRE	RESTAURANT TRADITIONNEL
TOUTOU MOUSSE	PLACE GENERAL DE GAULLE	AUTRES SERVICES PERSONNELS N.C.A.
SHOP 2000	20 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL D'HABILLEMENT EN MAGASIN SPECIALISE
MAISON DE LA PRESSE	11 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL DE PRODUITS A BASE DE TABAC EN MAGASIN SPECIALISE
STYL'VIE	12 RUE DU CHATEAU	COMMERCE DE DETAIL D'HABILLEMENT EN MAGASIN SPECIALISE
REPAR' AIN VELO	13 GRANDE RUE	COMMERCE ET REPARATION DE MOTOCYCLES
REGAL'TACOS	1485 ROUTE DE CUET	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE
YOZGAT KEBAB	1 RUE DES TORTIPIEDS	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE
LA P'TITE CREMERIE	5 RUE DU CHATEAU	AUTRES COMMERCE DE DETAIL ALIMENTAIRES EN MAGASIN SPECIALISE
AU CHAPON BRESSAN	235 RUE DU STADE	COMMERCE DE DETAIL DE VIANDES ET DE PRODUITS A BASE DE VIANDE EN MAGASIN SPECIALISE
LIDL	200 AVENUE DE MACON	SUPERMARCHES
VITALLIANCE	50 GRAND RUE LA VILLA	AIDE A DOMICILE
KARACTERE	16 RUE DU CHATEAU	COIFFURE
ORPI	40 PLACE DE LA GRENETTE	AGENCES IMMOBILIERES
NEMO AUDITION	37 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL D'ARTICLES MEDICAUX ET ORTHOPEDIQUES EN MAGASIN SPECIALISE
COMTET POMPES FUNEBRES ET MARBRERIE	29 ROUTE DE CHALON	SERVICES FUNERAIRES
BRESS'OPTIQUE	21 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL D'OPTIQUE
GARAGE VIVIET	406 IMPASSE DES TREIZE VENTS	ENTRETIEN ET REPARATION DE VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS
PAPYRUS CREATION	18 RUE DES REMPARTS	COMMERCE DE DETAIL DE JOURNAUX ET PAPETERIE EN MAGASIN SPECIALISE
LABORATOIRE D'ANALYSES MEDICALES DE MONTREVEL	15 AVENUE DE MACON	LABORATOIRES D'ANALYSES MEDICALES
LE COMPTOIR	9 GRANDE RUE	RESTAURANT TRADITIONNEL
BOULANGERIE BOYAT	36 GRANDE RUE	BOULANGERIE ET BOULANGERIE-PATISserie
CENTURY 21	22 GRANDE RUE	AGENCES IMMOBILIERES

STE AUX FLEURS BRESSANES	2 PLACE GENERAL DE GAULLE	COMMERCE DE DETAIL DE FLEURS, PLANTES, GRAINES, ENGRAIS, ANIMAUX DE COMPAGNIE ET ALIMENTS POUR CES ANIMAUX EN MAGASIN SPECIALISE
GARAGE PLASSARD REGIS	338 IMPASSE DES TREIZE VENTS	ENTRETIEN ET REPARATION DE VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS
ACTIF DEMENAGEMENTS	193 LES CURTILS	SERVICES DE DEMENAGEMENT
PHARMACIE DES 4 CHEMINS	1 RUE DE LA GARE	COMMERCE DE DETAIL DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES EN MAGASIN SPECIALISE
AD	676 AVENUE DE MACON	ENTRETIEN ET REPARATION DE VEHICULES AUTOMOBILES LEGERS
URFA KEBAB	21 RUE DE LA GARE	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE
ELLIPSE INFORMATIQUE	30 GRANDE RUE	REPARATION D'ORDINATEURS ET D'EQUIPEMENTS PERIPHERIQUES
IMMOBRESSE	19 GRANDE RUE	AGENCES IMMOBILIERES
LE FEU DE BOIS	4 RUE DE LA GARE	RESTAURANT TRADITIONNEL
MANUE COLOR	4 PLACE DU 3 SEPTEMBRE	COIFFURE
PASSION COLOREE	6 ROUTE DE BOURG	COIFFURE
LA TENDRE BOUCHEE	26 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL DE VIANDES ET DE PRODUITS A BASE DE VIANDE EN MAGASIN SPECIALISE
CARREFOUR MARKET	103 RUE DES LUYERS	SUPERMARCHES
EFFICLASSE	14 RUE DES SERVES	FORMATION CONTINUE D'ADULTES
BIJOUTERIE RICHARD BOUOUNOFF	3 GRANDE RUE	COMMERCE DE DETAIL D'ARTICLES D'HORLOGERIE ET DE BIJOUTERIE EN MAGASIN SPECIALISE
BAR HOTEL DU CENTRE	13 RUE DU CHATEAU	DEBITS DE BOISSONS
OPALINE	31 GRANDE RUE	PATISserie
THE ONE PUB	1 PLACE DE LA GRENETTE	DEBITS DE BOISSONS
LE BOUCHON DE BRESSE	35 GRANDE RUE	RESTAURANT ET CAFÉ
AUTO-ECOLE DU CENTRE	3 RUE DES TORTIPIEDS	ENSEIGNEMENT DE LA CONDUITE
ASIA TRUCK	14 CHEMIN DU VALLON DU PARADIS	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE
AUX MILLE ET UNE PIZZAS	1 GRANDE RUE	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE
LE BOUDOIR D'AURE	6 RUE DES ABATTOIRS	SOINS DE BEAUTE
CHEZ ALEX	27 GRANDE RUE	RESTAURATION DE TYPE RAPIDE
AXA	50B GRANDE RUE	BANQUES, ASSURANCES
MMA	14 GRANDE RUE	BANQUES, ASSURANCES
GROUPAMA	PLACE DU 3 SEPTEMBRE	BANQUES, ASSURANCES
CIC	10 GRANDE RUE	BANQUES, ASSURANCES
BANQUE POPULAIRE	8 PLACE DU 3 SEPTEMBRE	BANQUES, ASSURANCES
CREDIT AGRICOLE CENTRE EST	4 ROUTE DE BOURG	BANQUES, ASSURANCES
CAISSE D'EPARGNE	1 PLACE GENERAL DE GAULLE	BANQUES, ASSURANCES
CAVE DU VAL D'OR	5 PLACE DU 3 SEPTEMBRE	COMMERCE DE BOUCHE
PHARMACIE CENTRALE	25 GRANDE RUE	SANTÉ

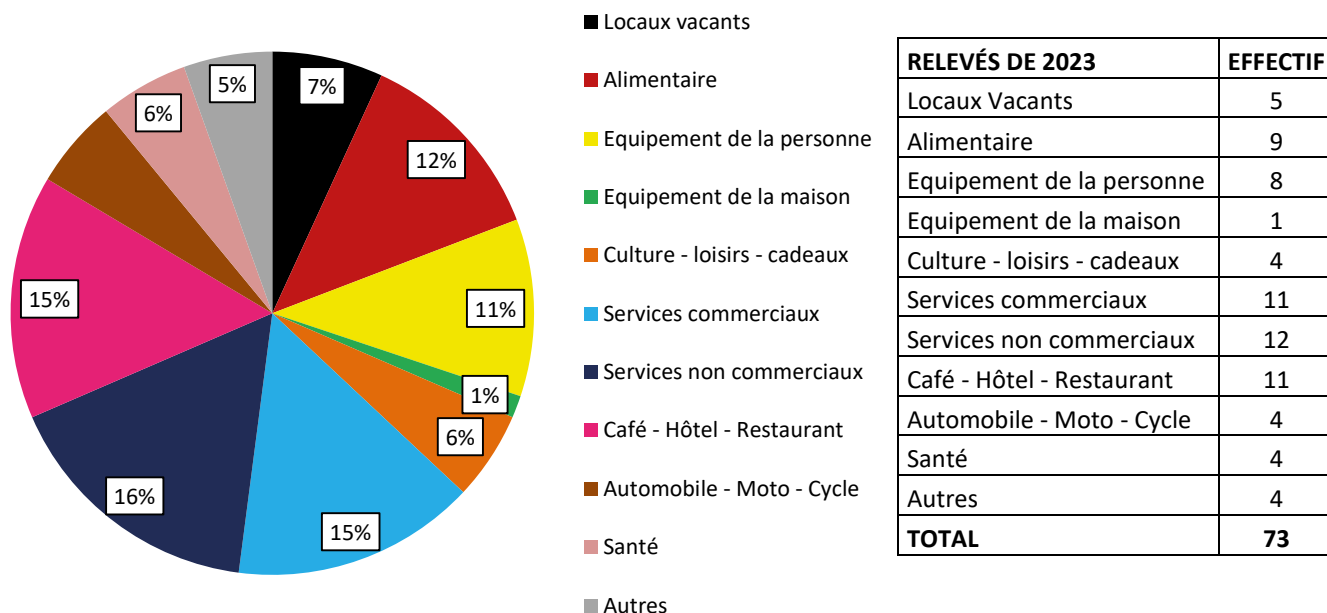


OMEGA SERVICES	42 GRANDE RUE	AIDE A DOMICILE
LA POSTE	9 PLACE DU 3 SEPTEMBRE	LA POSTE
AGENCE GUYOT IMMOBILIER	10 ROUTE DE BOURG	BANQUES, ASSURANCES
MAJORE DOM'	6 GRANDE RUE	AIDE A DOMICILE
AINDICE	18 RUE DU CHÂTEAU	EXPERT IMMOBILIER
ARNAUD & CO	11 RUE DU CHÂTEAU	BOUCHERIE
BAR EL TORO	4 PLACE GENERAL DE GAULLE	CAFÉ
JARDINERIE DU TERROIR	6 RUE DES LUYERS	JARDINERIE
ECOTONIC	PLACE DE LA RESISTANCE	UNION COMMERCIALE
TRANSDERM'INK	1 RUE DES CORDELIERS BIS	TATOUEUR
SARL JUST GD	RUE DU CHATEAU	MAGASIN DE SPORT
ATELIER DE NANY	GRANDE RUE	SANTÉ - SOIN
TYFRIPE	RUE DES REMPARTS	VETEMENTS

\* Liste non exhaustive, réalisée en novembre 2023.

### Répartition de l'offre commerciale de la commune par secteur

Source : Altereo



L'offre commerciale présente une belle diversité avec environ 75 activités recensées. Toutes les catégories commerciales sont représentées. Les services commerciaux et non commerciaux représentent une part importante des locaux d'activités, à hauteur de 33%. Le centre-ville compte en effet un nombre important de banques, assurances, agences immobilières ainsi que de nombreux salons de coiffure. La restauration reste une des activités les plus développées. On dénombre 4 restaurants et 6 structures de type restauration rapide.

L'offre alimentaire est également variée avec 2 supermarchés, 2 bouchers, 1 boulangerie-pâtisserie, 1 caviste et une crèmerie.

## Localisation de l'offre commerciale dans le centre-bourg de Montrevel-en-Bresse

Source : Altereo



Les commerces s'implantent majoritairement sur la Grande Rue. La majorité des activités du centre-bourg se situe le long de la D975 notamment autour de la place du 3 septembre, la place de la Grenette, la place Général de Gaulle. L'accessibilité commerciale est globalement bonne notamment depuis le réaménagement de la grande rue (D975).

Globalement, on observe un maintien du nombre de commerces au sein de la commune et une bonne dynamique générale. Il existe un faible turn over et quelques locaux vacants. Quelques commerçants souhaitent céder leurs activités (notamment dans la restauration).

On observe un manque de locaux disponibles en bon état sur la commune. Les locaux disponibles nécessitent de la rénovation. La commune indique que peu de commerces sont à vendre et qu'il est difficile de préempter.

Suite à la rencontre avec les commerçants, ces derniers trouvent que la dynamique commerciale est bonne, ils profitent notamment d'une bonne visibilité de leurs locaux et semblent satisfaits. Le regroupement des commerces sur un secteur localisé du centre-bourg participe à cette bonne visibilité.

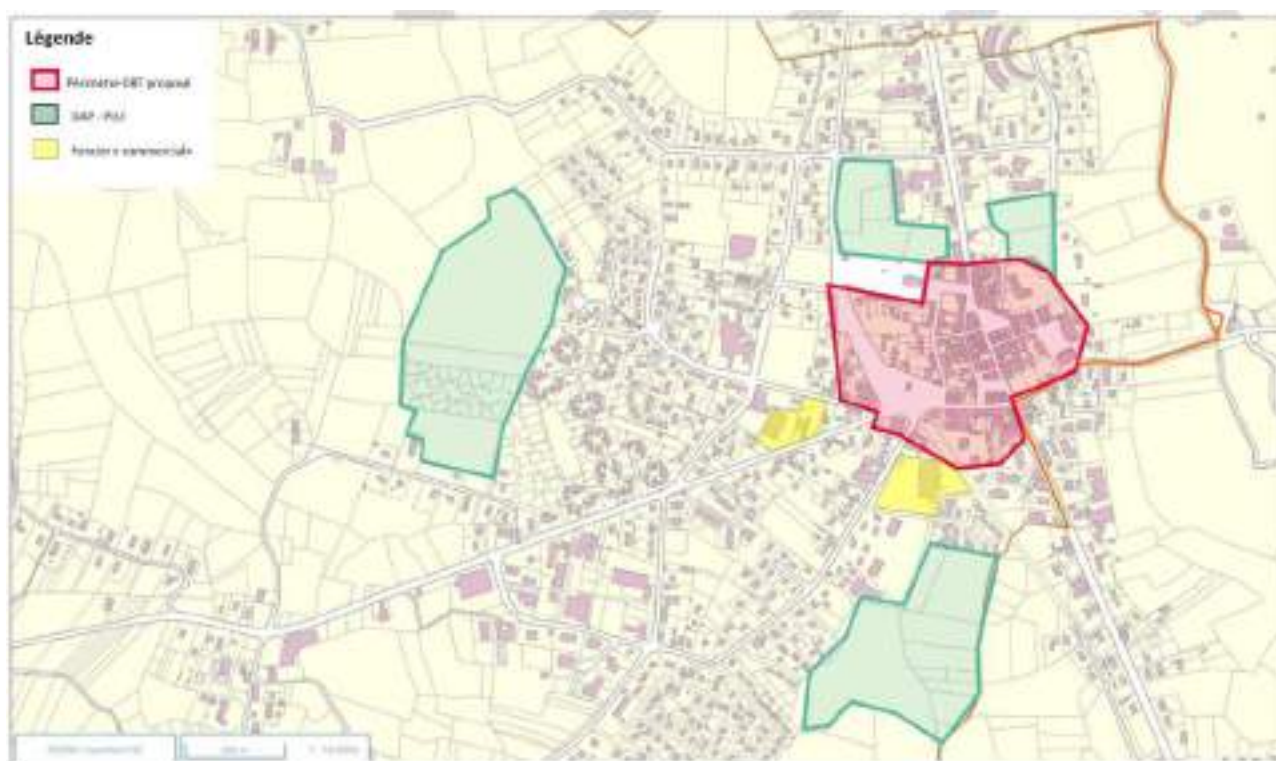
La dynamique préexistante à leur installation est satisfaisante. La plupart des commerçants ont rénovés leurs locaux avant d'emménager. Les principaux points faibles sont, selon eux, la desserte en transports publics, le manque de signalétique commerciale et le stationnement.

Les commerçants notent que la zone artisanale de Jayat est une offre complémentaire à celle du centre-ville de Montrevel-en-Bresse et non une offre concurrente. Il est difficile de parler de commerce uniquement à Montrevel puisque les commerces de Jayat et Malafretaz participent également à la dynamique commerciale globale.

La commune, soucieuse de maintenir le commerce du centre-ville, a signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » dans lequel elle s'est engagée depuis 2022. Ce périmètre permet de dispenser d'autorisation d'exploitation commerciale les commerces situés à l'intérieur du périmètre, et de suspendre des projets commerciaux qui se situeraient à l'extérieur.

## Périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) sur le territoire

Source : Convention ORT



Les commerçants identifient les atouts et les faiblesses suivants vis-à-vis du commerce à Montrevel-en-Bresse :

Atouts	Faiblesses
<p>Une offre commerciale diversifiée et de qualité</p> <p>Une proximité avec les clients (une bonne connaissance de la clientèle et de ses besoins) -&gt; Des produits adaptés qui répondent aux besoins des clients (point fort d'une petite enseigne qui a plus facilement la possibilité de s'adapter qu'une grande enseigne).</p> <p>Animations commerciales récurrentes (une union commerciale dynamique)</p>	<p>Réussir à se faire connaître par les clients extérieurs, fidéliser le client.</p> <p>Question de l'offre en stationnements</p>

### 2.3.2.2. Les zones d'activités économiques

La commune dispose de deux zones d'activité économiques (ZAE) sur son territoire.



La ZAE « La Serve- Treize Vents » est une zone intercommunale de 10 Ha qui accueille plus d'une vingtaine d'entreprises. En 2013, le PLU faisait déjà état d'une quasi saturation de la zone des Treize Vents occupée à 95%. En 2023, la ZAE est entièrement occupée et ne dispose plus que d'une seule disponibilité foncière. Nous pouvons estimer que la ZAE est donc saturée à 100%. L'enjeu pour la commune est donc d'encadrer l'évolution de l'existant.

#### Inventaire des activités présentes sur la ZAE des Treize-Vents

PI INSTALL	ENEDIS
MOREL menuiserie	MECA Développement
LIDER	MAB Béreyziat
Ambulances Taxi Daniel CHANEL	Michelard électricité
C2M	TPLT
OBE	Centre technique communale
DBTS	Garage Plassard - Fiat
Auto-école	Garage Viviet
RMA	GEDIMAT
DRUGUET Frères	Centre de secours
Garage AD	Steal Metal
My ambulance	Centre de formation

La commune dispose également d'une plus petite ZAE communale sur le hameau de Curtils. La ZAE dispose aujourd'hui de 5 locaux disponibles sur les 12 proposés. Elle est utilisée à 58% de ses capacités.



### Inventaire des activités présentes sur la ZAE communale

PIE SHIMTS
IDDIGITAL (agence de communication)
JEANNINE JAILLET
L'HEURE BLEUE
LA CLE DES CHANTS (SCI)
OWL DESIGN (graphiste)
CENTRE DE TRI – LA POSTE
KRASNIQI FEKI
ACTIF DEMENAGEMENT
LOON AND CO (onglerie, prêt à porter...)

Le SCOT prévoit pour l'ex CC de Montrevel-en-Bresse une allocation d'extension de 28 ha pour les vingt prochaines années pour le développement économique.

### 2.3.3. Le contexte concurrentiel à l'échelle du bassin de vie

On trouve à proximité immédiate de la commune, la zone artisanale des Cézilles située sur la commune limitrophe de Jayat. On retrouve sur cette zone des moyennes et grandes surfaces avec notamment : deux supermarchés (Netto et Intermarché), magasin d'électroménager, deux garages automobiles, magasin de matériaux de construction, jardinerie, etc. Cette zone bénéficie d'activités commerciales locomotives telles que Mc Donalds, Sport 2000 ou encore Gamm Vert. Cette zone d'activité offre une offre complémentaire à l'offre de proximité en centre-ville.

En analysant le territoire intercommunal dans son ensemble, l'agglomération burgienne regroupant les communes de Bourg-en-Bresse, Péronnas, Saint-Denis-les-Bourg et Viriat, est clairement identifiée comme le bassin d'emplois majeur du territoire. L'agglomération burgienne regroupe une grande partie des activités économiques et des emplois du territoire de la CA3B. L'aire d'influence de ce pôle d'emplois va même bien au-delà des limites de l'intercommunalité.

Cette attractivité s'explique par l'excellente desserte des activités et donc des emplois. En effet, les activités sont regroupées dans des zones en périphérie ainsi que le long des axes principaux en entrées de ville pour bénéficier d'une bonne desserte routière. La plupart des activités industrielles et commerciales se concentrent dans quelques pôles économiques situés pour la plupart en périphérie d'agglomération, le long des axes routiers radiaux les plus importants : NORELAN (RD 1083), La Chambière et la Neuve (RD 1079), Monternoz (RD 1083), CENORD (RD 996 et rocade nord). Ces activités bénéficient ainsi d'une excellente accessibilité routière qui facilite la logistique poids lourds et contribue à leur attractivité vis-à-vis de la clientèle et des actifs qui y travaillent. Bourg-en-Bresse est également desservi par les axes ferroviaires qui permettent à des actifs provenant d'intercommunalité extérieures de venir travailler sur le territoire.

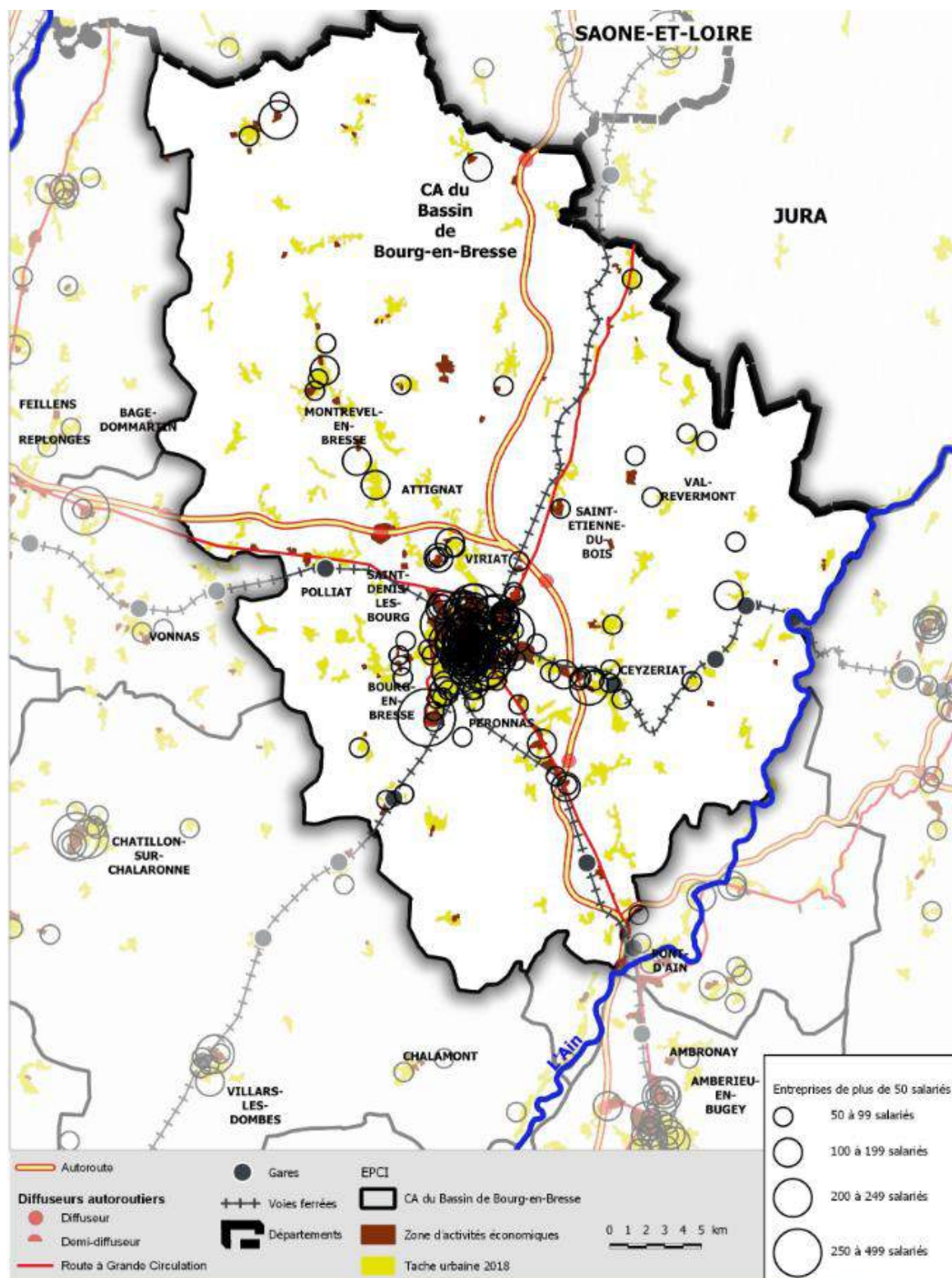
Cette attractivité s'accroît par la présence de quelques filières d'excellence telles que la mécanique et la carrosserie industrielle (Renault Trucks, VEHIXEL, ...), la métallurgie (ARCELOR MITTAL, NEXANS,...), ou l'agroalimentaire dans le sillage du technopôle ALIMENTEC à Bourg-en-Bresse.

*(Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse)*

Sur la commune d'Attignat, à 6 kilomètres au sud de Montrevel-en-Bresse, le parc d'activités de Bourg-nord regroupe une quinzaine d'entreprises directement accessible par la D975 et constitue un point de déplacement pour les habitants de Montrevel-en-Bresse.

## Bassins d'emplois et espaces générateurs de déplacements

(Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse)



L'offre à l'échelle du bassin de Bourg en Bresse est complémentaire à l'offre communale et correspond à différents modes de consommations (différents de l'offre de commerce de proximité).



## 2.3.4. L'activité agricole

### 2.3.4.1. Une dynamique agricole en recul

Selon les données Agreste, le secteur agricole est en recul en France. Le nombre d'exploitations a diminué de 26% en dix ans. La France comptait ainsi, en 2000, 663 000 exploitations contre 490 000 en 2010 et 450 000 en 2013. Cette baisse du nombre d'exploitation s'observe également sur le territoire de la commune.

En effet, la commune de Montrevel-en-Bresse **observe une baisse de -21.4% des exploitations entre 2010 et 2020**. En 1988, elle comptait 43 exploitations, 26 en 2000 puis 17 en 2010 et 14 en 2020. Suite aux rencontres avec les agriculteurs, en 2023, on **dénombre 13 exploitations**.

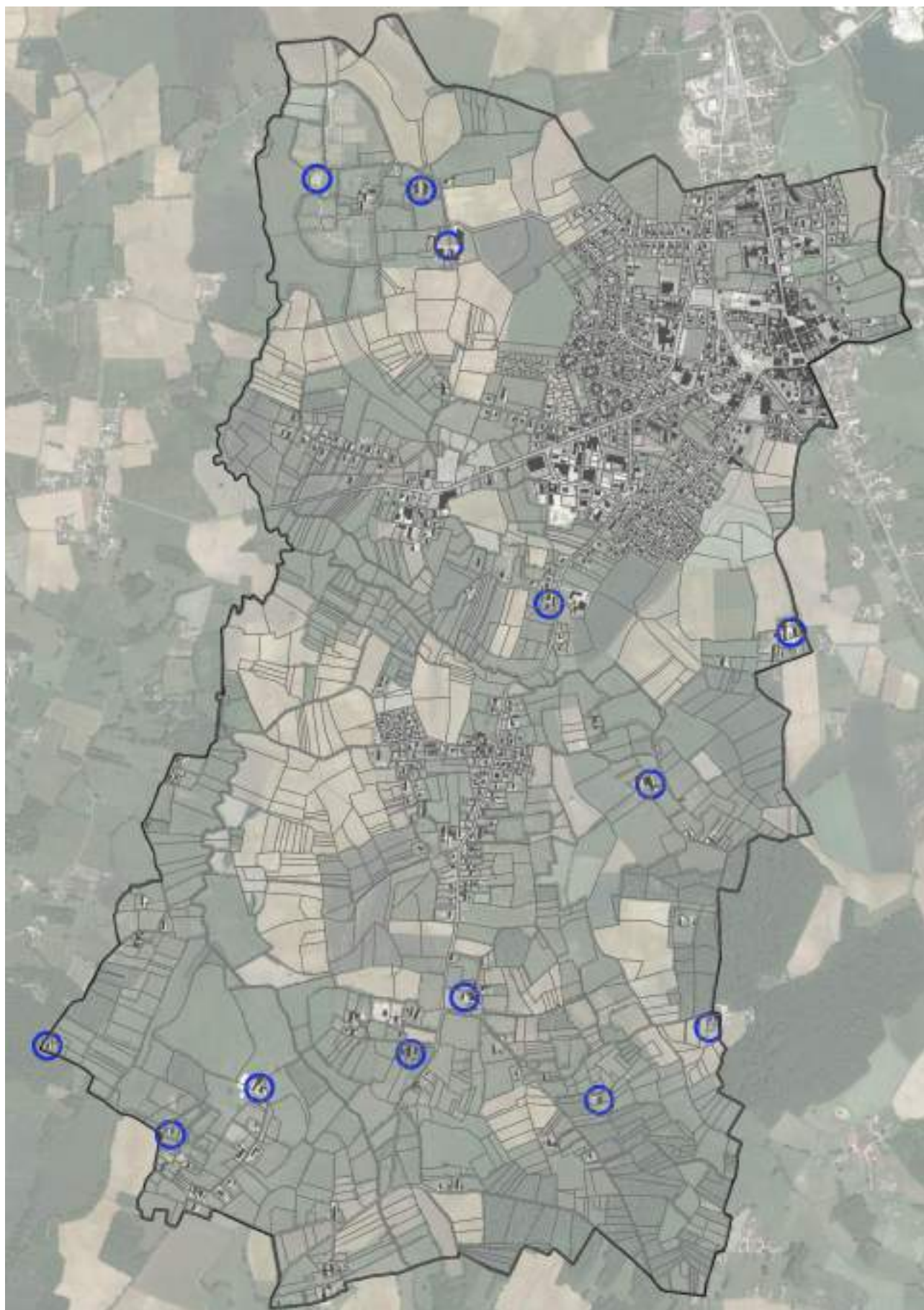
La baisse du nombre d'exploitation est liée au **départ à la retraite et la restructuration de certaines exploitations**. Sur la commune il n'y a **pas de faillite des exploitations**. La commune reste, d'un point de vue agricole, active par rapport aux communes alentours notamment par le renouvellement des exploitants.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un recensement plus précis des activités agricoles a été réalisé grâce à la rencontre avec les agriculteurs.

#### Liste des agriculteurs recensés en 2023

NOM ETABLISSEMENT	NOM	PRENOM	ADRESSE	SPECIALITÉ
FERME DES GUYOTS	DIMBERTON	Rémi	300 route des Guyots	15 000 volailles de Bresse – 50 UGB + polyculture
AU PETIT BONHEUR DE MARIA	DIMBERTON	Gaëlle	300 route des Guyots – site du sougey	15 000 volailles + 10 UGB + polyculture
	BUATHIER	Baptiste	1467 Route de la Charme	90 UGB sur lisiers + polyculture
	PERRET	Robert	Les Guyots	NC
	RICHONNIER	Thierry	LA POTIERE	NC
	BEREZIAT	Yves	LA POTIERE	NC
LA FERME DU COING	BERNARD	Jérôme	90 CHE DU MUGUET	1 700 volailles de Bresse + 25 bovins + polyculture
	SAINT SULPICE	Jean Baptiste	34 résidence le pré	60 UGB + polyculture
	BEREZIAT	Guy	la Curtillière	NC
	BEREZIAT	Patrice	1691 Route de seillière	NC
	LAURENCIN	Christophe	Le Pavillon	Polyculture
ECURIE D'OLEIRO	RICHONNIER	Ines	508 Chemin de la Potière	NC
EARL DU SOUGEY	BERTHILLOT	David	993 ROUTE DU Sougey	300 bovins sur lisiers – 1 million de L de lait + polyculture + entreprise

### Localisation des sièges d'exploitation en 2023



### 2.3.4.2. Spécialisation du territoire

La commune de Montrevel-en-Bresse est classée comme spécialisée dans la polyculture et polyélevage selon l'Agreste. Polyculture élevage à dominante de céréalier, maïs, grain, lait avec d'autres activités et volailles de Bresse.

La spécialisation d'une commune ne correspond pas nécessairement à la spécialisation majoritaire des exploitations qui s'y trouvent. Les exploitations d'une commune sont les exploitations dont le principal lieu de production est situé dans la commune. L'absence d'exploitation sur une commune ne signifie pas pour autant l'absence de terres cultivées ou d'animaux d'élevage sur la commune.

Les agriculteurs interrogés possèdent entre 20 bovins et 120 bovins, et entre 1 700 à 15 000 volailles de Bresse. Les exploitations sont de tailles moyennes à faibles mais permettent d'avoir des productions à valeur ajoutée, qualité AOC lié aux volailles de Bresse. La plaine bocagère bressane est également reconnue pour la Crème de Bresse AOP et le Beurre de Bresse AOP. L'ensemble du territoire de Montrevel-en-Bresse est concerné par ces appellations d'origine contrôlées et protégées.

### 2.3.4.3. La consommation d'espace agricole dans le temps

La superficie agricole utilisée (SAU) sur la commune a connu une baisse importante entre 2010 et 2020 comparée à celle observée en moyenne en France. En effet, en 2020 la SAU sur Montrevel-en-Bresse est de 736 Ha. Cette dernière a **baissé de -4,6%** vis-à-vis de la SAU de 2010 (772 Ha) ou encore celle de 2000 (763 Ha). La tendance sur le territoire est donc à la consommation de terres agricoles.

Les consommations des zones agricoles sont liées à **l'urbanisation**. Peu d'agriculteurs possèdent leurs terres. Les terres sont en location ou prêtée gratuitement et ont une surface moyenne comprise entre **100 et 120 ha**. Les anciens agriculteurs, aujourd'hui à la retraite gardent leurs terres et « prête gratuitement » leurs terres aux repreneurs, entraînant une perte de l'espace agricole. Le projet de contournement inscrit dans le PLU précédent a également « gelé » une partie des surfaces agricoles.



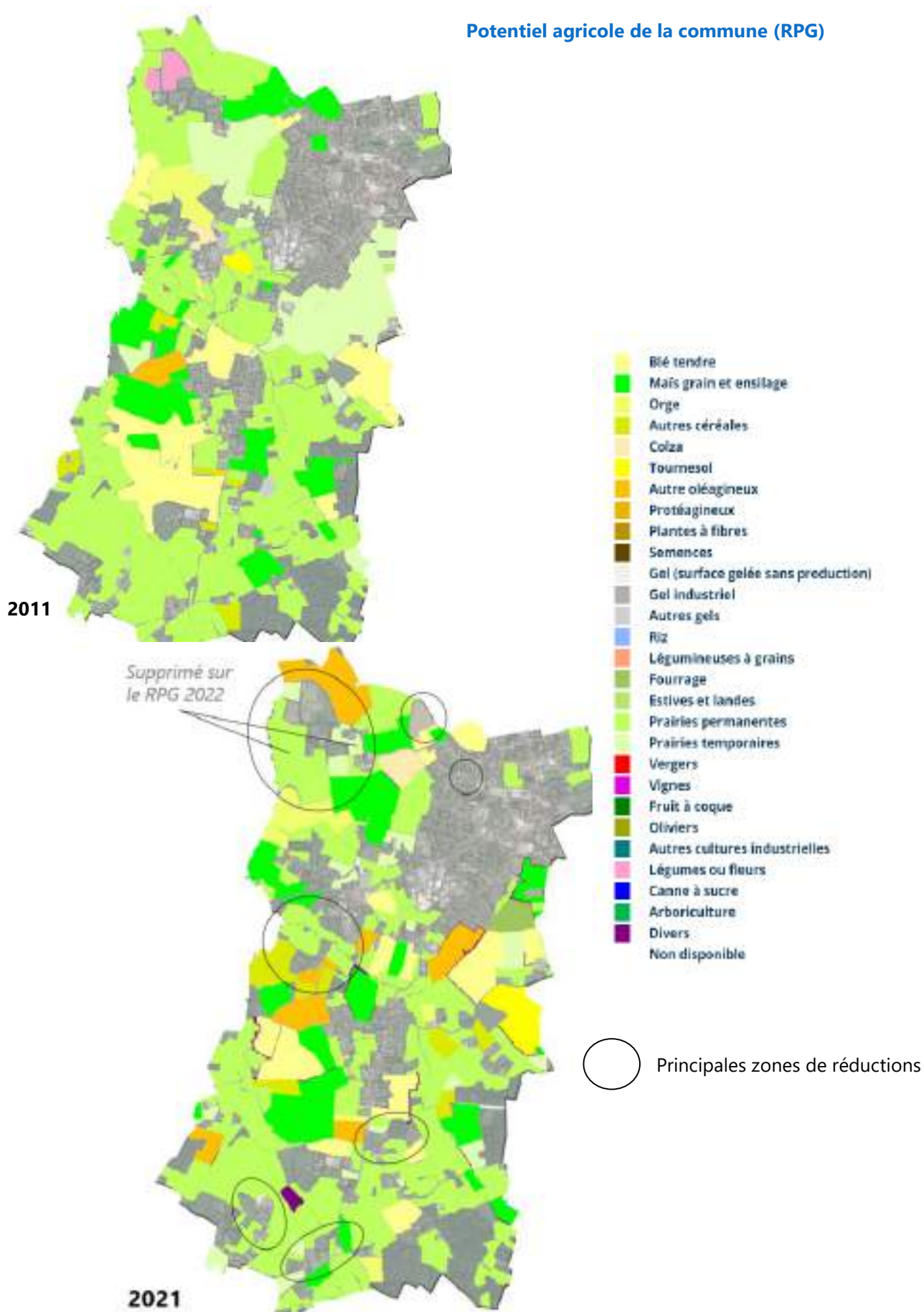
*La **superficie agricole utilisée** est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturage temporaires, jachères, culture sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbes et les cultures permanentes (vignes, vergers, ...)*

*(Source : INSEE)*

Aujourd'hui, une grande partie des zones AU inscrites au PLU de 2013 sont des terres utilisées quotidiennement par les agriculteurs de la commune.



## Potentiel agricole de la commune (RPG)



### 2.3.4.4. Les évolutions à venir du monde agricole

La question du renouvellement des exploitations devient de plus en plus cruciale sur le territoire, le nombre d'agriculteurs approchant l'âge de la retraite étant important. En 2010, déjà plus de 8 exploitants avaient entre 50 et 59 ans et 4 avaient 60 ans ou plus.

Actuellement, des départs en retraites ont déjà eu lieu et certains chefs d'exploitations ont déjà l'âge de la retraite mais gardent tout de même une petite activité. La tendance globale est au renouvellement avec trois reprises d'activités ces deux dernières années et de futures reprises avec des enfants pouvant être intéressés de reprendre les exploitations, voir les développer. Les exploitants actuels n'ont pas prévu de cesser leurs activités. La majorité des exploitants exercent seuls où sont accompagnés d'apprentis.

Ces dernières années, les agriculteurs sont très sollicités sur les projets de développement d'agri-voltaïsme (solicitation d'EDF). À court terme, l'agri-voltaïsme n'est, selon eux, pas rentable. Une rentabilité peut être envisagée sur des projets mixtes (exemple : développement d'agri-voltaïsme en hauteur et volaille en dessous et également sur les petites cultures). Sur la plaine de l'Ain, un exemple de projet de 40 ha a été réalisé sur des productions vigneronnes.

Selon les agriculteurs, l'implantation de panneaux photovoltaïques serait plus intéressante sur des installations ponctuelles comme sur des bâtiments, en autoconsommation (exemple d'agriculteurs de la commune).

Les agriculteurs de la commune présents lors de la réunion de concertation partagent les constats suivants pour l'agriculture :

Atouts	Faiblesses	Enjeux pour le PLU
<p>Un potentiel agricole fort sur la commune (sol argileux, bonne qualité de sol)</p> <p>Sol à potentiel en année sèche (bonne résistance au temps sec)</p> <p>Potentiel économique (proximité de Bourg en Bresse et donc de clients potentiels)</p> <p>Une moyenne d'âge d'agriculteurs assez jeune donc une dynamique de maintien voire de développement de l'activité dans les années à venir (3 installations en moins de 5 ans)</p> <p>Des exploitations de taille moyenne à faible mais avec des productions à valeur ajoutée (volaille de Bresse notamment).</p> <p>Des exploitations diversifiées (du fait de leur moyenne/faible taille) mais qui permettent de se positionner sur des créneaux qui fonctionnent.</p>	<p>Forte pression foncière des terres agricoles</p> <p>Une majorité des surfaces agricoles sont en location</p> <p>Des « conflits » peuvent émerger de la part des riverains vis-à-vis des pratiques agricoles</p>	<p><b>Maintenir l'activité agricole sur le territoire</b></p> <p><b>Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles et leur morcellement</b></p> <p><b>Penser l'intégration paysagère des nouvelles constructions vis-à-vis du paysage agricole</b></p> <p><b>Gestion des espaces tampons entre terres agricoles et terres urbanisées</b></p>

## 2.3.5. Synthèse des enjeux économiques

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
<p>Une commune diversifiée dans son offre d'emplois.</p> <p>Un indice de concentration d'emploi fort.</p> <p>Un nombre d'emplois en augmentation.</p> <p>Un centre-ville requalifié récemment, propice à l'attractivité commerciale.</p> <p>Une activité agricole dynamique et en renouvellement avec des installations récentes.</p> <p>Une ZAE communale avec des disponibilités foncières restante.</p> <p>Croissance de la population (+397 entre 2020 et 2024)</p>	<p>Des indicateurs d'emploi en stagnation voire en légère baisse vis-à-vis de la population.</p> <p>Une population active qui part à la retraite sans une nécessaire reprise de l'emploi.</p> <p>Une commune dynamique sur le marché de l'emploi sans nécessairement pouvoir de l'emploi directement à ses habitants (décalage entre les emplois proposés et le niveau de formation des habitants)</p> <p>Une pression foncière pour les agriculteurs et une difficulté de devenir propriétaire de ses terres.</p>	<p>Renforcer le bassin d'emploi sur la commune et encourager la création d'entreprises sur le territoire pour accompagner son dynamisme.</p> <p>Préserver l'activité commerciale le long de la Grande Rue et autour des principales places publiques.</p> <p>Lutter contre la vacance et le changement de destination des locaux commerciaux.</p> <p>Préserver l'activité agricole et permettre son développement.</p>
Opportunités	Menaces	
<p>Développer les activités et services déjà présents, encourager les installations et pérenniser les activités.</p> <p>Développer l'image attractive de Montrevel-en-Bresse à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Des pôles d'emplois forts en périphérie (Attignat, Bourg-en-Bresse), qui jouent sur l'attractivité de Montrevel et son cadre de vie pour accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>Une offre complémentaire à l'offre du centre-ville située sur la zone artisanale de Jayat.</p>	<p>Plus de disponibilités foncières restantes au sein de la ZAE intercommunale (hors zone 2AUX).</p> <p>Une baisse de la Surface Agricole Utilisée.</p>	



# **3. FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE**

---

## 3.1. L'offre en équipements et activités

### 3.1.1. Equipements scolaires et petite enfance

La commune de Montrevel-en-Bresse dispose d'un groupe scolaire public composé de deux écoles : une école élémentaire et une école maternelle. La commune accueille également un collège.



Collège de l'Huppe



Ecole maternelle



Ecole élémentaire



Pôle Enfance Jeunesse

Le lycée le plus proche se situe à Bourg-en-Bresse (Lycée Silvy Terrade). Cette proximité des équipements est importante afin d'assurer la stabilité des ménages sur la commune ainsi que son attractivité. Des navettes scolaires assurent le lien entre les communes.

La commune dispose d'un Pôle Enfance Jeunesse qui offre de nombreux services :

- Restaurant scolaire
- Garderie périscolaire
- Relais Assistants Maternels « Le Jardin enchanté »
- Multi Accueil « A P'tits Pas »
- Centre de loisirs « Part'âge »
- Point information jeunesse

Sur la commune, on observe une légère augmentation des effectifs scolaires (+ 9 élèves cette année). Il est également à noter que des inscriptions ont lieu toute l'année du fait de la rotation des ménages sur la commune.

### 3.1.2. Equipements sportifs, de loisirs et de culture

L'offre en équipements sportifs est riche sur le territoire.

La commune dispose d'un gymnase intercommunal (rue de l'Huppe), d'une salle multi-activités (rue Charrière Basse), d'une salle des fêtes et d'une bibliothèque. De nombreux stades et terrains sportifs sont également présents : stade de l'Huppe (football), Jeux de boules (place du général de Gaulle), city stade (football, basketball, handball, roller, trottinette, tricycle).

La commune accueille également l'école de Musique Intercommunale et la médiathèque au sein du centre culturel Louis Jannel. On trouve également la ferme du Sougey qui est une des plus anciennes fermes de Bresse devenue pôle culturel et festif.

En proximité immédiate (300m du centre-bourg), sur les communes limitrophes de Jayat et Malafretaz se trouve la base de loisirs de la « Plaine Tonique » qui offre la possibilité de pratiquer une multitude d'activités sportives sur terre ou sur l'eau.

La commune a investi récemment dans un nouvel équipement destiné aux associations et entreprises : « La Maison des solidarités ». Cet équipement propose trois salles de tailles différentes (90 m<sup>2</sup>, 36m<sup>2</sup>, 23m<sup>2</sup>), une cuisine mutualisée, un extérieur agréable, du mobilier facilement manipulable, une belle luminosité, une isolation thermique et phonique de qualité.

### **3.1.3. Equipements administratifs, services de santé et d'accueil**

Le centre-bourg de Montrevel offre à ses habitants et habitants des communes alentours, une diversité de services publics et administratifs.

On retrouve un bureau de poste, un centre des finances publique, un point d'accueil solidarité, un EHPAD ainsi que la Mission Locale. Le Syndicat du Bassin Versant de la Reyssouze est également présent sur la commune.

Une maison Frances Services est également présente, place de la Résistance, et permet un accompagnement dans les démarches administratives dans l'objectif d'offrir un guichet unique pour les relations entre les administrés et les organismes publics. Ainsi, une convention a été signée pour les organismes suivants :

- Pôle emploi
- La CAF
- La CPAM
- Mission d'Information Professionnelle
- MSA

La Maison Frances Services permet également la mise à jour de la carte vitale, la vente de carte de pêche et la possibilité d'impression de documents.

La Cité Administrative regroupe les services de la mairie et certains services de l'agglomération.

Le pôle médical apparaît comme vieillissant et sous-dimensionné face à la demande présente au sein du bassin de vie. D'après l'étude Petites Villes de Demain, la commune ferait également face à une carence d'offre médicale (ALD <2,5) avec un fort enjeu d'adaptation de la ville et des services aux seniors. Cet enjeu se pose d'autant du fait du vieillissement de la population observé sur la commune. Sur le plan médical, la commune bénéficie également d'un laboratoire d'analyse, un espace santé ainsi qu'une chambre funéraire.

L'ADMR, la Croix Rouge et un accueil de jour complètent l'offre.

### **3.1.4. Vie associative**

La vie associative est très développée sur la commune, 55 associations culturelles et sportives sont ainsi actives et proposent de nombreux événements.

## 3.2. Mobilités et déplacements

### 3.2.1. Structure du réseau viaire

La commune de Montrevel-en-Bresse est située à proximité de deux grandes villes : Bourg-en-Bresse et Mâcon. Chacune située respectivement à environ 20 et 30 minutes de Montrevel-en-Bresse. Cette localisation permet au territoire de bénéficier d'un réseau viaire développé.

Le territoire de Montrevel-en-Bresse est traversé d'Est en Ouest par la D28 passant dans le centre-ville et permettant une desserte secondaire des communes alentours. Le territoire est traversé du Nord au Sud par la D975. Ce dernier axe constitue un axe stratégique pour rejoindre Bourg-en-Bresse et accéder à l'autoroute A40 au sud d'Attignat en moins de 15 min. La commune est également à proximité de l'A39, dont l'accès se fait par l'intermédiaire de l'A40.

L'étude Petites Villes de Demain met en avant que l'axe de la route départementale qui traverse la commune crée des ruptures dans le parcours commercial. Malgré des améliorations récentes (travaux, places, ...), un centre-bourg qui pâtit de la rupture routière et dont la qualification est à poursuivre.

La D67 qui se prend sur la Route de Mâcon permet de desservir les hameaux de Montrevel-en-Bresse (Cuet, Carrouge).

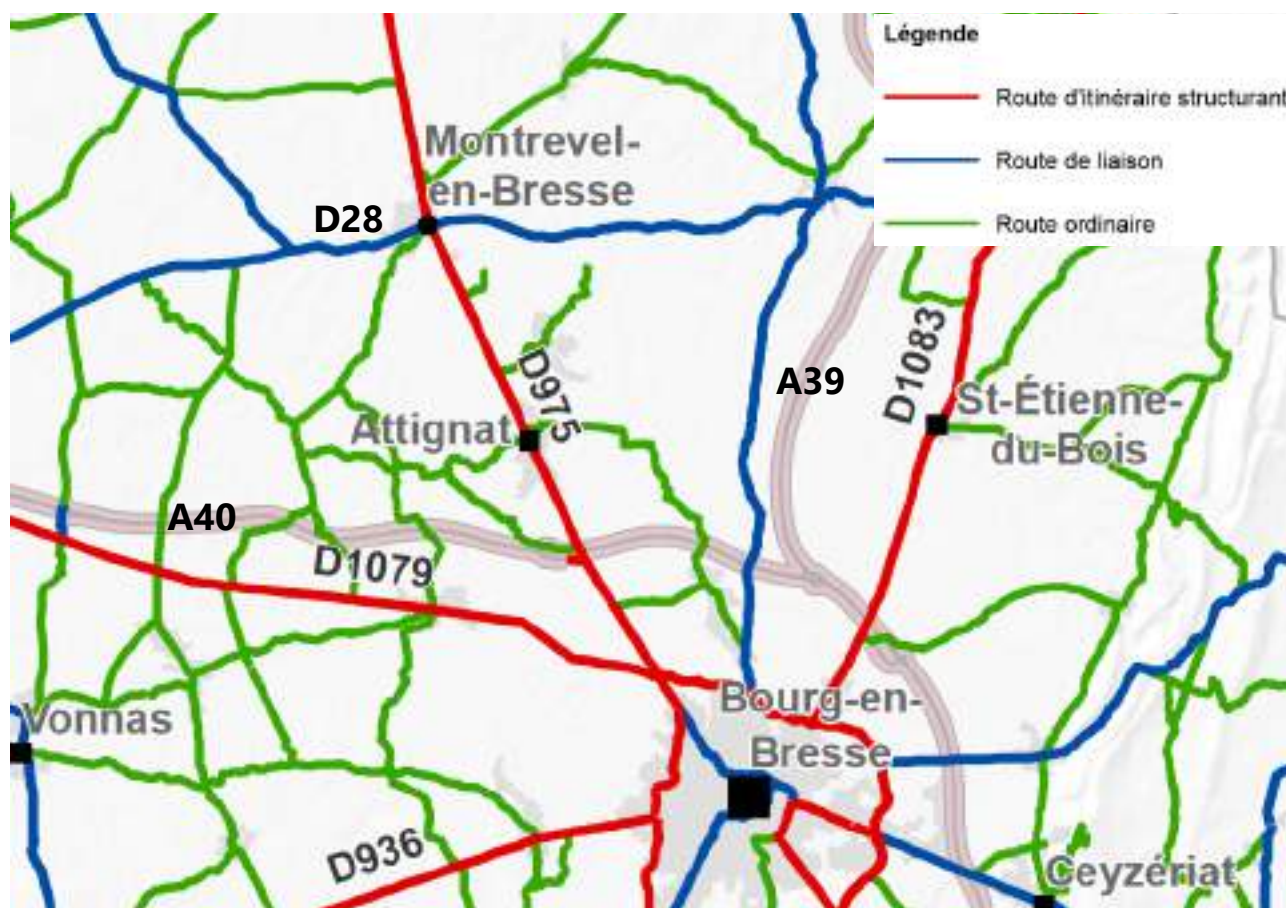
#### Vue d'ensemble des structures viaires traversant le cœur de la commune

(Source : Altereo)



## Hiérarchisation des structures viaires aux alentours de Montrevel-en-Bresse

(Source : Site internet du département de l'Ain)



Le Département de l'Ain réalise des comptages routiers annuels sur ses axes routiers. Ainsi, concernant la RD975 et la RD28 qui traversent la commune, les flux en 2022 (tous modes confondus) sont les suivants :

### Axe D975

- 11 059 passages dans les deux sens de circulation sur la partie de l'axe au sud du centre-ville (depuis et en direction d'Attignat et Bourg-en-Bresse)
- 10 746 passages dans les deux sens de circulation sur la partie de l'axe au nord du centre-ville (depuis et en direction de Tournus). La moyenne des passages réduit rapidement en arrivant sur la commune de Jayat (7 031).

### Axe D28

- 4 374 passages dans les deux sens de circulation sur la partie Est de l'axe (depuis et en direction de Marboz)
- 5 374 passages dans les deux sens de circulation sur la partie Ouest de l'axe (depuis et en direction de Mâcon)





(Source : <https://geodata.ain.fr>)

L'analyse des flux montre clairement l'attraction de Bourg-en-Bresse exercée sur la commune de Montrevel-en-Bresse. Cette attraction s'explique par le fait que la ville de Bourg-en-Bresse constitue un pôle d'emplois et de consommation fort pour les habitants de Montrevel. Les flux en direction de Mâcon sont nettement moins importants comme en démontre la carte ci-dessus.

### 3.2.2. Espaces générateurs de déplacements

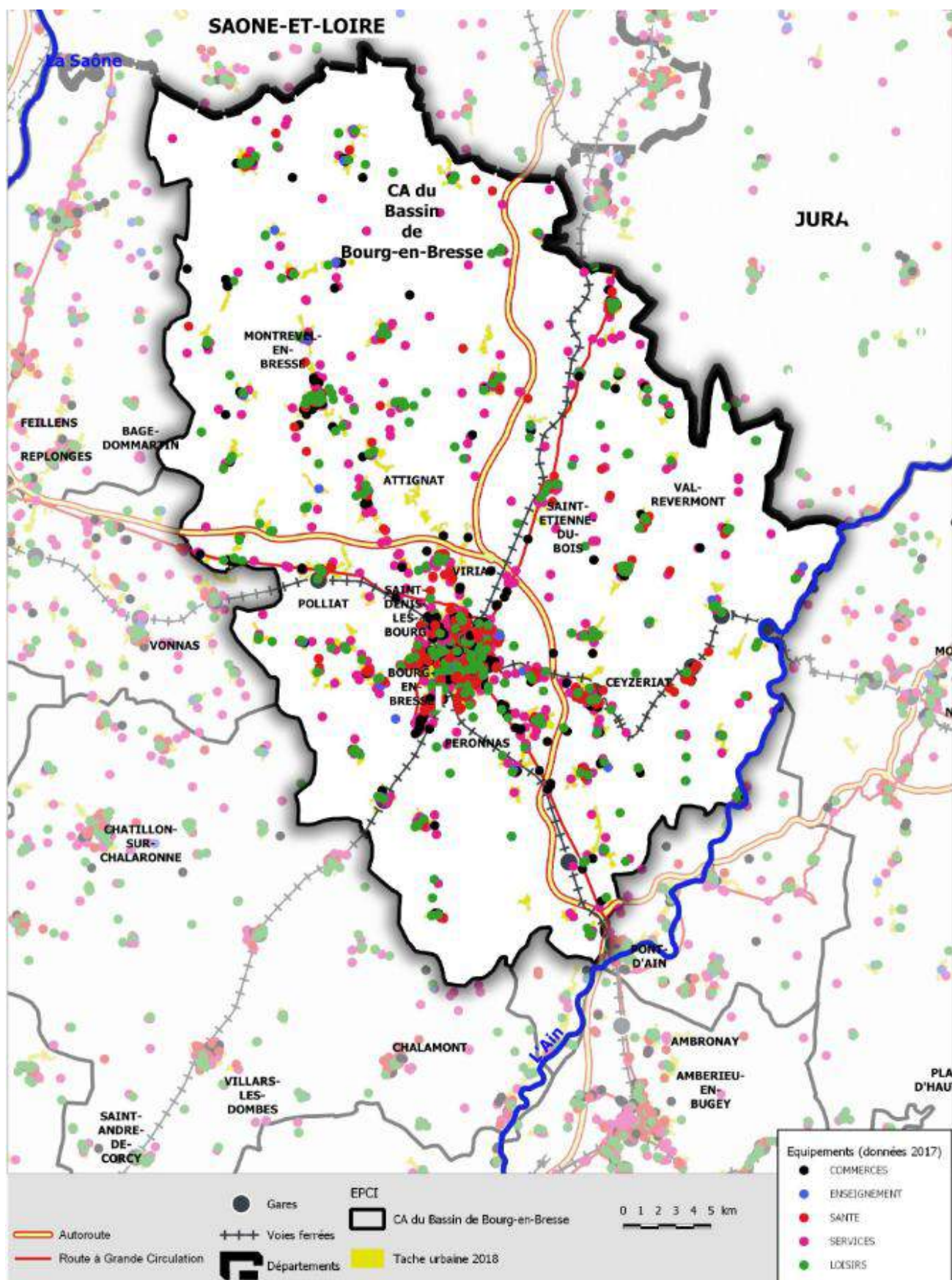
Une étude menée en 2022 par la Direction Départementale des Territoires de l'Ain analyse les dynamiques de mobilités sur la communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse.

Comme indiqué dans la partie dédiée à l'analyse de l'activité économique de Montrevel-en-Bresse et de son contexte concurrentiel, la ville de Bourg-en-Bresse et les communes qui lui sont limitrophes s'imposent comme le pôle d'activités et d'emplois majeur du territoire intercommunal (voir carte « [Bassins d'emplois et espaces générateurs de déplacements](#) »).



## Les pôles d'équipements générateurs de déplacements

(Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse)



Bien que la commune de Montrevel-en-Bresse dispose d'une belle offre de services sur son territoire, le contexte concurrentiel est fort sur l'agglomération. En effet, la carte ci-dessous montre que Bourg-en-Bresse et les communes qui lui sont limitrophes constituent un pôle de commerces et de services de niveau régional. Il offre une gamme d'équipements très diversifiée permettant de répondre aux nécessités ordinaires comme à des besoins plus spécifiques auxquels ne peuvent répondre les communes de moindre envergure telle que Montrevel-en-Bresse.

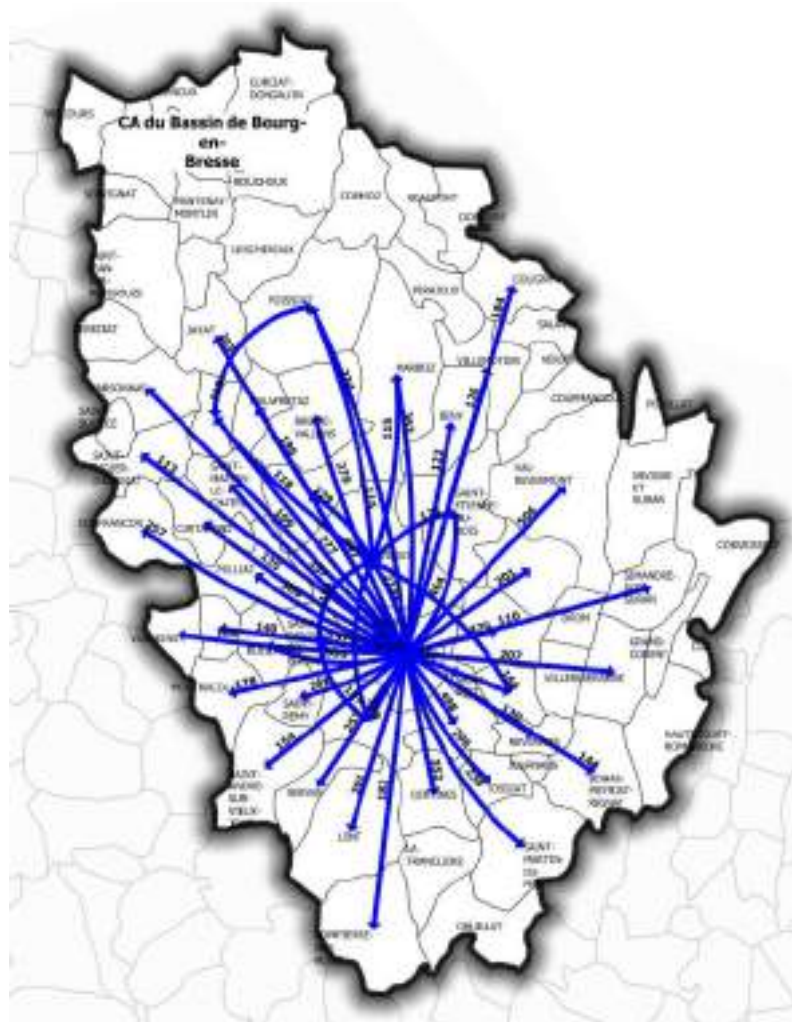
L'agglomération burgienne répond notamment à des besoins spécifiques en matière d'enseignement avec des lycées et des filières universitaires ou encore en matière de santé avec des hôpitaux et des professionnels spécialisés. Dans certains domaines, le pôle burgien joue un rôle de relai par rapport à la métropole lyonnaise, notamment les universités qui assurent une proximité grâce à des antennes locales dans le chef-lieu départemental de l'Ain.

Sur le plan culturel, ce dernier dispose également d'équipements de niveau régional tels que, Ekinox, le théâtre ou des installations sportives de haut-niveau.

Néanmoins, Montrevel-en-Bresse se positionne comme un pôle de service intermédiaire et permet de répondre à une demande plus locale pour ses habitants et pour ceux des communes limitrophes.

### Les flux domicile-travail internes au territoire

(Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse)



Cette étude de la DDT de l'Ain démontre que le pôle d'emplois burgien génère une grande majorité des flux domicile-travail internes à l'intercommunalité. Montrevel-en-Bresse émerge néanmoins comme un pôle d'emplois secondaire.

Le territoire intercommunal est majoritairement parcouru en voiture à 95% dans le cadre de ces déplacements domicile-travail.

Pourtant, la convergence massive des flux vers le pôle burgien serait propice à une organisation de la mobilité collective. La part de transport en commun pour ces déplacements représente seulement 2% et se localise probablement en proximité directe de Bourg-en-Bresse.

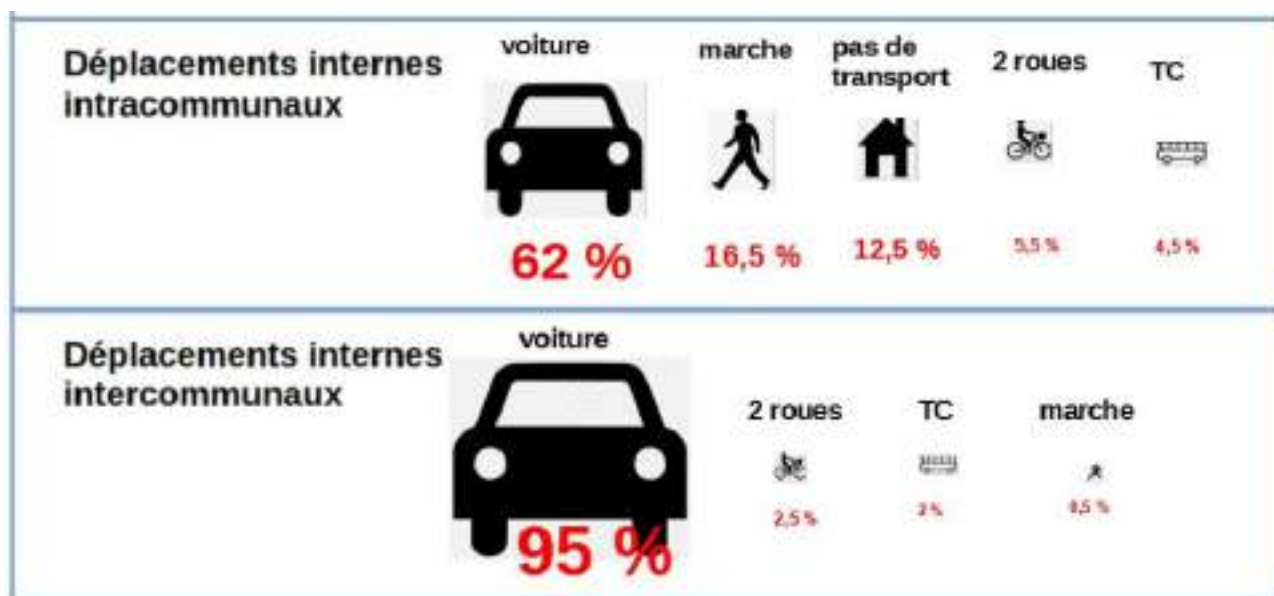
L'usage de la voiture individuelle reste donc majoritaire et cela même pour les déplacements intracommunal puisque la moyenne des déplacements domicile-travail en voiture qui se réalisent au sein d'une seule commune représente 60% des déplacements.

Ces chiffres montrent une forte dépendance à la voiture individuelle.

Cette carte a été réalisée en compilant les flux intercommunaux internes au territoire, supérieurs à 100 déplacements quotidiens, en cumulant les deux sens.

### Parts modales des déplacements domicile-travail internes au territoire

(Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse)



Les déplacements domicile – centralité commerciale sont également importants et s’observe depuis les communes alentours du fait de la forte concentration des services/commerces/équipements proposés dans le centre de Montrevel-en-Bresse.

### 3.2.3. Stationnement sur Montrevel-en-Bresse

La commune possède de nombreux stationnement aux abords des commerces et des équipements publics. Au total plus de 400 places sont disponibles à proximité et dans le centre-ville de la commune.

En zone bleue, on trouve **100 places de stationnement limitées à 1 heure** afin d’effectuer des achats rapides :

- Place du 3 septembre 1944 (15 places)
- Rue Ferrachat, à l’angle avec la Grande rue (5 places)
- Place de l’église (23 places)
- Place de la Résistance (20 places)
- Place de la Grenette (32 places)
- Place du Général de Gaulle, devant les commerces (10 places)

Le stationnement est limité à 1 heure, du lundi au samedi, de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Hors zone bleue, **300 places de stationnement sont disponibles**, sans limitation de durée et gratuites également. Elles sont situées à moins de 5 minutes à pied de l’hypercentre.



## Localisation des parkings du centre-ville

(Source : Lettre d'information du centre-ville – Décembre 2019)



Concernant l'offre en stationnement pour les vélos, une trentaine d'arceaux vélos sont répartis sur le centre-ville. La commune ne dispose pas de borne publique de recharge pour voiture électrique.

## Localisation des espaces de stationnement automobiles et cycles

Source : Altereo



### 3.2.4. Transports en commun et mobilités alternatives

En plus de la desserte scolaire, Montrevel-en-Bresse est desservie par la ligne de bus 150 « Romenay / Bourg-en-Bresse » par le réseau Rubis Grand-Bourg Mobilités. Il y a un arrêt de bus à Montrevel-en-Bresse au niveau du collège et du rond-point « Montrevel-en-Bresse Collège » et « Montrevel-en-Bresse rond-point ». La fréquence est de 7 à 8 bus par jour dans les deux sens. Grand Bourg Agglo a pour projet d'augmenter cette fréquence.



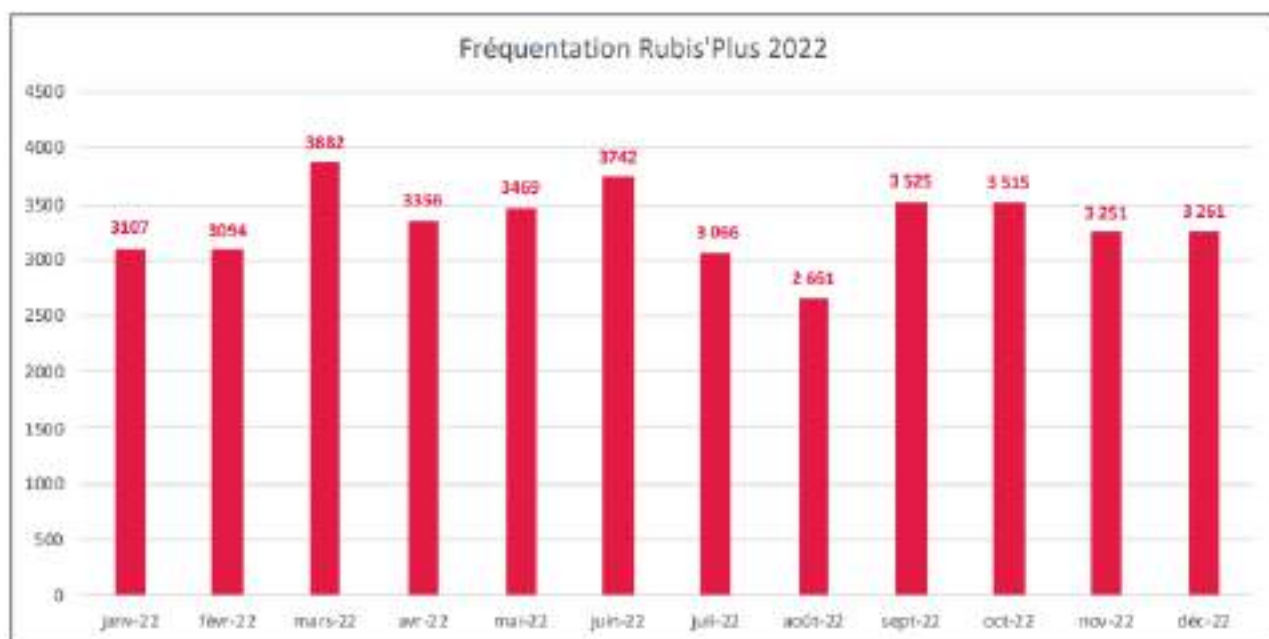
Le transport à la demande est également disponible « Rubis'Plus ». Le service de Transport à la Demande dessert les 74 communes du territoire. Il permet de relier les communes périphériques à Bourg-en-Bresse et aux communes les plus importantes de chaque secteur.

Montrevel-en-Bresse se situe dans le secteur A qui regroupe les communes suivantes : Attignat, Béréziat, Bourg-en-Bresse, Bresse-Vallons, Cormoz, Courtes, Curciat-Dongalon, Foissiat, Jayat, Lescheroux, Malafretaz, Mantenay-Montlin, Marsonnas, Montrevel-en-Bresse, St-Didier-d'Aussiat, St-Jean-sur-Reyssouze, St-Julien-sur-Reyssouze, St-Nizier-le-Bouchoux, St-Martin-le-Châtel, St-Sulpice, St-Trivier-de-Courtes, Servignat, Vernoux, Vescours et Viriat.

Les utilisateurs peuvent se rendre vers Attignat (Village), Bourg-en-Bresse (Carré Amiot), St-Trivier-de-Courtes (Pré de la Dime), Viriat (Hôpital Fleyriat 1). Quatre horaires de départ et quatre horaires d'arrivée sont proposés sur la commune.

Les réservations se font entre 8h et 19h. Le billet « forfait » 1h est à 1€30.

(Source : <https://www.rubis.grandbourg.fr/rubisplus-service-de-transport-a-la-demande-sur-vos-74-communes/>)



Les chiffres démontrent d'une utilisation importante du TAD par mois sur l'année 2022 et à l'échelle de l'intercommunalité. Sur la commune de Montrevel-en-Bresse, ce sont 1 122 voyages cumulés concernés.

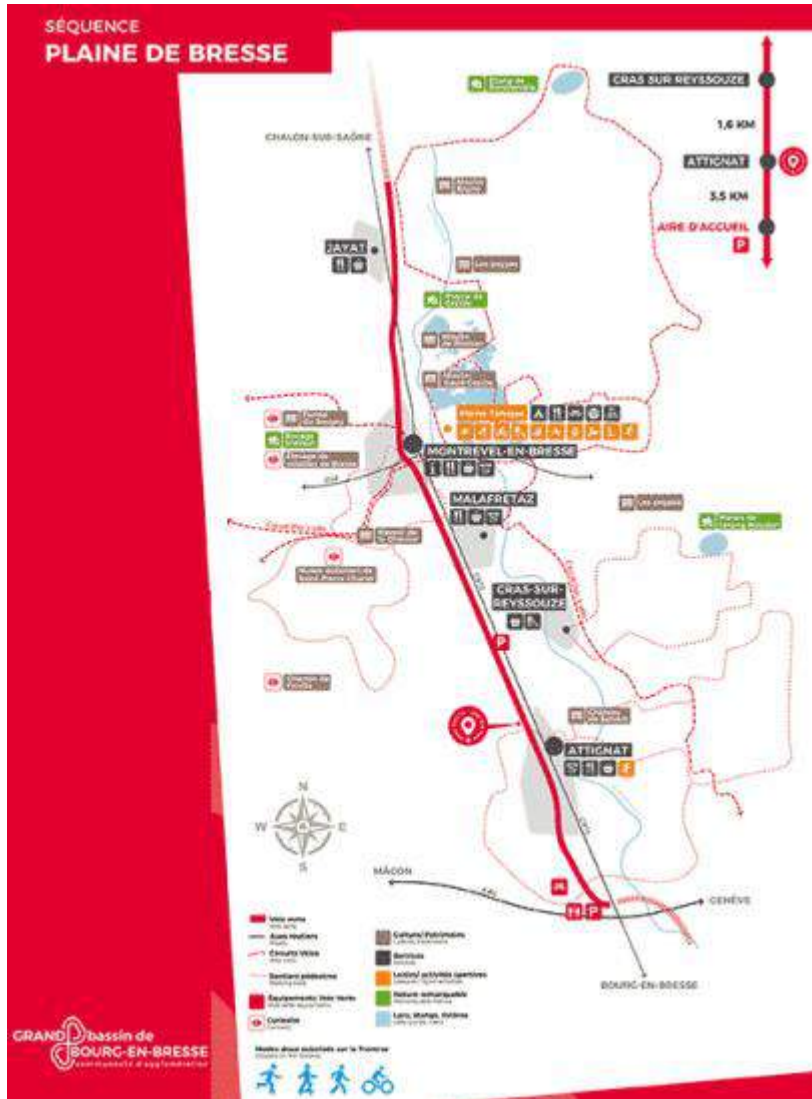
Bien que l'offre de transport en commun permette de desservir quotidiennement les principaux pôles de commerces et de services, la desserte de la commune est aujourd'hui trop faible pour constituer une réelle alternative à la voiture individuelle, notamment pour les trajets domicile-travail.

### 3.2.5. Circulations douces

#### 3.2.5.1. La desserte de la commune

##### Plan de la voie verte « La Traverse »

(Source : Grand Bourg Agglo)



On trouve sur la commune « La Traverse », voie verte Bressanne. Construite sur l'emplacement d'une ancienne voie de chemin de fer qui reliait Bourg-en-Bresse à Chalon-sur-Saône en Saône-et-Loire. Cette voie permet de relier Montrevel-en-Bresse à Bourg-en-Bresse en mode actif.

À terme, la voie verte reliera le parc de loisirs de Bouvent à Bourg-en-Bresse à la commune de Jayat. La voie verte est ses projets d'aménagement et d'extension sont portés par la CA3B.

Au cœur du centre de vie du Montrevel, l'aménagement de la voie verte traverse la place du Paradis, cheminement de la place Du Général de Gaulle, borde la rue des Carronnières puis la rue Bresse Cocagne. Cette dernière voie étant partagée avec la commune de Jayat, au Nord.



### 3.2.5.2. L'accessibilité du centre-bourg

La commune s'est lancée en 2018 dans la requalification des principaux espaces de son centre-bourg avec notamment une requalification de la Grande Rue (D975). Suite à ce réaménagement, une nouvelle organisation des mobilités douces a été mise en place sur la commune.



Pour rendre le centre-ville plus agréable, la place du 3 septembre 1944 est devenue en grande partie piétonne. La municipalité a décidé d'étendre la piétonisation aux rues du Château et des Tortipieds.

Les piétons peuvent désormais circuler en toute tranquillité entre la rue Ferrachat et la place de la Résistance. Seuls les véhicules à usage des riverains et des commerces (livreurs, convoyeurs...) comme les services de secours ont l'autorisation d'accéder à ces espaces piétons.

La traversée du centre-ville via la Grande rue (D975) s'effectue maintenant sur un plateau traversant en « zone de rencontre » où les piétons et les modes actifs sont prioritaires.

(Source : Lettre d'information du centre-ville – Décembre 2019)

### 3.2.6. Synthèse des enjeux sur le fonctionnement du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux pour le PLU
<p>Une offre d'équipements et de services qui permet de répondre à tous les besoins du quotidien</p> <p>Une vie associative riche et une bonne dynamique sociale sur la commune.</p> <p>Un réseau viaire performant permettant une desserte locale et régionale.</p> <p>De nombreuses places de stationnements, suffisantes pour répondre aux besoins des habitants et usagers de la commune. Cette offre ne permet pas toujours d'être au plus proche des commerces.</p> <p>Un centre-ville apaisé, propice aux modes de déplacements actifs et à l'accessibilités des commerces et services du centre.</p> <p>Une légère augmentation des effectifs scolaires.</p>	<p>Des transports en commun peu performants sur la commune pour les trajets domicile-travail sauf en direction de Bourg-en-Bresse.</p> <p>Une surreprésentation de l'utilisation de la voiture individuelle.</p> <p>Des déplacements domicile-travail majoritairement réalisés en voiture.</p> <p>Manque d'arceaux ou abris à vélos.</p>	<p>Maintenir la dynamique commerciale et servicielle.</p> <p>Renforcer la place des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle pour un lien plus fort entre la commune et les territoires voisins.</p>
Opportunités	Menaces	<p>Renforcer les liaisons de mode doux au sein de la commune et vers les territoires voisins</p>
<p>Développer les services alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, transport solidaire) notamment pour les trajets en direction de l'agglomération burgienne et les trajets domicile-travail.</p> <p>Un souhait de compléter les connexions douces en centre-ville et notamment de connecter la Voie Verte à la Paine Tonique.</p> <p>Un schéma directeur cyclable est en cours d'élaboration sur l'agglomération.</p>	<p>Une vigilance à avoir vis-à-vis de la forte attractivité de l'agglomération Burgienne qui peut affaiblir l'offre en commerces, équipements et services de la commune.</p> <p>Une centralité « mature » et un cycle d'investissement à relancer concernant les équipements de centralité développés il y a quelques décennies (Pôle Santé, salle des fêtes, centre culturel...)</p> <p>S'assurer de maintenir l'offre en services et commerces sur la commune.</p>	

## **4. DIAGNOSTIC FONCIER ET URBAIN**

---

## 4.1. Patrimoine bâti

### 4.1.1. Les éléments d'intérêt local

Le pré-inventaire des "Richesses touristiques et archéologiques des communes rurales du canton de Montrevel-en-Bresse" recense sur la commune les éléments de patrimoine suivants :

- l'église de Cuet « Saint Oyen »
- l'église de Montrevel-en-Bresse « Saint Barthélémy »,
- la chapelle des Augustins,
- des croix,
- la statue de la vierge en fonte, rue de l'Eglise,
- les hospices Boulet,
- la mairie,
- le monument aux morts,
- le collège
- le centre médico-social,
- La Poste,
- la ferme de l'hôpital,
- la ferme de Bel Air et du Pavillon,
- la maison Fargeot,
- des maisonnettes,
- la propriété Garcin,

### 4.1.2. Le patrimoine archéologique identifié

Dans l'état actuel des connaissances et en l'absence d'étude spécifique, la carte archéologique nationale répertorie les sites ou indices de sites archéologiques suivants répartis sur le territoire de la commune :

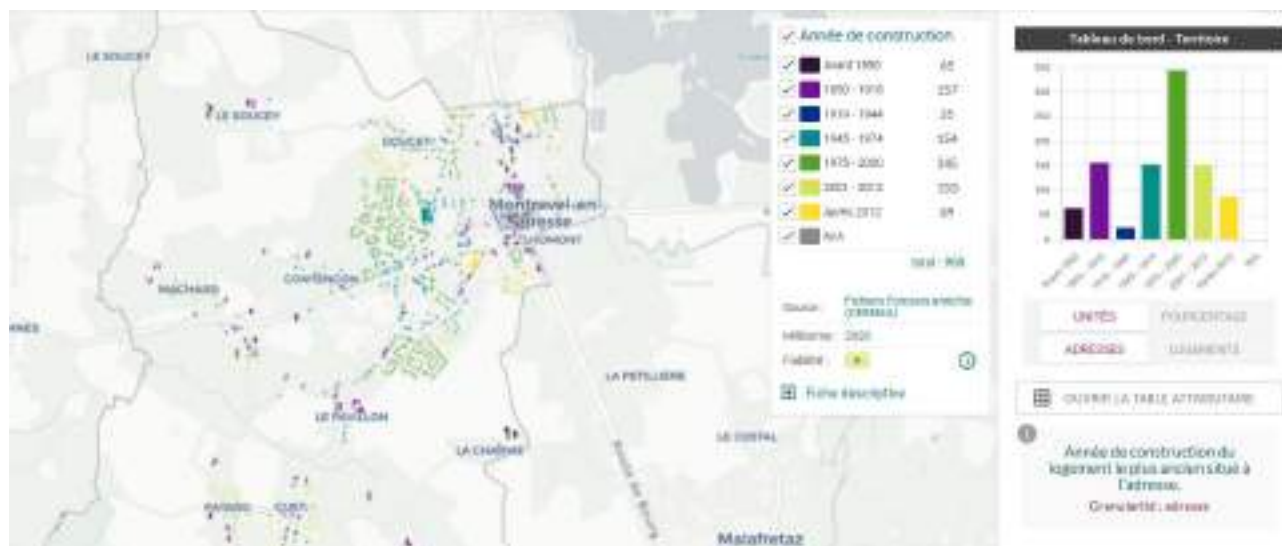
- "Villa de la Poteri" / La Potière / habitat / Bas moyen-âge
- Village de la Curtillière / La Curtillière / habitat / Bas moyen-âge
- Bourg castral et rempart / Village / bourg castral / enceinte / Bas moyen-âge
- Ancien château de Montrevel et chapelle castrale / Place de la Chapelle, place du 3 septembre / chapelle / cimetière / Moyen-âge classique
- Ancienne église Saint-Oyen / Cuet / église / Moyen-âge classique
- Cuet / prieuré / Moyen-âge classique
- Maison du Temple de St.-Martin-le-Châtel / Le Temple / commanderie / Moyen-âge classique
- Mare Julienne / Gallo-romain / céramique
- Ancien château de Montrevel et chapelle castrale / Place de la Chapelle, place du 3 septembre / château fort / Moyen-âge classique
- Ancienne église Saint-Oyen / Cuet / Epoque contemporaine / bâtiment
- Maison du Temple de St.-Martin-le-Châtel / Le Temple / hôpital / Bas moyen-âge

## 4.2. Morphologie urbaine

### 4.2.1. Typologie urbaine

Le pôle historique de Montrevel-en-Bresse forme le pôle central, où se concentrent les équipements publics et les commerces. Il s'est étoffé en direction de l'ouest, avec une urbanisation de type pavillonnaire (individuel ou groupé), quelques collectifs, ainsi qu'un pôle d'activités artisanales. En direction du nord et du sud, le développement est resté linéaire. Un second pôle d'activités s'est constitué au nord, à vocation principale de commerce. À la différence du développement vers l'ouest, l'étoffement du bourg vers l'est est resté partiel.

#### Localisation des bâtiments par période de construction



(Source : Observatoire National du Bâtiment)

L'agglomération forme un pôle bâti concentrant la majorité des habitants. Le reste du bâti se divise entre deux hameaux relativement étoffés (Cuet et Curtils) ainsi qu'un bâti relativement éparé comprenant principalement des anciennes bâtisses agricoles souvent rénovées. La forme urbaine du centre s'apparente à une étoile, dont les branches principales sont marquées par le croisement des départementales 975 et 28.

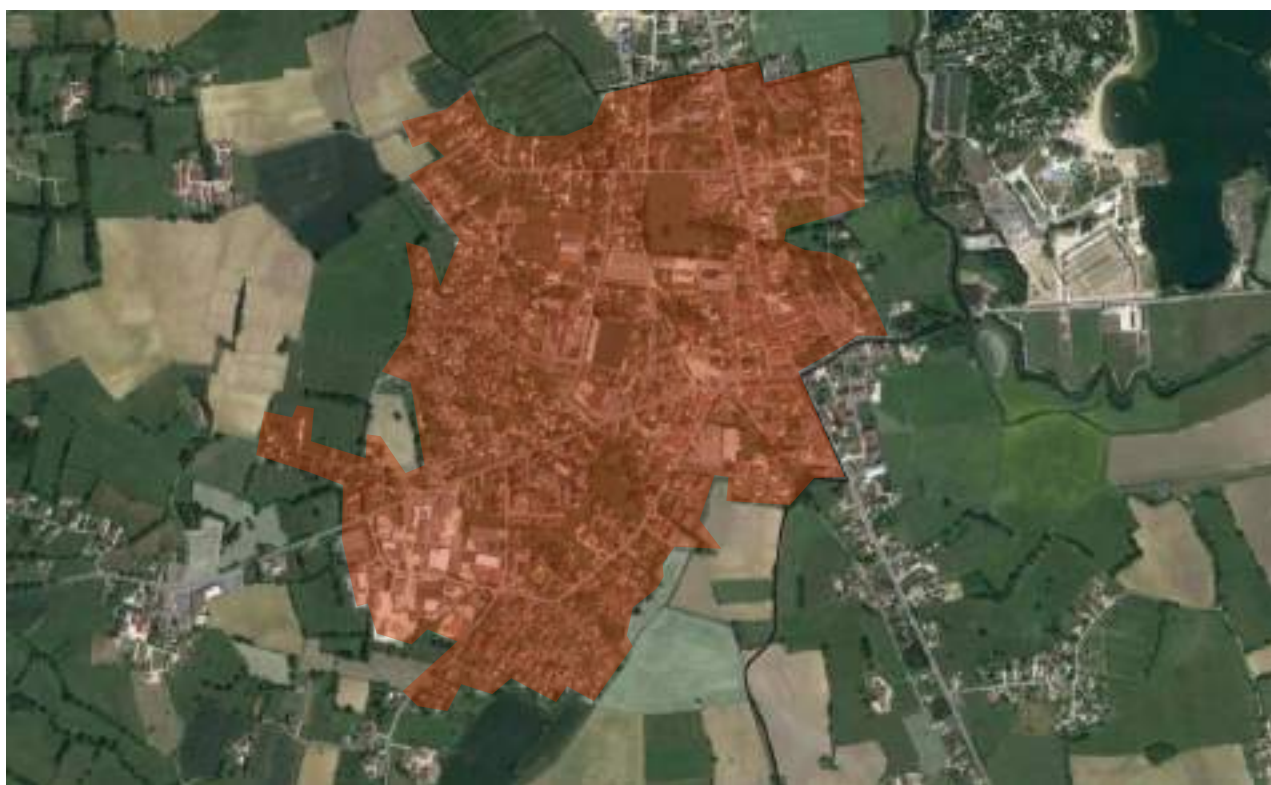
Le bourg s'est développé par la suite sur la partie ouest, en raison du relief (un replat topographique) plus favorable à l'extension de l'urbanisation. Les secteurs urbains les plus récents viennent soit combler les quelques vides apparents dans le volume enveloppe existant, soit repousser les limites ouest du cadre urbain.

Le développement a produit plusieurs secteurs distincts, en fonction de la destination de la zone, de l'aménagement des espaces publics, de la configuration des voies et de la typologie du bâti.

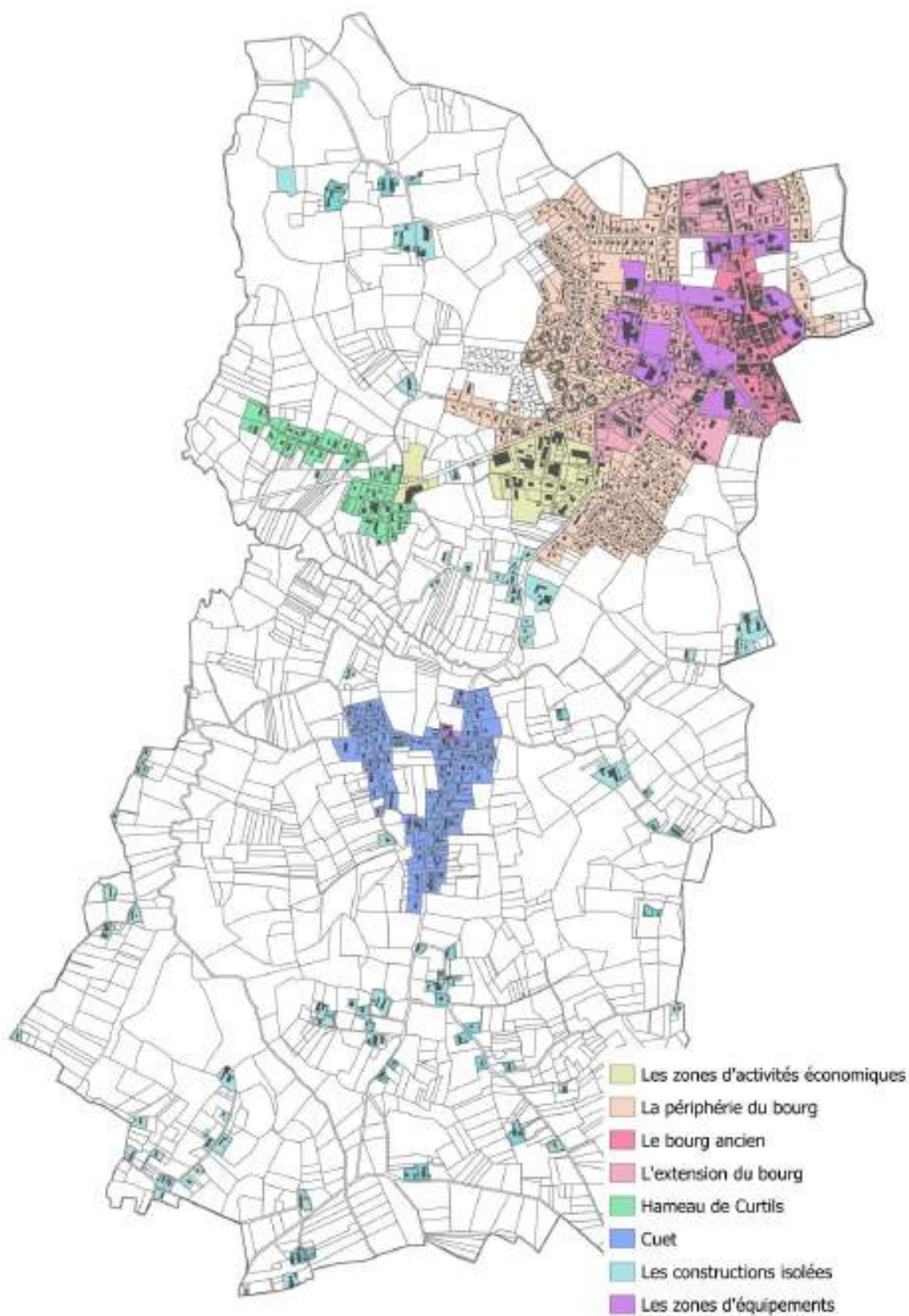
L'extension du bourg est restée très limitée à l'est en raison d'une topographie plus contraignante (pente des coteaux), d'une trame viaire peu étoffée, et en raison de l'inondabilité de certains terrains mais aussi en raison des limites de la commune de Malafretaz. Les constructions se sont implantées de part et d'autre de la rue Charrière basse et du chemin de Ronde qui court parallèlement à la route départementale. De ce fait, le développement de l'urbanisation étoffe le tissu bâti de l'agglomération plutôt que de s'en éloigner en linéaire.



### Evolution de la tâche urbaine principale entre 1950-65 à nos jours



## 4.3. Entités urbaines



(Source : Altereo)



### 4.3.1. Le bourg ancien

Le centre ancien est situé au carrefour des deux axes routiers, mais s'étend essentiellement le long de la D975. Celle-ci forme une grande rue le long de laquelle s'alignent les commerces. Le bâti du centre s'organise également de part et d'autre d'un certain nombre de voies adjacentes ou parallèles à la route départementale, étroites et à sens unique pour les voitures. Le bâti est dense, et se caractérise par des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu. L'ensemble de l'agglomération est aménagé de trottoirs et cheminements piétons.

Le secteur se caractérise par un tissu urbain dense, continu et où les constructions s'implantent à l'alignement des voies et des espaces publics.

Ce secteur correspond en grande partie à la zone UA du PLU de 2013.

#### Délimitation du bourg ancien



Place du 3 septembre



Grande rue



Place Générale de Gaulle

### 4.3.2. L'extension du bourg ancien

En périphérie immédiate du bourg ancien, un bâti hétéroclite comprend immeubles collectifs, habitat pavillonnaire et bâtiments d'activités. Ce secteur, moins dense que le bourg ancien bénéficie de hauteurs plus élevées et d'une implantation en retrait vis-à-vis des voies publiques.

Ce secteur correspond en grande partie à la zone UB du PLU de 2013.

#### Délimitation de l'extension du bourg ancien



*Chemin du Vallon du Paradis*



*Rue des Poètes*



### 4.3.3. Les zones d'équipements

De manière conjointe à la périphérie immédiate du bourg ancien, nous retrouvons les équipements collectifs et commerciaux de la commune avec le collège, les équipements sportifs, les zones commerciales (Lidl et Carrefour), les écoles, la cité administrative ou encore l'église et le cimetière. Ce secteur bénéficie d'une implantation en retrait de la voie publique avec de grands espaces de parking.

Ce secteur correspond en grande partie à la zone UA et UB du PLU de 2013.



*Rue de la Charrière Basse*



*Collège - Rue de l'Huppe*



*Place de la Résistance*



*Carrefour, Rue des Luyers*



*Eglise, Rue du Cimetière*



*Musée, Cuét*



### 4.3.4. La périphérie du bourg

Une urbanisation de type résidentielle s'est ensuite étendue vers l'ouest sous forme d'opérations ponctuelles le long des voies de communication, mais surtout sous forme d'opérations d'ensemble. Ce mode d'urbanisation a permis non seulement de combler les espaces interstitiels entre les voies de communication mais également la création de voies de desserte permettant de joindre les principaux axes. Les lotissements résidentiels se repèrent par la ramification de la voirie et la typologie bâtie (individuel et jumelé), l'agencement des constructions. Chaque lotissement a sa propre homogénéité qui le distingue de son environnement bâti. Ce secteur est quasi essentiellement constitué de maisons individuelles, implantées le long des axes de communication, en retrait vis-à-vis de l'emprise publique.

Ce secteur correspond en grande partie à la zone UBa et UBb du PLU de 2013.

#### Délimitation de la périphérie du bourg





Rue de l'Huppe



Lotissement le Pré



Impasse des Roses

### 4.3.5. La zone d'activités économiques

Un pôle artisanal s'est développé en limite ouest de l'agglomération. Excentré, il reste à proximité des zones d'habitat, provoquant certains conflits d'usage de la voirie. En effet, le flux de circulation des camions venant desservir la zone est relativement important, tout en sachant que les seuls moyens d'accès se font par la D28 ou la D67. L'urbanisation du centre se projette le long de la D67. Une petite zone d'activité s'est également développée sur le hameau de Curtils.

La zone des Treize Vents est classée en UX dans le PLU de 2013.

#### Délimitation des zones d'activités économiques



ZAE communale



ZAE des Treize Vents



Rue des Serves

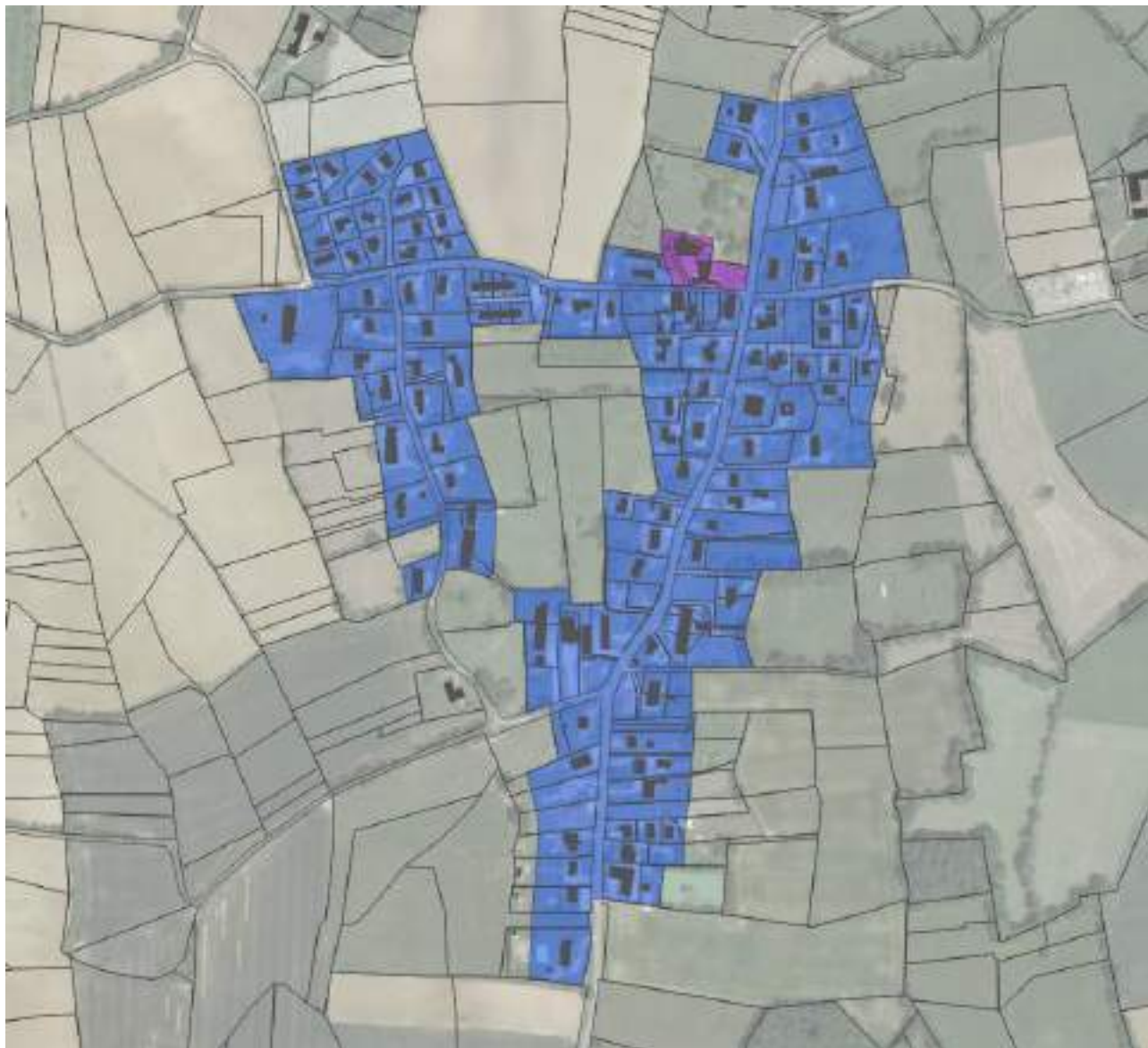


### 4.3.6. Cuet

L'ancien village de Cuet est identifié comme un pôle urbain à part entière par le SCoT 2016-2035. Il est classé en zone UBa et UBb dans le PLU de 2013.

Il se compose de quelques bâtisses agricoles et majoritairement de maisons individuelles. Cuet bénéficie d'un fort caractère rural avec des maisons implantées en milieu de parcelles, bénéficiant de grands espaces de jardins et de limites parcellaires qui se fondent avec les espaces agricoles alentours.

#### Délimitation de Cuet



Route de Cuet



Impasse du Val de Cuet



Route de Cuet

### 4.3.7. Le hameau de Curtils

Le hameau de Curtils s'est développé à l'intersection du chemin du Curtils et de l'avenue de Mâcon, ainsi que le long du chemin de Machard. Il se compose de bâtisses agricoles sur sa partie sud et de maisons individuelles au nord. Des bâtiments d'activités sont également présents à l'extrémité Est classée dans l'entités urbaines « zones d'activités économiques ». Les bâtiments s'implantent en retrait de la voie publique, souvent en milieu de parcelle.

Le hameau est classé en UBa et en Nh dans le PLU de 2013.

#### Délimitation du hameau de Curtils



*Chemin de Curtils*



*Chemin de Machard*

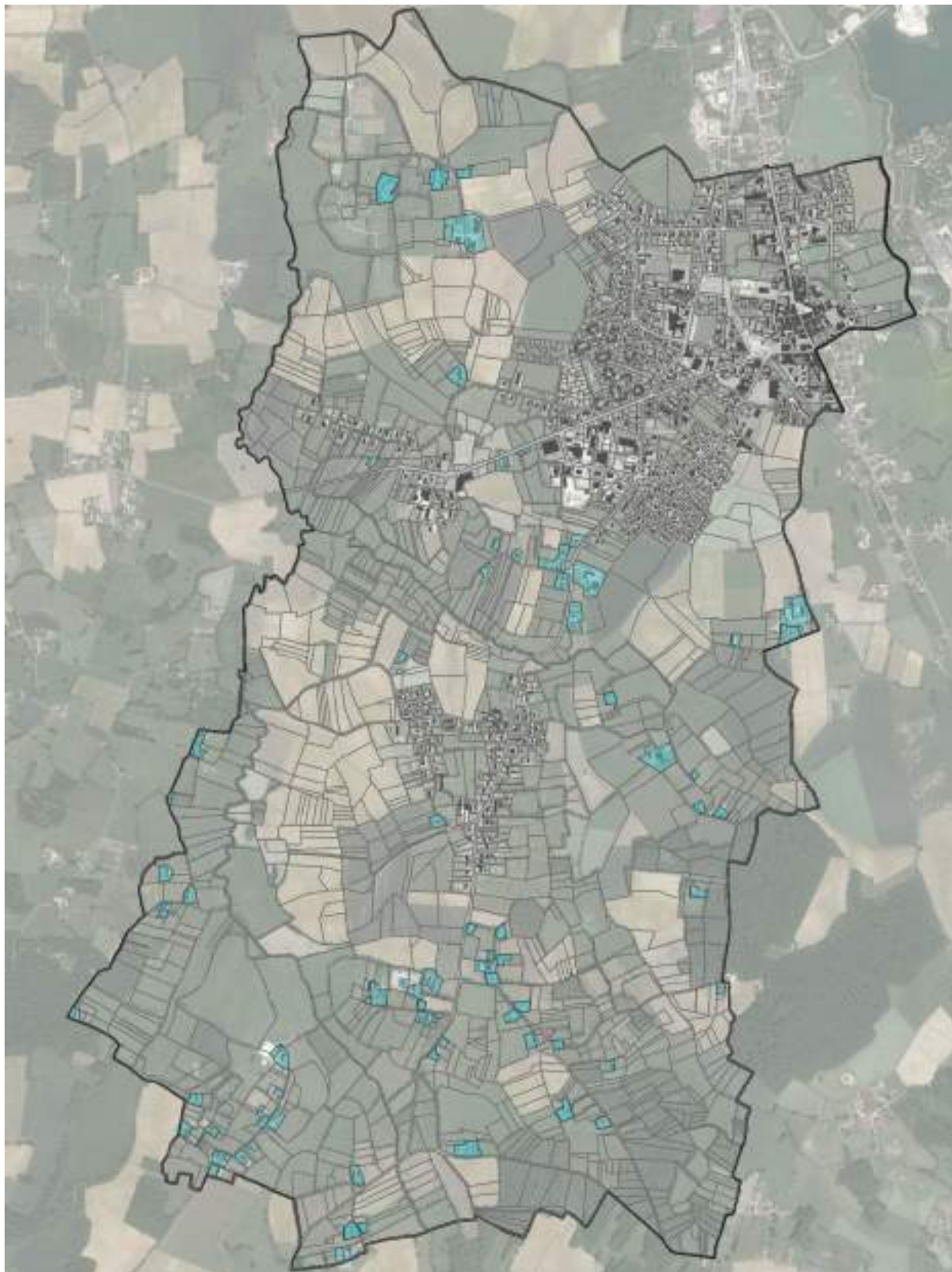


### 4.3.8. Les constructions isolées

Le reste des habitations de la commune se répartissent de manière éparse sur l'ensemble du territoire communal. Les constructions varient entre bâtiments agricoles et maisons individuelles.

Ces constructions sont classées Ne dans le PLU de 2013.

#### Localisation des constructions isolées





## 4.4. Potentiel de densification et de renouvellement de l'enveloppe urbaine

Afin de calculer les besoins en foncier constructible de la commune, il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logements au sein du tissu urbain actuel, à savoir :

- **les dents creuses** qui représentent des unités foncières d'un seul tenant situées dans les zones urbaines actuelle, directement accessible depuis les voies, non construites et indépendantes d'une unité foncière contenant une ou plusieurs constructions.
- **les divisions parcellaires** qui représentent le détachement d'une unité foncière présentant une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs construction(s).

**La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

### Méthodologie appliquée pour l'analyse du potentiel de densification

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune de Montrevel se base sur les données cadastrales, et les données du règlement graphique, ainsi que le périmètre des servitudes inconstructibles.

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaires) sont les suivants :

- Une analyse géomatique pour repérer les dents creuses, et les divisions de plus de 500 m<sup>2</sup>
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables contenu à la fois en zone urbaine (U) et à urbaniser (1AU) au sens du règlement, ainsi que dans la tache urbaine.
- Suppression des gisements incompatibles avec la construction (parcelle enclavée, présence d'emplacements réservés, d'équipement public, ou d'aménités etc...)
- Un travail de terrain, pour répondre aux spécificités de la commune
- Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Afin d'évaluer le nombre de logements que ces espaces peuvent réellement produire, une probabilité de construction est appliquée pour chaque site identifié, qui se traduit ci-après par un degré de priorité :

- **Priorité 1** : les dents creuses et divisions dont les terrains sont accessibles (à moins de 5 mètres d'une route), ou sont du foncier public, ou faisant l'objet d'un projet communal. De plus, elles doivent disposer d'une topographie et d'une configuration optimale. Pour ces dents creuses ou extensions on estime que **70 %** des terrains identifiés seront urbanisés.
- **Priorité 2** : les divisions parcellaires et les dents creuses où l'accessibilité est plus difficile à une distance de 5m à 15m d'une route, ou que l'occupation du sol limite la densification. On estime que **50 %** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.
- **Priorité 3** : les divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables (accès, espaces aménagés, cultures, jardins...). On estime que **20 %** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

Une fois les parcelles classées par priorité, cette classification a ensuite été retravaillée avec les élus afin de la réajuster au regard d'éléments différenciateurs tels que la présence d'un projet en cours de discussion, l'enclavement à venir d'une parcelle, le souhaite d'inscrire un emplacement réserver etc.

Ainsi, certaines parcelles ont été classées dans une priorité différente ou bien supprimées du potentiel lorsque cela était justifiée. C'est par exemple le cas de parcelles faisant l'objet de projet de lotissement d'ores et déjà accepté par la commune et dont la construction interviendra avant l'approbation du PLU de PLU. Dans ce cas-là, le nombre de logement prévus par le projet est directement intégré dans le potentiel foncier.

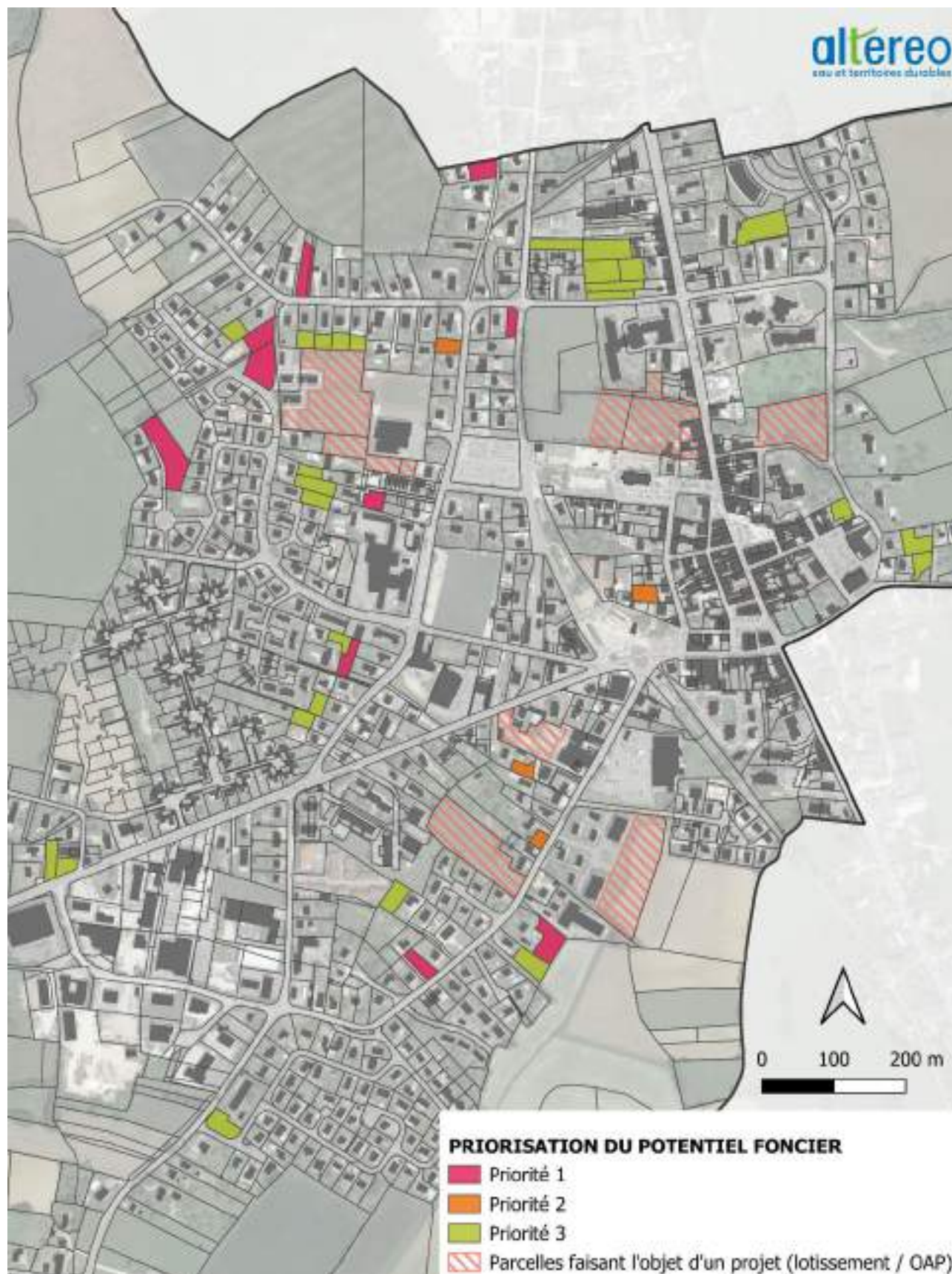
Les parcelles faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le projet de PLU ont également été exclue du potentiel foncier puisque des densités différentes seront spécifiquement appliquée sur ces secteurs au sein de projet global.

Une fois, ce travail de cohérence réalisé, le nombre potentiel de logements constructibles est ensuite calculé sur la base de la densité moyenne donnée par le SCoT pour les pôles structurants dont fait partie Montrevel-en-Bresse, soit **25 logements / hectares**.

Les résultats présentés ne comprennent pas :

- les parcelles en dent creuses ou en division parcellaire construites entre 2023 et 2024 ;
- les parcelles identifiées comme présentant un intérêt pour la création d'espaces de respiration ou volontairement exclues en raison de leurs sensibilités environnementales
- les parcelles identifiées comme équipement collectif (stade, cimetière, parc etc...)
- les secteurs d'activités qui n'ont pas vocation à accueillir du logement

## Localisation du potentiel foncier au sein du bourg



*Pour rappel, la parcelle faisant l'objet d'un projet de lotissement n'est pas incluse dans le calcul, elle est représentée sur la carte à titre informatif. Il en va de même pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP dans le projet de PLU.*



## Localisation du potentiel foncier au sein de Cuet



## Localisation du potentiel foncier au sein de Curtils



Après application des pondérations, la surface disponible est de **2 Ha** soit un total de logements constructibles estimé à **51 logements** sur la commune en appliquant la densité moyenne du SCoT de 25 logements à l'hectare. Afin de ne pas fausser l'analyse du potentiel foncier, les secteurs d'OAP du projet de PLU ont été exclu de cette analyse car des densités plus ou moins forte et un projet spécifique sera porté sur ces parcelles.

À ce potentiel de 66 logements, un permis d'aménager a été déposé sur la parcelle AD0058 pour 10 logements. Cette parcelle est donc également décomptée du calcul mais les 10 logements sont pris en compte.

Ce sont donc au total **61 logements** qui peuvent être construits au sein de l'enveloppe urbaine.

Hierarchisation	Surface théorique (ha)	Potentiel de logements théorique	Pondération	Surface pondérée (ha)	Potentiel de logements pondéré
Priorité 1	1,59	40	0,7	1,11	28
Priorité 2	0,80	20	0,5	0,40	10
Priorité 3	2,61	65	0,2	0,52	13
Permis d'aménager	/	/	/	/	10
<b>Total</b>	<b>5,0</b>	<b>125</b>		<b>2,0</b>	<b>61</b>



## 4.5. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dernières années

### 4.5.1. Contexte national et supra-communal

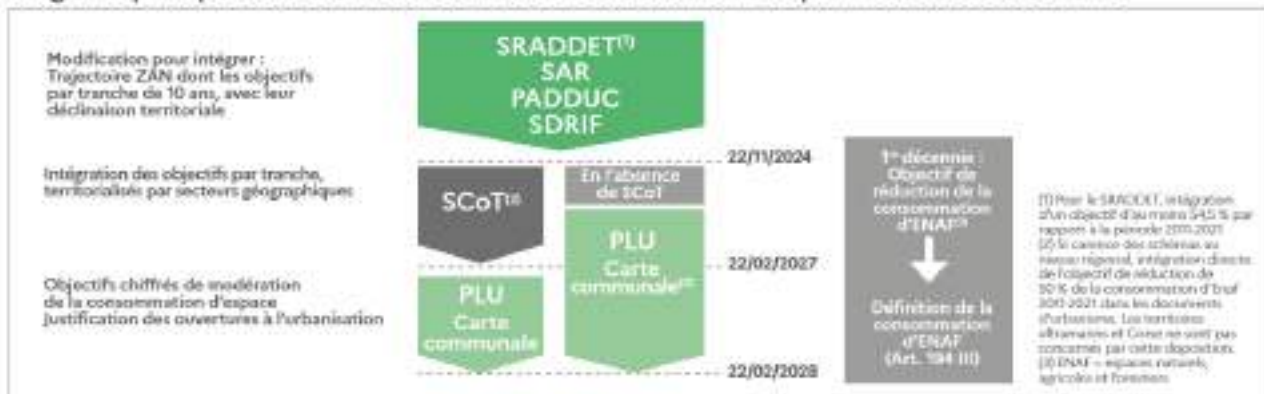
Conformément aux dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II, en date du 12 juillet 2010, un bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a été établi pour une période de 10 ans entre 2012 et 2022, sur la commune de Montrevel-en-Bresse. Conformément à la loi ALUR et à l'article L. 151 – 4 du Code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espace doit s'observer sur la décennie précédant l'arrêt du projet.

Le SCoT Bourg Bresse Revermont demande également de réaliser une analyse de la consommation d'espaces pour la croissance résidentielle depuis l'état 0 établi en 2008. Le SCoT alloue ainsi une enveloppe de 29 Ha d'extension à Montrevel-en-Bresse pour son développement à vocation résidentielle, sur la période 2008-2035. Ne sont pas prise en compte les extensions à vocations économiques, industrielles ou agricoles. L'état 0 est un outil de suivi de la mise en œuvre du SCOT. Il permet de mesurer l'utilisation des allocations foncières octroyées à chaque commune pour les extensions résidentielles. Il n'est pas un outil de mesure de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de la Loi Climat et Résilience.

Les objectifs de Zéro Artificialisation Nette et de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers introduit par la Loi Climat et Résilience seront fixés suite à arbitrage au niveau du SRADDET, puis au niveau du futur SCoT BBR. À ce stade, ni le SRADDET, ni le SCoT BBR n'ont intégré et donné des objectifs chiffrés et territorialisés vis-à-vis de la Loi Climat et Résilience. Les décrets d'application de la Loi Climat et Résilience précisent qu'en cas de carence des schémas au niveau régional, il doit y avoir une intégration directe de l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'ENAF 2011-2021 dans les documents d'urbanisme.

Le SCoT BBR étant en révision, la commune de Montrevel-en-Bresse ne dispose pas d'objectifs chiffrés sur sa commune par les documents supra-communaux. Il lui revient donc d'intégrer l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 sur la période 2021 – 2031.

#### Les grands principes de la déclinaison de la loi dans les documents de planification et d'urbanisme



(Source : Guide synthétique – Zéro Artificialisation Nette. Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

## 4.5.2. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années (2012 – 2022)

### Méthodologie appliquée pour le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années

L'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation résulte d'une étude basée sur le calcul des surfaces bâties entre deux périodes : **2012 – 2022** (Loi ALUR) et **2008 – 2022** (SCoT).

Les calculs sont réalisés sous logiciel de SIG à partir de la « BD\_topo\_V3 2022 » de l'IGN, dernière données disponibles lors de l'analyse de la consommation d'espace. L'analyse se réalise par interprétation de photographies aériennes et analyses cadastrales.

Le but de cette démarche est de chiffrer à l'échelle communale, les surfaces agricoles et naturelles qui se sont artificialisées en dix ans. Afin de connaître la consommation d'espaces entre 2012 et 2022 sur la commune de Montrevel-en-Bresse, il convient de réaliser une différence entre l'enveloppe urbaine de 2011 et l'enveloppe urbaine de 2022.

La BD Topo V3 de l'IGN nous donne des indications sur la date de réalisation des bâtiments. En triant ces données, nous obtenons la tâche urbaine.

Afin de spatialiser et de quantifier la consommation de la commune de Montrevel, une analyse de l'évolution de l'enveloppe urbaine est réalisée.

Deux enveloppes urbaines sont calculées sous logiciel SIG en réalisant un tampon de 20m autour du bâti existant selon les données de la « BD Topo » de l'année de référence et l'année de comparaison. La différence entre ces deux enveloppes donne l'évolution de l'enveloppe urbaine sur la période. Des corrections manuelles sont réalisées pour les espaces entraînant de la consommation sans bâti. Par exemple lors de travaux de terrassements.

La consommation d'espace est alors classifiée et quantifiée selon la couverture du sol avant urbanisation, par photo interprétation des orthophotos.

Les espaces consommés par l'urbanisation peuvent se ranger en trois grandes catégories : la **trame urbaine** qui correspond aux espaces déjà urbanisés ou artificialisés, y compris les habitations isolées et les bâtiments d'exploitations agricoles, la **trame agricole** qui correspond aux espaces cultivés quel que soit la nature de l'exploitation, et la **trame naturelle** qui correspond aux formations arborescentes et aux milieux aquatiques sur la commune.

Afin d'assurer une cohérence avec la méthodologie du SCoT, la trame urbaine a été tracée en créant une zone tampon de 20m autour des bâtiments pour l'année 2012 et l'année 2022. Ressortent en jaune les constructions apparues depuis 2012.

Ces zones ont ensuite été retravaillées à la main afin de découper leur délimitation sur les limites parcellaires telle que le veut la méthodologie du SCoT BBR, et un travail de mise en cohérence avec l'état 0 du SCoT a également été réalisé.

Entités	Superficie de l'enveloppe urbaine en 2012 en ha		Superficie de l'enveloppe urbaine en 2022 en ha	
	surface	%	surface	%
<b>Trame urbaine</b>	191,44	19,08	199,10	19,84
Densification	0,00	0,00	5,64	0,56
Extension	0,00	0,00	8,09	0,81
Mitage en A et N	43,22	4,31	48,40	4,82
<b>Trame naturelle</b>	119,39	11,90	118,68	11,83
<b>Trame agricole</b>	692,61	69,02	685,65	68,33
<b>Total commune</b>	1003,433	100	1003,433	100

Evolution	
En ha	En ha/an
7,67	0,77
5,64	0,56
8,09	0,81
5,18	0,52
-0,71	-0,07
-6,96	-0,70

En 2012, la trame urbaine de Montrevel-en-Bresse représentait **191,4 hectares**. En 2022, la trame urbaine représente **199,1 hectares**. Elle a donc progressé de **7,7 ha** en 10 ans, 0,77 ha /an en moyenne sur la période 2012 – 2022.

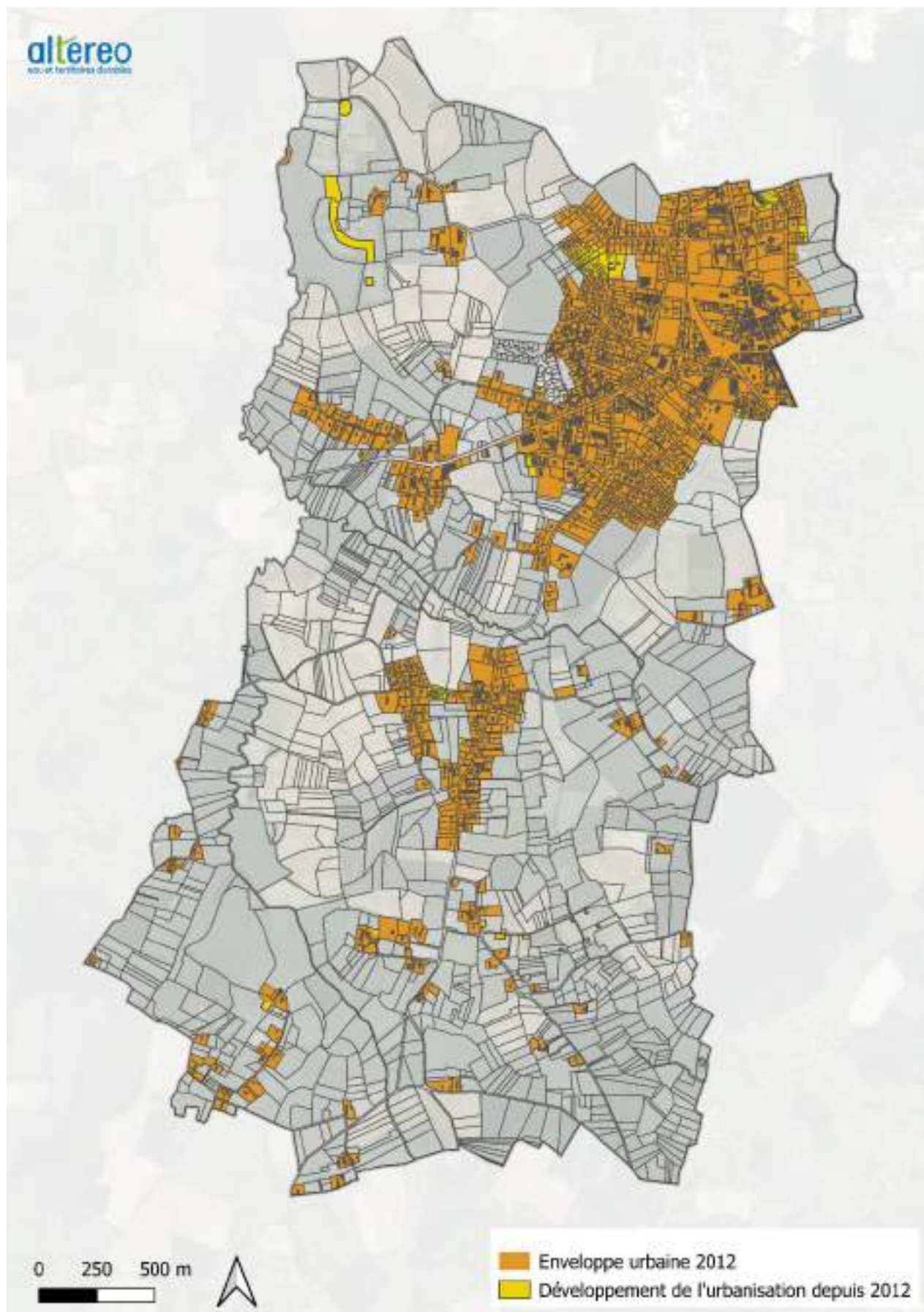
L'artificialisation de la commune a fait progresser la trame urbaine de **19,08% à 19,84%** du territoire communal, ce qui correspond à une évolution faible mais non négligeable. Cette artificialisation des sols a principalement touché les espaces agricoles de la commune, qui ont reculés de 6,96 hectares sur cette période.

L'urbanisation s'est en partie développée de manière cohérente en densification (+ 5,64 ha de nouveaux bâtiments au sein de l'enveloppe urbaine 2012) ou en extension (+ 8,09 ha) des tissus urbains existants.

Bien que l'artificialisation du territoire n'ait pas été trop importante ces 10 dernières années, il est nécessaire de surveiller, contrôler et limiter le mitage et les extensions urbaines qui viennent éroder les espaces naturels mais surtout agricoles.

Cette consommation d'espaces s'entend par la consommation de tous les secteurs confondus (habitat, agriculture, économie, ...).

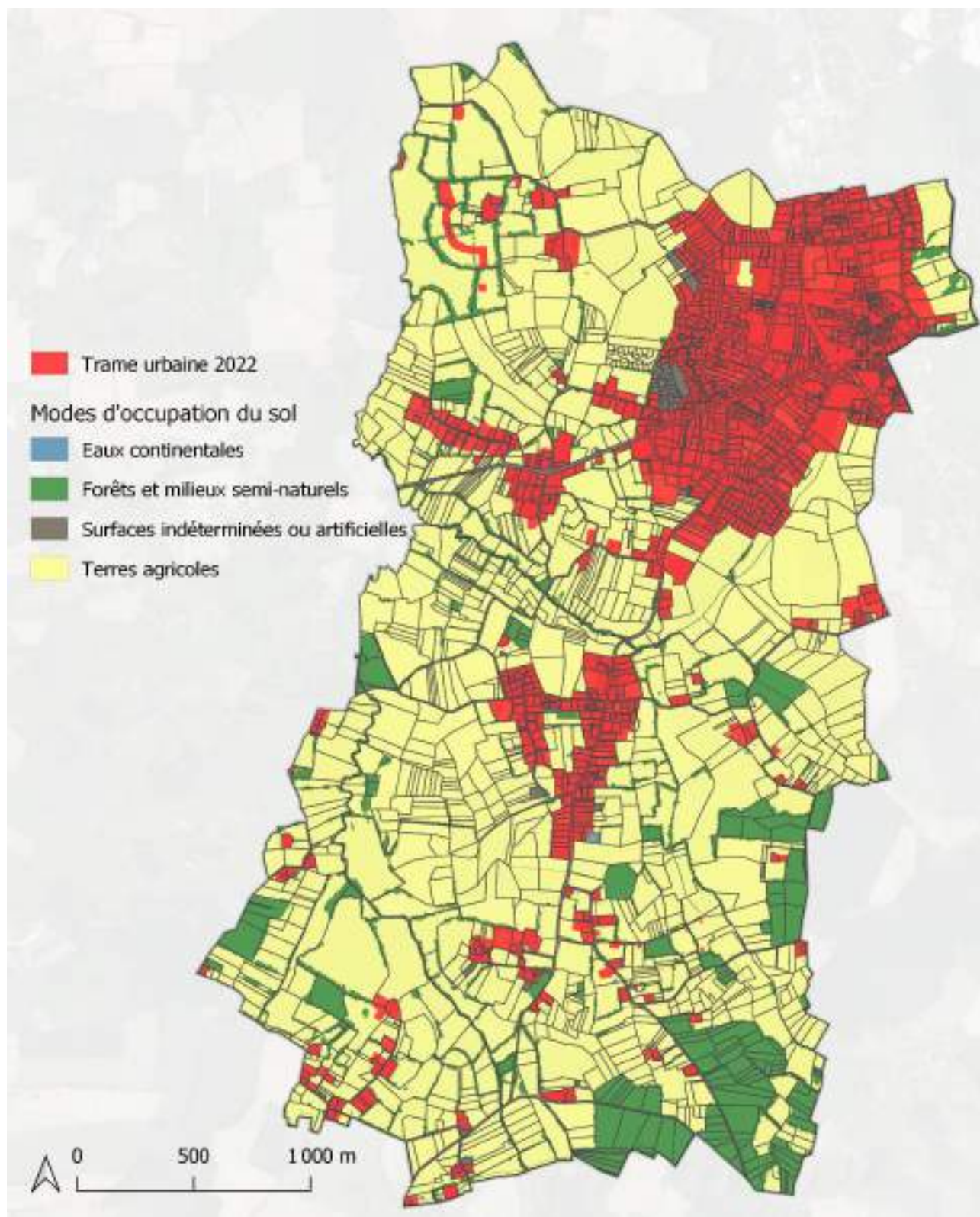
## Trame urbaine de Montrevel-en-Bresse en 2022



(Source : Altereo)



### Illustration de la trame urbaine comparée au Mode d'Occupation du sol (MOS) :



(Source : Altereo)

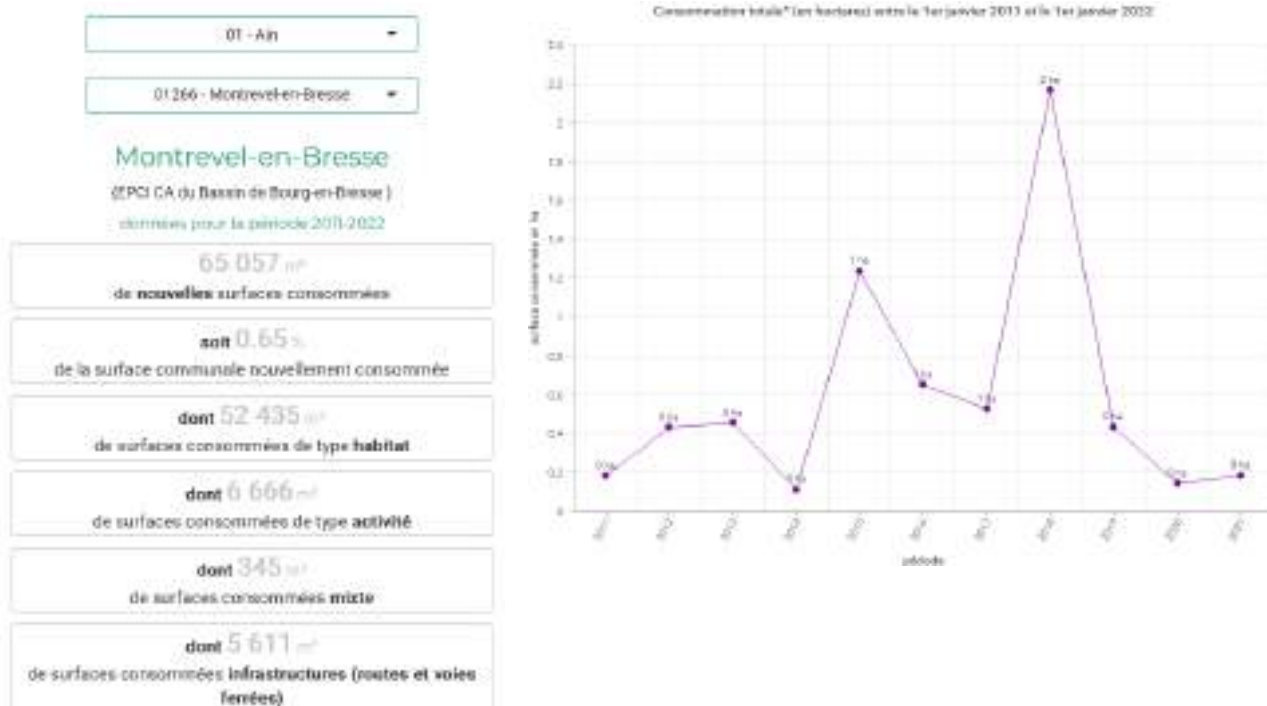


### 4.5.3. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 2011 – 2021 (Loi Climat et Résilience)

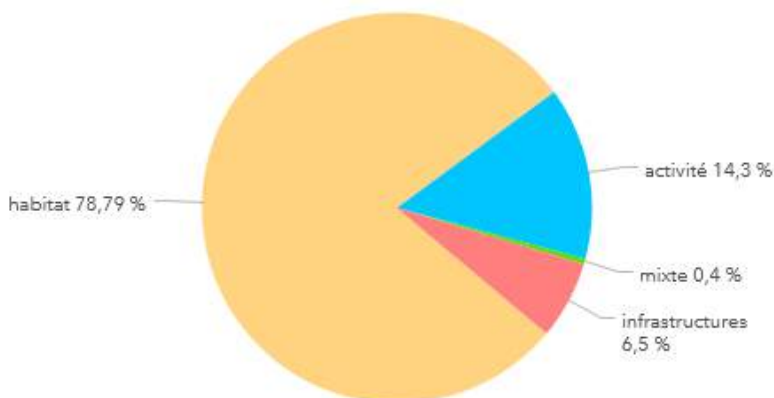
La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050. La loi inscrit un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années suivant la promulgation de la loi (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

En vue d'aider les collectivités à la mise en œuvre de cette politique, l'État met à disposition des données sur le Portail national de l'Artificialisation des Sols et développe un outil de mesure qui est en adéquation avec la nomenclature de l'artificialisation des sols. L'observatoire de l'artificialisation, édité par le CEREMA, vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace.

#### Ce que dit le portail national de l'artificialisation des sols sur Montrevel-en-Bresse



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



(Source : Site internet du Portail national de l'Artificialisation des Sols. Consulté le 17/04/2024)

D'après le portail, la commune de Montrevel-en-Bresse aurait consommé **6,5 hectares** entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022, dont 5,2 Ha à destination d'habitat, 0,6 Ha à destination d'activités et 0,5 Ha à destination d'infrastructures routières et ferroviaires.

Une analyse de la consommation d'espaces a plus spécifiquement été réalisée dans le cadre du projet de PLU afin de mettre en regard les chiffres donnés par le portail et les tendances réellement observées sur le territoire.

### **Méthodologie appliquée pour le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers au cours de la période 2011 – 2021**

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier sur la période 2011 – 2021 est réalisée **par ajout et suppression des permis de construire accordés sur la base de l'analyse de l'évolution de la trame urbaine 2012 -2022** précédemment réalisée pour répondre aux obligations de la Loi ALUR traduite dans l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, afin de réaliser l'analyse de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021, il a fallu faire évoluer l'analyse entre 2012 et 2022 de la manière suivante :

- Les permis de construire accordés sur l'année 2011 ont été ajoutés
- Les permis de construire accordés sur l'année 2022 ont été retirés

Ainsi, il est possible d'estimer la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 sur la base de ces données-là.

En 2011, 32 permis de construire ont été accordés permettant la construction de 18 logements. L'ensemble de ces permis de construire se situant d'ores et déjà dans l'enveloppe urbaine de la commune en 2012, ils n'ont entraîné aucune consommation d'espace supplémentaire et n'ont pas agrandi l'enveloppe urbaine à prendre en compte. Aucune superficie n'est à ajouter au calcul.

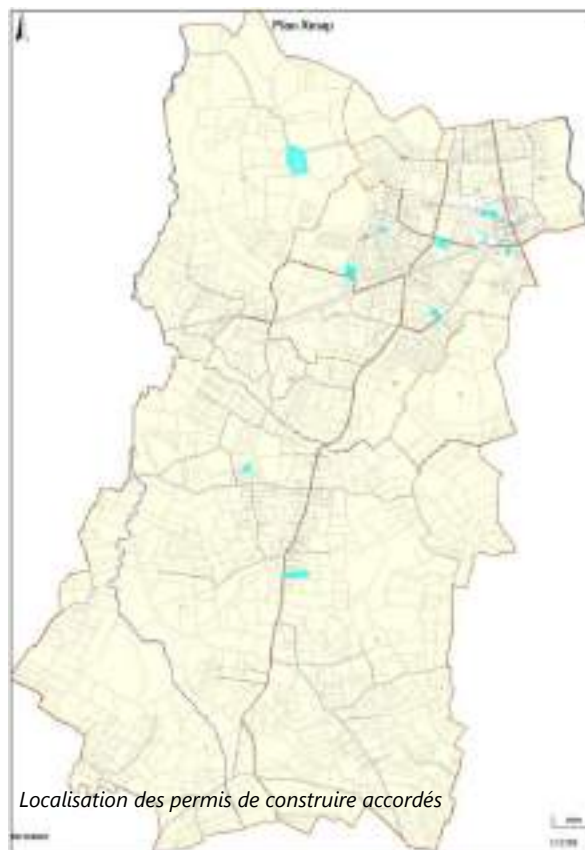


*Localisation des permis de construire accordés*

En 2022, 17 permis de construire ont été accordés permettant la construction de 12 logements. 10 de ces 13 logements ont été créés en renouvellement urbain par changement de destination ou division de logement.

#### Nature des permis de construire autorisés

- Rénovation d'une maison mitoyenne comprenant un changement de destination du RDC en un appartement habitable d'environ 58m2. Créations/Fermetures d'ouvertures vers l'extérieur en RDC. Fermetures d'ouvertures vers l'extérieur à l'étage.
- Création d'une véranda, extension de la terrasse couverte et création d'un auvent de piscine
- Construction d'une halle et réfection de toiture
- Construction d'une annexe à une habitation
- Réaménagement d'une maison en 5 logements
- Construction d'un bâtiment avec garages au RDC et 3 logements à l'étage
- Changement de destination d'une surface commerciale en habitation : création de 4 logements
- Aménagement d'une dépendance en gîte et construction d'un abri voitures
- Construction d'une fosse circulaire
- Aménagement d'un garage
- Construction d'un bâtiment abritant un local technique de piscine, un garage à vélos et une terrasse couverte
- Construction d'un abri de voitures et d'un cellier



*La nature des 5 permis de construire restants n'est pas communiquée dans les éléments à disposition de la commune et ne peut donc pas être retraduite dans la présente analyse.*

L'ensemble des permis de construire n'impliquent pas de soustraire de la surface à l'analyse de la trame urbaine 2012 – 2022 puisque les PC se situent tous au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée en 2012. Ils n'ont pas induit de consommation d'espaces supplémentaire.

**Ainsi, cette analyse permet d'estimer que la consommation d'espaces 2011 – 2021 est similaire à la consommation d'espaces 2012 – 2022 soit 7,7 ha en 10 ans.**

**Par application de l'objectif de réduction de -50% par rapport à la consommation 2011-2021, Montrevel-en-Bresse doit contenir son extension au sein de 3,85 Ha pour la période 2021 – 2031.**

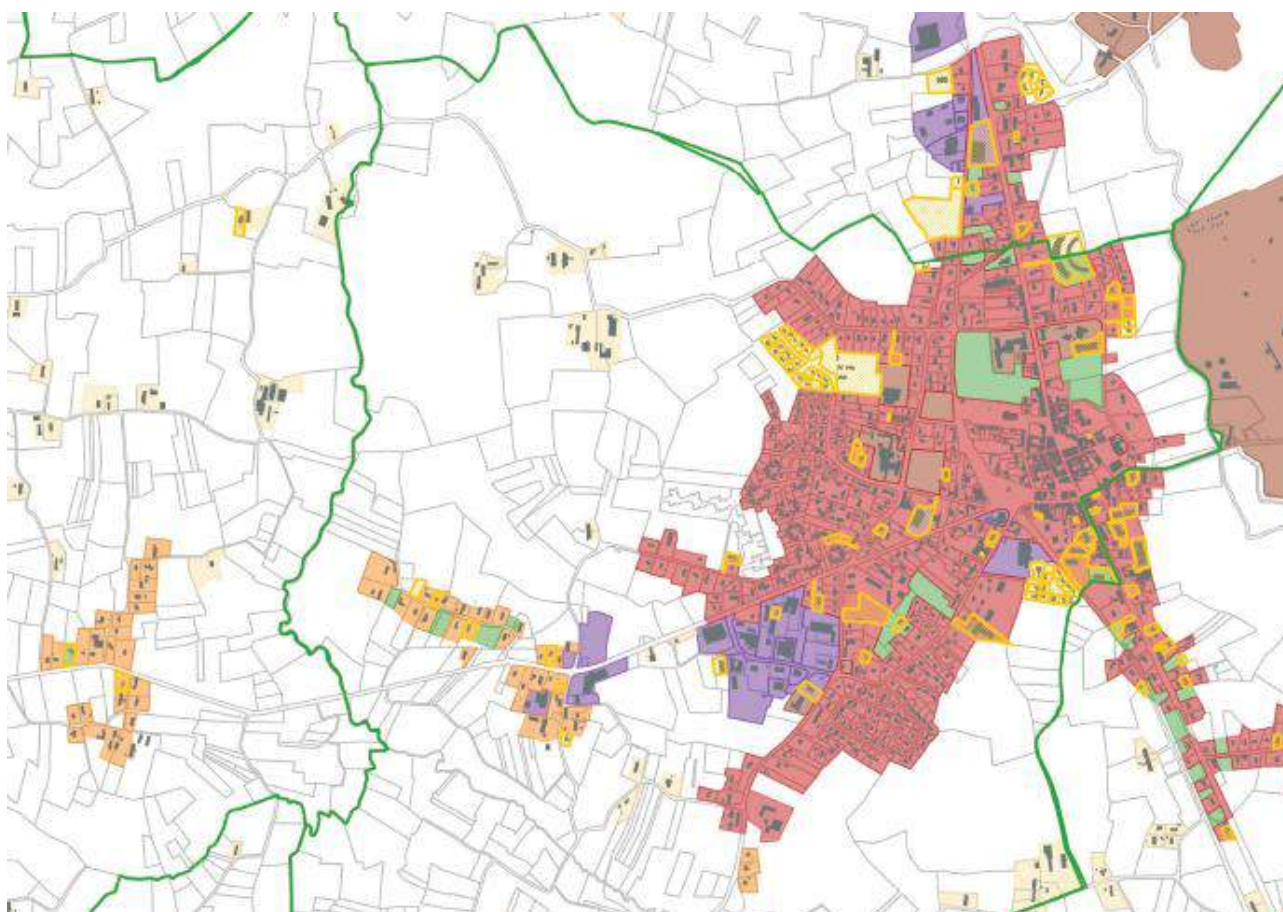
#### 4.5.4. Analyse de la consommation d'espaces depuis 2008 au titre du SCoT BBR

Le SCoT BBR a réalisé un bilan de la consommation foncière en 2020 permettant d'analyser la consommation foncière sur la période 2009 – 2020. Ce bilan rend compte d'une consommation foncière pour le développement résidentiel de 13 ha, dont 6 ha réalisés dans des dents creuses. Il y a donc 7 ha qui ont été consommé pour la croissance résidentielle entre 2009 et 2020.

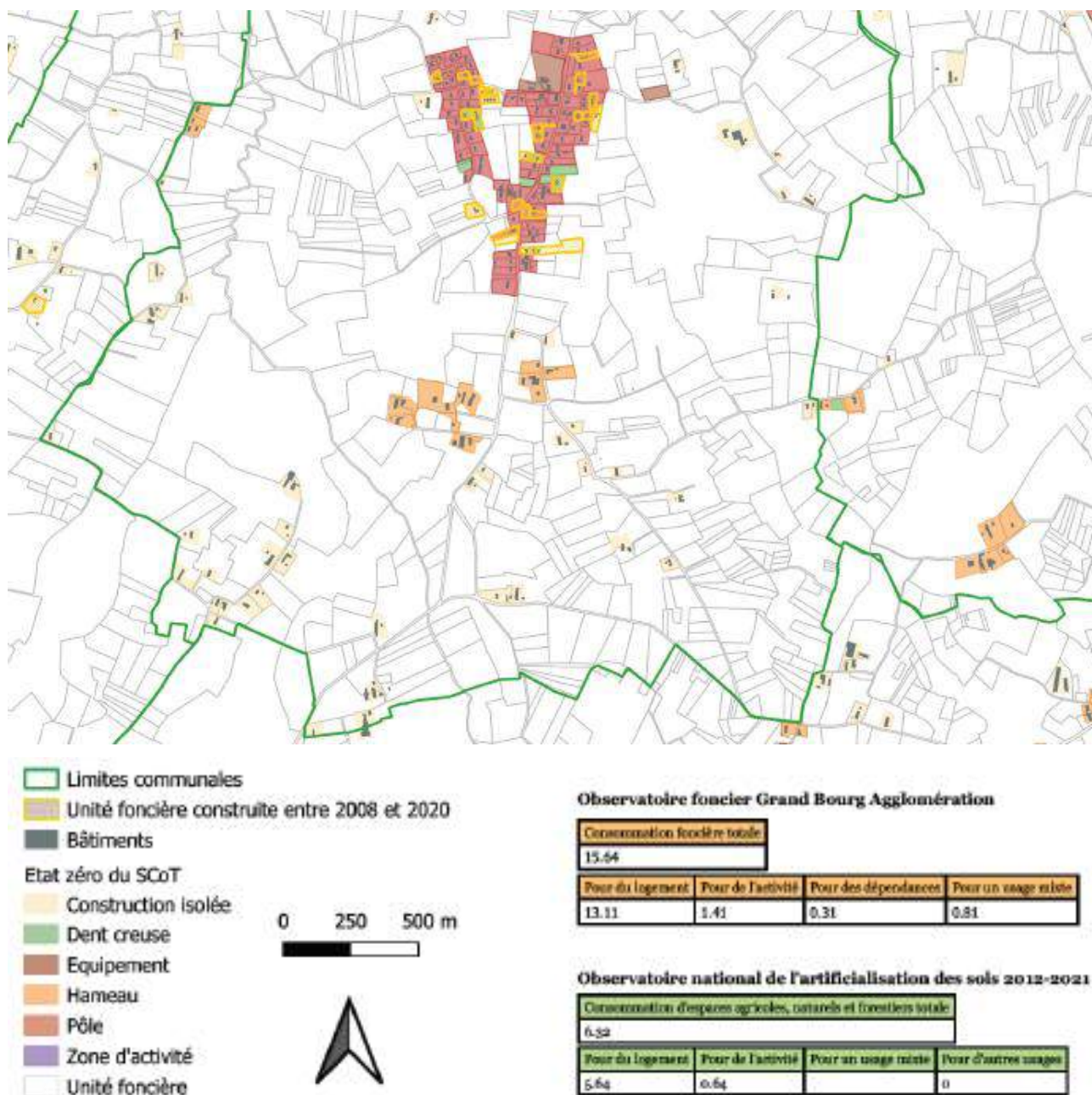
La cartographie ci-dessous, réalisée en 2023 par les services de l'agglomération permet d'identifier l'ensemble des parcelles bâties en densification et en extension.

##### Consommation à vocation d'habitat entre 2008 et 2020 – réalisé par le SCoT

#### MONTREVEL-EN-BRESSE SCoT: état de la consommation foncière







(Source : SCoT BBR - CA3B)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Montrevel-en-Bresse, une nouvelle analyse de la consommation **2008 – 2022** a été réalisée.

### Précision de la méthodologie

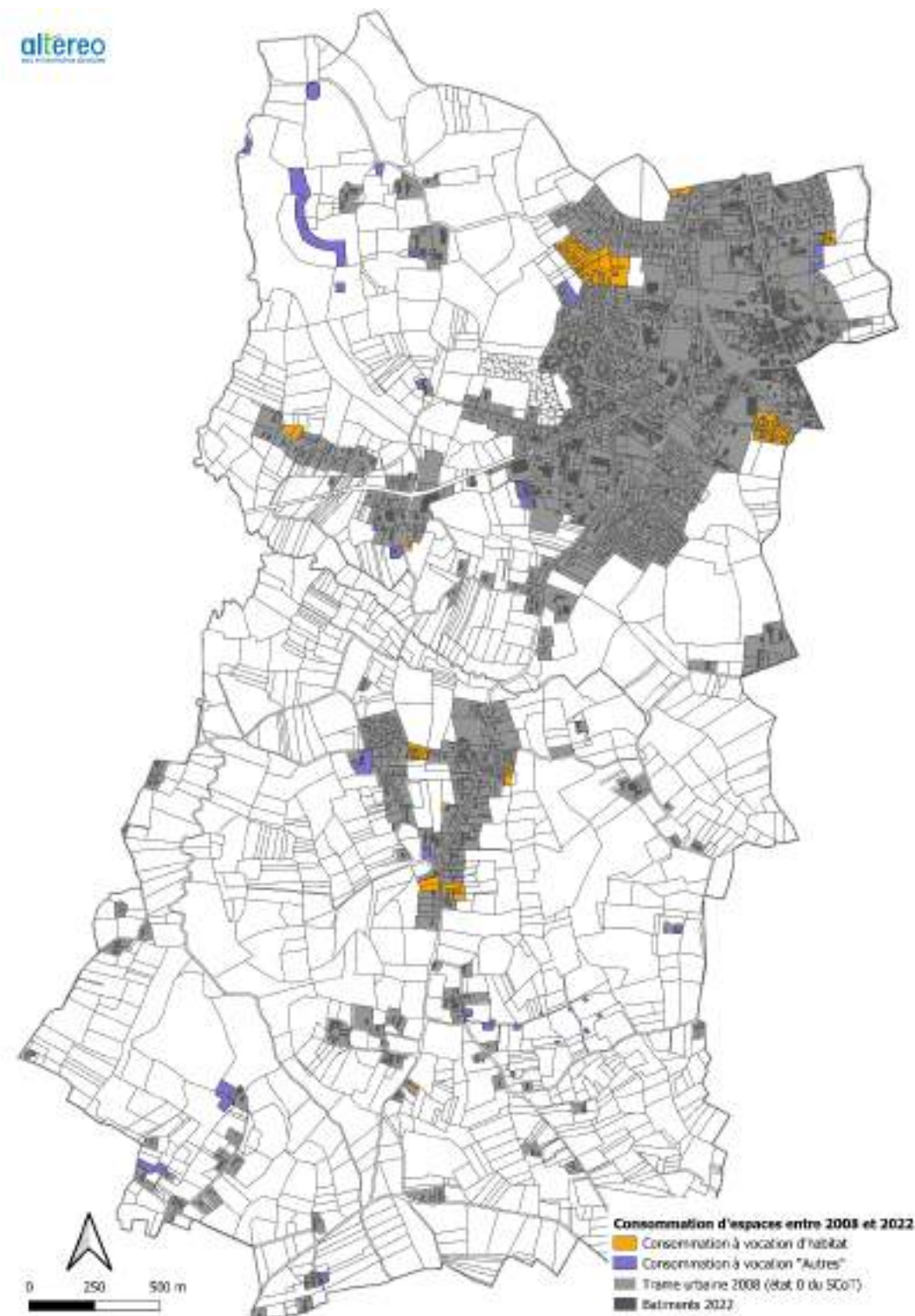
Sur la base de la trame urbaine 2022 qui a été tracée et dont la méthodologie a été précisée plus haut, l'état 0 de 2008 a été mis en comparaison. De ces espaces nouvellement urbanisés depuis 2008 ont été identifiés les espaces à vocation de développement résidentiel pour analyser la consommation de l'allocation d'extension accordée par le SCoT entre 2008 et 2035.

En 2008, d'après les données SIG de l'état 0 transmises par le SCoT, la trame urbaine de Montrevel-en-Bresse était de **185,27 Ha**. En 2022, la trame urbaine Montrevel-en-Bresse s'élève **199,1 Ha** soit une extension de **+ 13,83 hectares** en 14 ans. Dans ces 13,83 hectares d'extension, **7,05 hectares** correspondent à du développement résidentiel. La commune a donc consommé 26,5 % de son allocation accordée par le SCoT

depuis 2008. Autrement dit, il reste théoriquement 21,22 ha de l'allocation de 29 ha accordés par le SCoT pour la croissance résidentielle jusqu'en 2035.

L'approche de cette allocation doit se faire de manière vigilante au regard de la loi Climat et Résilience qui impose une réduction de 50% de la consommation d'espaces (tous secteurs confondus) sur la période 2021-2031 vis-à-vis de la consommation observée sur la période 2011-2021. Les secteurs en extension qui seront identifiés pour la croissance résidentielle dans le projet de PLU devront être cohérents avec les besoins réels du territoire vis-à-vis des dynamiques projetées sur la commune et les obligations réglementaires.

### Consommation à vocation d'habitat et autre entre 2008 et 2022



(Source : Altereo)

## 4.6. Synthèse des enjeux analyse urbaine et foncière

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<p>Un potentiel de densification intéressant qui permet de projeter une minimisation de la consommation foncière en extension pour le projet de PLU</p> <p>Un potentiel de densification qui se caractérise par des parcelles de grande superficie notamment dans le bourg ancien.</p>	<p>Un potentiel de densification qui peut facilement être limité du fait de l'enclavement de certaines parcelles si un projet global n'est pas pensé sur les principaux tènements identifiés.</p>	<p>Concentrer la densification sur les dents creuses et divisions parcellaires de grande superficie et penser des programmes globaux pour limiter l'enclavement de ce potentiel.</p> <p>Limiter la consommation de terres agricoles et naturelles aux besoins réels en extension de la commune, et mobiliser un maximum le potentiel de densification existant.</p>
Opportunités	Menaces	
<p>Des tènements fonciers de grande superficie qui peuvent être intéressants pour les programmes d'habitats collectifs et intermédiaires qui se développent sur la commune.</p>	<p>Des documents supra-communaux qui n'ont pas encore intégrés la loi ZAN ni déclinés d'objectifs chiffrés sur la commune de Montrevel-en-Bresse.</p> <p>Maîtriser les formes urbaines de la densification pour ne pas dénaturer l'identité de « petite ville à la campagne » de Montrevel-en-Bresse.</p>	<p>Limiter le mitage des terres agricoles.</p> <p>Concentrer les futures zones de densification autour du bourg principal.</p> <p>Densifier en cohérence avec les formes urbaines existantes, tout en permettant une densité de logements plus importantes pour répondre aux objectifs du SCoT.</p>

## 5. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

---



## 5.1. Analyse du mécanisme de consommation des logements

En 2024, les collectivités de France ont lancé une campagne de recensement permettant de connaître le nombre précis d'habitants en 2024 et le nombre de logements de la commune (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants).

Le recensement réalisé par la commune permet de dénombrer 2 825 habitants pour 1 561 logements au total et un parc de résidences principales de 1 364 logements. Ainsi, l'état des lieux 2024 permet de caractériser le parc de logement de la manière suivante :

POPULATION TOTALE	POPULATION DES RESIDENCES PRINCIPALES	PARC TOTAL	NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES	NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES	NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS	NOMBRE D'HABITANTS PAR RESIDENCES PRINCIPALES*
2825	2687	1 561	1 364	28	134	1,96

*\*Le nombre d'habitants par résidence principale n'a à ce jour pas été calculé par l'INSEE pour l'année 2024. Il est donc établi en projetant la même augmentation annuelle du desserrement observée par l'INSEE entre 2020 et 2021 (-0,01 en 1 an). Sur la base de la même dynamique, cela amène à un nombre de personnes par résidence principale à 1,96 en 2024 ( $1,99 - 0,03 = 1,96$ ).*

### 5.1.1. Le phénomène de renouvellement

*Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.). Parfois, à l'inverse, des locaux existants peuvent devenir des logements et être réinjectés dans le parc. Ces dynamiques correspondent au phénomène de renouvellement.*

*Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.*

Le phénomène de renouvellement entre 2021 et 2024 :

L'analyse des permis de construire déposés entre 2021 et 2024 démontre que 12 logements ont été construits, issus du renouvellement urbain (transformation de garage en logement, rénovation de granges etc). Aucun logement n'a été supprimé via le renouvellement urbain.

Le phénomène de renouvellement est donc de l'ordre de **-0,33%/an**.

### 5.1.2. Le phénomène de desserrement

*La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement », lié aux changements dans nos modes de vie. Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Un couple avec deux enfants étudiants/jeunes actifs qui divorce aura besoin de 4 logements alors qu'initialement il en utilisait un seul. Ce phénomène de desserrement engendre une diminution du nombre de personne par ménage. Il faut donc aujourd'hui plus de logements pour loger une population égale.*

Le phénomène de desserrement entre 2021 et 2024 :

À Montrevel-en-Bresse, le nombre de personnes par logement est en effet passé de 2,12 en 2015 à 1,99 en 2021. Le recensement 2024 permet de supposer que la population se positionne vers les 1,96 personnes par ménage en 2024.

Le nombre d'habitants par résidence principale n'a à ce jour pas été calculé par l'INSEE pour l'année 2024. Il est donc établi en projetant la même augmentation annuelle du desserrement observée par l'INSEE entre 2020 et 2021 (-0,01 en 1 an). Sur la base de la même dynamique, cela amène à un nombre de personnes par résidence principale à 1,96 en 2024 ( $1,99 - 0,03 = 1,96$ ).

La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc de logements de 2021, soit **19 logements**.

### 5.1.3. Variation des résidences secondaires

La commune a connu, de 2021 à 2024, une baisse de son taux de résidences secondaires : leur part est passé de 2,4% à 1,8%.

La variation des résidences secondaires entre 2015 et 2021 :

Sur la commune de Montrevel-en-Bresse, le parc de résidences secondaires représente une proportion faible du parc total de logements : en 2024, il a été dénombré 28 résidences secondaires pour un parc de 1 561 logements, soit une proportion de 1,8%.

Cette proportion a légèrement baissé depuis le recensement de 2021 et les chiffres montrent que **6 résidences secondaires ont été supprimées** sur cette période.

### 5.1.4. Variation des logements vacants

*L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.*

L'importance du parc de logements vacants dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants,
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

En 2021, 9,5% du parc de logement correspond à des logements vacants, soit 133 logements. En 2024, 8,6% du parc de logements correspond à des logements vacants, soit 134 logements.

Ainsi, sur la période 2021 – 2024, seul **un logement est devenu vacant**.

La commune met en avant que les récentes études réalisées dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain démontrent que le nombre de logements vacants est bien plus faible que cela. Selon l'étude, en novembre 2023, seuls **38 logements sont concernés par une vacance structurelle** de plus de 2 ans selon les données fiscales traitées via le dispositif étatique Zéro Logements Vacants. Cela représente 2,7% du parc de logements de la commune en 2021.

## Récapitulatif

*La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.*

Le renouvellement	Injection de 12 logements
Le desserrement	Consommation de 19 logements
La variation du parc de résidences secondaires	Injection de 6 logements
La variation du parc de logements vacants	Consommation de 1 logements
<b>TOTAL</b> <i>(nombre de logements nécessaires au maintien de la population)</i>	<b>2 logements</b>

Entre 2021 et 2024, les phénomènes de renouvellement, de desserrement et la variation du parc de résidences secondaires ont participé à l'augmentation des besoins en logements. Ainsi, sur cette période, les 4 phénomènes du mécanisme de consommation des logements ont engendré un besoin de **2 logements** pour maintenir la population.

## 5.2. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2040

### 5.2.1. Les besoins pour maintenir la population de 2024 : le point mort démographique

*Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Montrevel-en-Bresse, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.*

#### Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2024 et 2040

**Rappel période 2021-2024 :** taux de renouvellement de **-0,33%** identifié sur la base des 12 logements réinjectés dans le parc de logements suite à l'analyse des permis de construire en renouvellement urbain accordés sur cette période.

A l'inverse des trois autres critères qui vont permettre de définir les besoins en logements sur la commune, le critère du renouvellement urbain sera pris en compte par la suite, en réponse aux besoins en logements.

Sur la durée de son PLU, la commune souhaite poursuivre une dynamique positive du renouvellement urbain à destination de logement. Tout en ayant en tête que le potentiel de renouvellement urbain peut s'épuiser à horizon 2040. En poursuivant une dynamique -0,10% à horizon 2040, il est possible d'attendre la réinjection d'environ **29 logements** dans le parc de résidences principales.

#### Le phénomène de desserrement entre 2024 et 2040

**Rappel période 2021-2024 :** À Montrevel-en-Bresse, le nombre moyen d'occupant par résidence principale est passé de 2,12 en 2015 à 1,99 en 2021. En 2024 il est estimé à 1,96. La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc de logements de 2021, soit 19 logements.

Au regard de la tendance nationale, il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages va se poursuivre encore légèrement. Les dynamiques analysables au sein du recensement 2024 montre que le desserrement continue d'augmenter sur la commune en s'établissant à environ 1,96 personne par ménage. Néanmoins, Montrevel-en-Bresse, de par ses nombreux services et équipements s'impose comme un pôle structurant et attractif pour la population au sein du bassin de vie. De fait, il est à anticiper que ce desserrement sera plus faible que les périodes précédentes à l'horizon 2040.

Nous pouvons donc émettre les hypothèses suivantes à l'horizon 2040 :

- Hypothèse « basse » du besoin en logements, basée sur une baisse de la taille des ménages à **1,90 personnes en 2040**, correspond à un taux de desserrement un peu moins élevé qu'observé actuellement. Cette hypothèse conduit à une augmentation de **42 logements** pour le seul desserrement.
- Hypothèse « haute » du besoin en logements, basée sur une baisse de la taille des ménages à **1,87 personnes en 2040**. Cette hypothèse conduit à une augmentation de **65 logements** pour le seul desserrement.

## Variation des résidences secondaires

**Rappel période 2021-2024 :** Sur la commune de Montrevel-en-Bresse, le parc de résidences secondaires représente une proportion faible du parc total de logements : en 2024, il a été dénombré 28 résidences secondaires pour un parc de 1 561 logements, soit une proportion de 1,8%. Cette proportion a baissé depuis le recensement de 2021 et les chiffres montrent que 6 résidences secondaires ont été supprimées sur cette période pour être probablement réinjectées dans le parc de résidences principales.

La commune projette de maintenir son nombre de résidences secondaires et que ce dernier n'augmente pas dans les années à venir. Pour les deux hypothèses « basse » et « haute » vues plus haut, une stagnation de la part des résidences secondaire envisagée à **1,9%** ce qui engendre au maximum la création d'une résidence secondaire supplémentaire.

## Variation des logements vacants

**Rappel période 2021-2024 :** les données INSEE indiquent des chiffres erronés vis-à-vis des études réalisées sur la commune dans le cadre du programme national Petite Ville de Demain. La commune dénombre 38 logements concernés par une vacance structurelle de plus de 2 ans. Soit **2,4%** du parc de logements de 2024.

Il est considéré qu'un taux de logements vacants de 5 à 6% est optimum, afin de conserver une fluidité du marché, et de d'offrir un minimum de choix à tout futur occupant. Cependant, la commune de Montrevel-en-Bresse se situe bien en dessous de ce taux si nous observons la vacance structurelle.

Au vu du très faible taux aujourd'hui observé sur la commune, il n'est pas incohérent d'imaginer que ce taux augmente légèrement à l'horizon 2040 tout en restant mesuré. Le taux de vacance projeté est donc de **3%**.

En fonction des hypothèses de desserrement vues plus haut, ce taux se traduit ainsi :

- Hypothèse « basse » : 1,90 personne/ménage : le nombre de logements vacants augmentera de **6 unités** d'ici 2040.
- Hypothèse « haute » : 1,87 personne/ménage : le nombre de logements vacants augmentera de **7 unités** d'ici 2040.

## Récapitulatif des besoins projetés entre 2024 et 2040 pour maintenir la population

Hypothèse basse		Hypothèse haute
-29	Renouvellement	-29
42	Desserrement	65
0	Résidences secondaires	1
6	Logements vacants	7
19	Besoin théorique	44



En conclusion, le seul phénomène du desserrement peut entraîner une consommation du parc de logements d'ici 2040 et ce phénomène n'est qu'en partie compensé par le renouvellement urbain qui transforme d'anciens bâtiments en logements.

D'après l'analyse des quatre phénomènes de variation du parc de logements, il est nécessaire pour la commune de réaliser entre **19 et 44 logements** pour maintenir sa population actuelle (valeur 2024 selon recensement) à horizon 2040.

## 5.2.2. Les besoins pour l'accueil de nouveaux habitants sur 16 ans (2024-2040)

### Projections démographiques

La croissance démographique mesurée sur Montrevel-en-Bresse entre 2015 et 2021 est de 0,9% par an. A savoir que la dynamique entre 2010 et 2015 était légèrement plus basse avec une croissance de 0,6% par an.

Cette dynamique est similaire à l'échelle du Département de l'Ain.

Le bilan 2016 – 2022 du SCoT BBR en vigueur permet d'ajuster les objectifs de croissance démographique initialement fixés. En effet, les projections démographiques et les objectifs de productions de logements ont été surdimensionnés vis-à-vis des évolutions réelles sur le territoire. Le SCoT ajuste donc les objectifs d'accueil de nouvelle population à l'horizon 2035 pour les différentes strates territoriales. Montrevel-en-Bresse étant identifié comme un pôle structurant :

- Ajustement des objectifs compte tenu de la modification du périmètre de 2017 :

Orientations inscrites dans le SCOT 2015-2035 :

NIVEAU DE L'ARMATURE TERRITORIALE	OBJECTIFS SCOT		
	Répartition	Croissance	Taux de
	de la	en valeur	croissance
	croissance	absolue	annuel
	2015-2035	2015-2035	2015-2035
Agglomération burgienne	56%	18 800	1,25%
Pôles structurants	16%	3 750	1,18%
Pôles locaux équipés	12%	4 500	1,17%
Communes rurales	28%	10 500	0,90%
SCoT BBR	100%	37 550	1,11%

Orientations ajustées :

Niveau de l'armature urbaine	Répartition de la croissance 2015- 2035	Croissance en valeur absolue 2015-2035	Taux de croissance annuel 2015- 2035
Agglomération burgienne	52,5%	18 800	1,25%
Pôles structurants	8,5%	3 000	1,18%
Pôles locaux équipés	12,5%	4 500	1,17%
Communes rurales	26,5%	9 500	0,90%
SCoT BBR	100%	35 600	1,11%

Les pôles structurants doivent donc viser une croissance démographique de 1,18% selon le SCoT BBR. Cet objectif est néanmoins à nuancer car le SCoT est en cours de révision et il est prévu que les dynamiques baissent pour les pôles structurants. Le SCOT en cours de révision sur le territoire préconise de se maintenir autour d'une croissance à 0,7%/an.

Ainsi, à l'horizon 2040, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 : une croissance cohérente avec le futur SCOT de **0,7% / an**
- Hypothèse 2 : une croissance « fil de l'eau » de **0,8% / an**
- Hypothèse 3 : une plus forte, de **1% / an**

Hypothèse de croissance	Population en 2040	Nombre d'habitants supplémentaires	Accueil annuel de population
Hypothèse 1 0,7%	3 159	334	21
Hypothèse 2 0,8%	3 209	384	24
Hypothèse 3 1%	3 313	488	30

## Estimation des besoins pour l'accueil des nouveaux habitants entre 2024 et 2040 (16 ans)

Pour estimer le besoin en logements des nouveaux arrivants, il s'agit de diviser le nombre d'habitants supplémentaires par la taille des ménages projetée en 2040 :

- Hypothèse basse : 1,90 personnes / ménage
- Hypothèse haute : 1,87 personnes / ménage

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins en logements de la nouvelle population	
		Hypothèse basse (1,90 pers / ménage)	Hypothèse haute (1,87 pers / ménage)
Hypothèse 1 0,7%	334	176	178
Hypothèse 2 0,8%	384	202	205
Hypothèse 3 1%	488	257	261

### 5.2.3. Les besoins totaux à l'horizon 2040

Théoriquement, sur 16 ans (2024 – 2040), les besoins en nouveaux logements sont donc ceux du point mort démographique auxquels s'ajoutent ceux nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins totaux en logements sur 16 ans (point mort + population nouvelle)	
		Hypothèse basse (1,90 pers / ménage)	Hypothèse haute (1,87 pers / ménage)
Hypothèse 1 0,7%	334	195 soit 12 par an	222 soit 14 par an
Hypothèse 2 0,8%	384	222 soit 14 par an	249 soit 16 par an
Hypothèse 3 1%	488	276 soit 17 par an	304 soit 19 par an

## **6. SYNTHÈSE DES ENJEUX TERRITORIAUX**

---

## 6.1. Analyse démographique

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
<p>Une commune dynamique qui accueille de nouveaux habitants.</p> <p>Des tranches d'âges variées malgré une tendance au vieillissement.</p> <p>Une population âgée, qui consomme localement et utilise les services de proximité.</p>	<p>Une population vieillissante qui représente un point de vigilance vis-à-vis des équipements.</p> <p>Une part minoritaire de la population active (50,9% retraités ou sans emploi)</p>	<p>Maitriser l'accueil de la population en tenant compte des capacités du territoire (ZAN, pression foncière, potentiel de densification...).</p> <p>Anticiper les besoins des publics fragiles et vieillissants et proposer une offre de logements adaptée. Proposer une offre de services en adéquation avec les besoins de ce public.</p>
Opportunités	Menaces	
<p>Conforter l'attractivité du territoire par le maintien et le développement de l'offre en équipements, services et commerces.</p> <p>Des équipements de transports en commun qui vont se compléter dans les prochaines années.</p>	<p>Un vieillissement rapide de la population</p> <p>Une croissance démographique basée sur le solde migratoire qui implique de maintenir l'attractivité de la commune.</p>	<p>Conforter la mise en place et le maintien des services essentiels au bon dynamisme de la commune.</p> <p>Assurer le renouvellement des classes d'âges variée et anticiper le vieillissement de la population.</p> <p>Rester attractif pour continuer d'accueillir des jeunes ménages et les familles.</p>



## 6.2. Analyse du parc de logements et des dynamiques résidentielles

Atouts	Faiblesse	Enjeux pour le PLU
<p>Un parc de logements assez récent</p> <p>Une population attachée à la commune et à son logement qui reste sur la commune (plus de la moitié de la population).</p> <p>Un parc de logements sociaux développé qui permet d'accueillir des jeunes ménages et des familles et de rajeunir la population.</p> <p>Une faible part de résidences secondaires.</p>	<p>Peu de diversité dans la taille des logements face à la diversité des profils sur la commune.</p> <p>Des logements peu accessibles en centre-ville pour un public vieillissant.</p>	<p>Maitriser, renouveler et diversifier le parc de logements pour s'adapter aux besoins actuels et futurs et s'adapter à la diversité des profils habitants la commune.</p>
Opportunités	Menace	
<p>Une dynamique de construction de logements collectifs propice à la diversification du parc de logements</p> <p>Mise en place de dispositif d'aide aux propriétaires par l'agglomération.</p> <p>Des typologies de grands logements bien représentées, propices à l'accueil de familles sur la commune.</p>	<p>Une dynamique de construction à encadrer vis-à-vis des nouvelles législations (ZAN)</p> <p>Une inadaptation des logements aux besoins des ménages à anticiper</p> <p>Un bassin de vie sur 2 trajectoires différenciées : une périphérie qui accueille les familles vs une ville-centre orientée vers l'accueil des ménages réduits (Montrevel)</p>	<p>Permettre aux ménages de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune.</p> <p>Encourager l'installation de nouvelles familles sur la commune.</p>

## 6.3. Analyse de l'activité économique

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
<p>Une commune diversifiée dans son offre d'emplois.</p> <p>Un indice de concentration d'emploi fort.</p> <p>Un nombre d'emplois en augmentation.</p> <p>Un centre-ville requalifié récemment, propice à l'attractivité commerciale.</p> <p>Une activité agricole dynamique et en renouvellement avec des installations récentes.</p> <p>Une ZAE communale avec des disponibilités foncières restante.</p>	<p>Des indicateurs d'emploi en stagnation voire en légère baisse vis-à-vis de la population.</p> <p>Une population active qui part à la retraite sans une nécessaire reprise de l'emploi.</p> <p>Une commune dynamique sur le marché de l'emploi sans nécessairement pouvoir de l'emploi directement à ses habitants (décalage entre les emplois proposés et le niveau de formation des habitants)</p> <p>Une pression foncière pour les agriculteurs et une difficulté de devenir propriétaire de ses terres.</p>	<p>Renforcer le bassin d'emploi sur la commune et encourager la création d'entreprises sur le territoire pour accompagner son dynamisme.</p> <p>Préserver l'activité commerciale le long de la Grande Rue et autour des principales places publiques.</p>
Opportunités	Menaces	
<p>Développer les activités et services déjà présents, encourager les installations et pérenniser les activités.</p> <p>Développer l'image attractive de Montrevel-en-Bresse à l'échelle de l'agglomération.</p> <p>Des pôles d'emplois forts en périphérie (Attignat, Bourg-en-Bresse), qui joue sur l'attractivité de Montrevel et son cadre de vie pour accueillir de nouveaux habitants.</p> <p>Une offre complémentaire à l'offre du centre-ville située sur la zone artisanale de Jayat.</p>	<p>Plus de disponibilités foncières restantes au sein de la ZAE intercommunale.</p> <p>Une baisse de la Surface Agricole Utilisée.</p>	<p>Lutter contre la vacance et le changement de destination des locaux commerciaux.</p> <p>Préserver l'activité agricole et permettre son développement.</p>

## 6.4. Analyse du fonctionnement du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux pour le PLU
<p>Une offre d'équipements et de services qui permet de répondre à tous les besoins du quotidien</p> <p>Une vie associative riche et une bonne dynamique sociale sur la commune.</p> <p>Un réseau viaire performant permettant une desserte locale et régionale.</p> <p>De nombreuses places de stationnements, suffisantes pour répondre aux besoins des habitants et usagers de la commune. Cette offre ne permet pas toujours d'être au plus proche des commerces.</p> <p>Un centre-ville apaisé, propice aux modes de déplacements actifs et à l'accessibilités des commerces et services du centre.</p> <p>Une légère augmentation des effectifs scolaires.</p>	<p>Des transports en commun peu performants sur la commune pour les trajets domicile-travail.</p> <p>Une surreprésentation de l'utilisation de la voiture individuelle.</p> <p>Des déplacements domicile-travail majoritairement réalisés en voiture.</p>	<p>Maintenir la dynamique commerciale et servicielle.</p> <p>Renforcer la place des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle pour un lien plus fort entre la commune et les territoires voisins.</p>
Opportunités	Menaces	Renforcer les liaisons de mode doux au sein de la commune et vers les territoires voisins
<p>Développer les services alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, transport solidaire) notamment pour les trajets en direction de l'agglomération burgienne et les trajets domicile-travail.</p> <p>Un souhait de compléter les connexions douces en centre-ville et notamment de connecter la Voie Verte à la Paine Tonique.</p> <p>Un schéma directeur cyclable est en cours d'élaboration sur l'agglomération.</p>	<p>Une vigilance à avoir vis-à-vis de la forte attractivité de l'agglomération Burgienne qui peut affaiblir l'offre en commerces, équipements et services de la commune.</p> <p>Une centralité « mature » et un cycle d'investissement à relancer concernant les équipements de centralité développés il y a quelques décennies (Pôle Santé, salle des fêtes, centre culturel...)</p> <p>S'assurer de maintenir l'offre en services et commerces sur la commune.</p>	

## 6.5. Analyse foncière et urbaine

Atouts	Faiblesses	Enjeux
<p>Un potentiel de densification intéressant qui permet de projeter une minimisation de la consommation foncière en extension pour le projet de PLU</p> <p>Un potentiel de densification qui se caractérise par des parcelles de grande superficie notamment dans le bourg ancien.</p>	<p>Un potentiel de densification qui peut facilement être limité du fait de l'enclavement de certaines parcelles si un projet global n'est pas pensé sur les principaux tènements identifiés.</p>	<p><b>Concentrer la densification sur les dents creuses et divisions parcellaires de grande superficie et penser des programmes globaux pour limiter l'enclavement de ce potentiel.</b></p> <p><b>Limiter la consommation de terres agricoles et naturelles aux besoins réels en extension de la commune, et mobiliser un maximum le potentiel de densification existant.</b></p>
Opportunités	Menaces	
<p>Des tènements fonciers de grande superficie qui peuvent être intéressants pour les programmes d'habitats collectifs et intermédiaires qui se développent sur la commune.</p>	<p>Des documents supra-communaux qui n'ont pas encore intégrés la Loi ZAN ni déclinés d'objectifs chiffrés sur la commune de Montrevel-en-Bresse.</p> <p>Maîtriser les formes urbaines de la densification pour ne pas dénaturer l'identité de « petite ville à la campagne » de Montrevel-en-Bresse.</p>	<p><b>Limiter le mitage des terres agricoles.</b></p> <p><b>Concentrer les futures zones de densification autour du bourg principal.</b></p> <p><b>Densifier en cohérence avec les formes urbaines existantes, tout en permettant une densité de logements plus importantes pour répondre aux objectifs du SCoT.</b></p>



## 7. BILAN DU PRECEDENT PLU

---

**La commune de Montrevel-en-Bresse est couverte par un PLU approuvé en février 2013 et modifié à plusieurs reprises :**

- Modification simplifiée (A) approuvée en date du 24 novembre 2014
- Modification simplifiée (B) approuvée le 30 juin 2016
- Modification n°1 approuvée le 6 février 2020

Le PLU communal répond à cinq grands objectifs :

- Maintenir une dynamique démographique
- Affirmer la centralité de l'agglomération
- Favoriser un développement villageois intégré et resserré.
- Permettre l'essor d'activités économiques dans le respect des capacités et des paysages du territoire
- Sécuriser les déplacements et remédier aux nuisances du trafic en favorisant l'essor des circulations douces ou collectives

## 7.1. Les zones du PLU

Ces objectifs se traduisent graphiquement par la délimitation des zones suivantes :

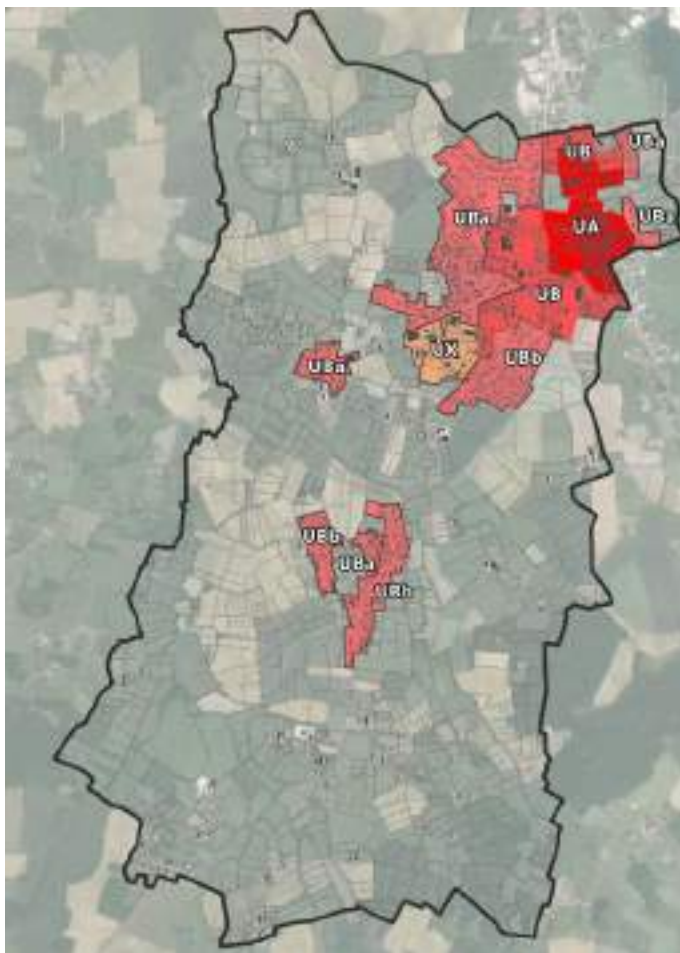
### **Les zones Urbaines (U)**

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone UB concerne les quartiers équipés (hormis le secteur UBc non desservi par un réseau d'assainissement collectif). Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités sans nuisances compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. Elle comprend les secteurs UBa, UBb où la hauteur des constructions est moindre ainsi que la densité et UBc où l'assainissement individuel est autorisé.

La zone UX est destinée principalement à des activités : industrielles, artisanales, commerciales et de service.



## Les zones à urbaniser (AU)

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités. L'urbanisation de certaines de ces zones est soumise à une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle comprend les secteurs suivants :

- **1AUa** destinés à assurer le développement de l'agglomération sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente
- **1AUe** destiné à des équipements publics

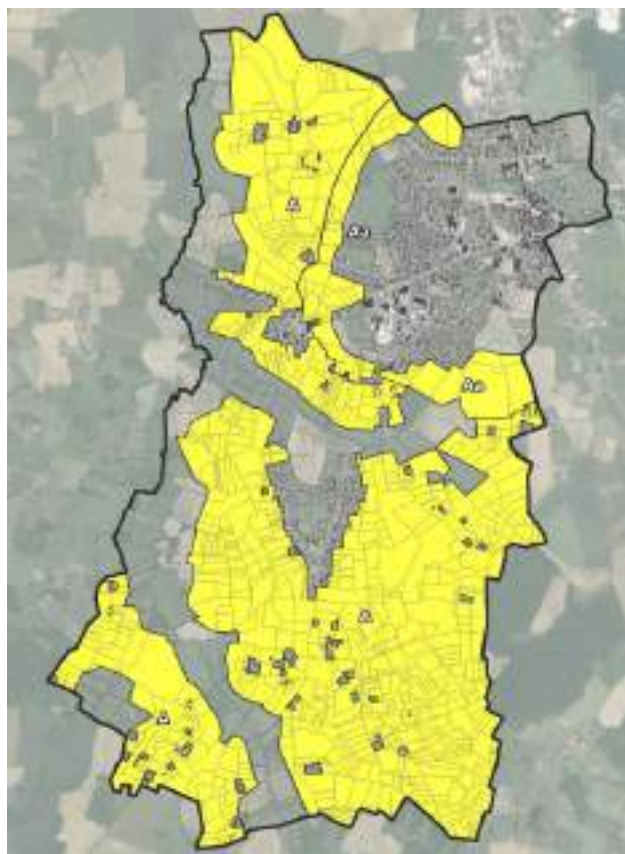
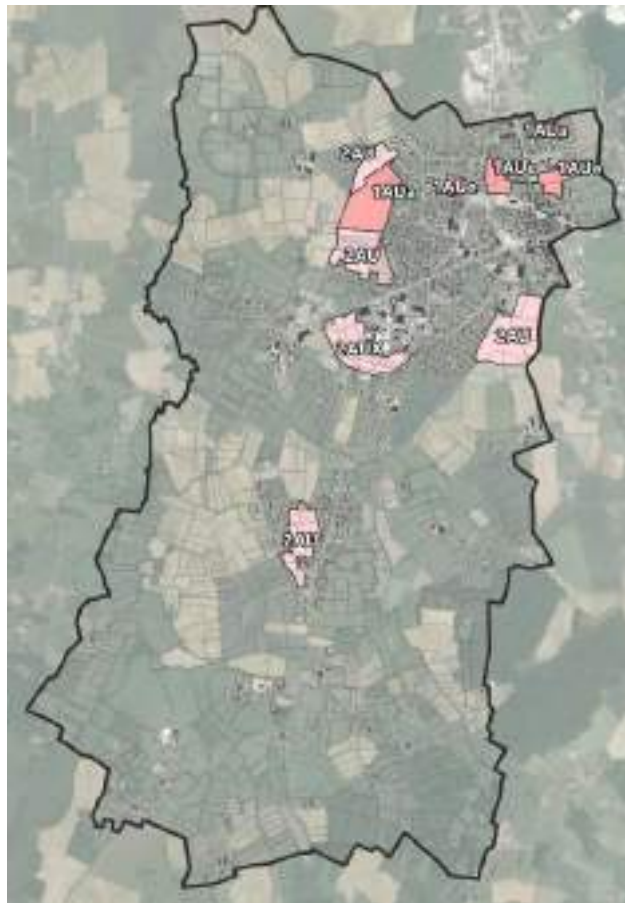
La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du PLU.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 2AU destiné à accueillir principalement des constructions à usage d'habitations.
- 2AUe destiné à accueillir des équipements publics
- 2 AUX destiné principalement à des activités :
  - Industrielles
  - Artisanales
  - Commerciales
  - De services

## Les zones Agricoles (A)

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend le secteur Aa où toute construction est interdite.



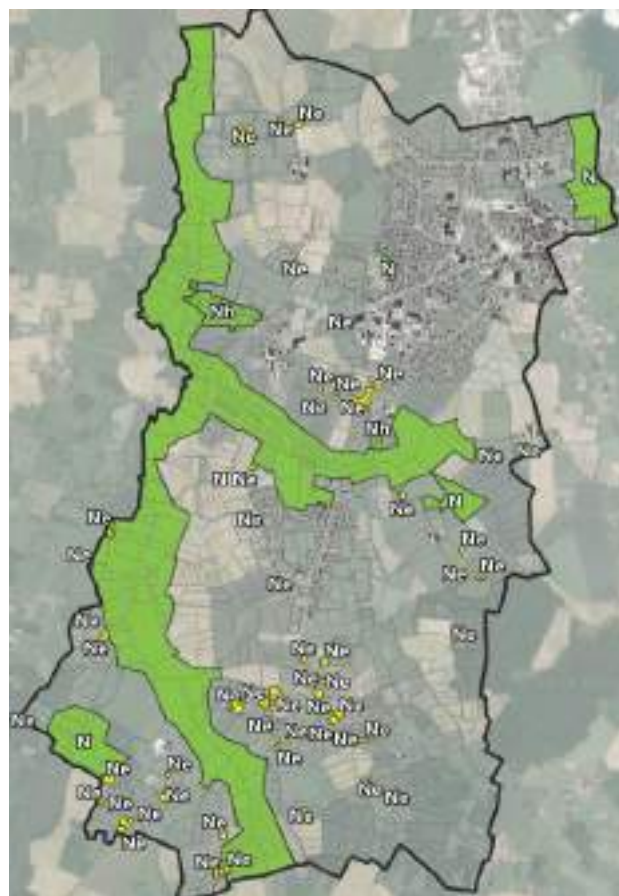
## Les zones Naturelles (N)

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- Sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Ne** : où le changement de destination des bâtiments existants est autorisé
- **Nh** : secteur faiblement urbanisé, localisé dans le territoire agricole où sont autorisés le changement de destination des bâtiments existants, les extensions et la construction d'annexes à l'habitation ainsi que les constructions d'habitations dans les parcelles dites « dents creuses » Une partie de la zone N est située dans une zone inondable repérée au plan de zonage par une trame spécifique.



**Synthèse des surfaces du PLU de 2013 de la commune de Montrevel-en-Bresse**

Zones	Vocation	Surface (en ha)	Surface (en m2)
<b>Les zones Urbaines</b>			
UA	Habitat – tissu ancien mixte et dense	23.11	231085
UB	Habitat tissu mixte	33.45	334499
UBa	Habitat tissu pavillonnaire	16.02	160233
UBb	Habitat tissu pavillonnaire	32.69	326870
<b>UX</b>	Activités	10.80	108092
<b>TOTAL Zones Urbaines (U)</b>		<b>116.07 ha</b>	1 160 779
<b>Les zones à Urbaniser (AU)</b>			
1AU	Habitat	14.521	145210
1AUa	Habitat	8.82	88218
1AUe	Equipement	5.70	56992
2AU	Habitat	25.66	256625
2AUx	Activités	8.18	81832
<b>TOTAL Zones Urbaines (AU)</b>		<b>62.89 ha</b>	628877
<b>Les zones Agricoles (A)</b>			
A	Agricole	534.61	5346098
Aa	Agricole stricte	55.67	556763
<b>TOTAL Zones Agricoles (A)</b>		<b>590.29 ha</b>	5 902 861
<b>Les zones Naturelles (N)</b>			
N	Naturel	194.92	1 949 232
Ne	Naturel avec constructions existantes	13.36	133654
Nh	Naturel avec constructions existantes	6.02	60217
<b>TOTAL Zones Naturelles (N)</b>		<b>214.31 ha</b>	2 143 103

Le tableau ci-dessus ne reprend que les zones pour lesquelles la commune de Montrevel-en-Bresse est concernée, les zones existantes sur les communes de Jayat et Malafetraz ont été supprimées.



## 7.2. Les orientations du PADD

### 7.2.1. Orientation n°1 - Maintenir une dynamique démographique

#### DEMOGRAPHIE

Le PADD du PLU de 2013 visait une croissance de **3% pour l'agglomération de Montrevel** (comprenant une partie de Jayat et de Malafretaz). Cette croissance induisait un objectif de **3 800 habitants** environ en **2028**, soit une augmentation de près de **1 400 habitants entre 2008 et 2028**.

Les données INSEE actuelles démontrent que la population de Montrevel-en-Bresse est de 2 576 en 2020 et de 2 744 en 2024 (données 2024 issues du recensement réalisé par la commune). La population a augmenté de **381 habitants depuis 2009** soit une augmentation de 16.12% en 15 ans et une moyenne de 1,07% par an. En suivant la croissance actuelle, le nombre d'habitants devrait atteindre **2 931 habitants en 2028**.

Le PLU de 2013 semble donc avoir été plus ambitieux que les dynamiques réellement observées sur le territoire depuis son approbation. Ce constat est néanmoins à nuancer car l'agglomération de Montrevel analysée dans le PLU de 2013 prenait en compte une partie des communes de Jayat et Malafretaz. Aujourd'hui l'analyse ne se basera plus que sur la commune de Montrevel. De plus, le PLU de 2013 envisageait un contournement Ouest devant être porteur d'une forte amélioration du cadre de vie qui n'a pas été réalisée.

#### URBANISATION LOGEMENT

Dans le PLU de 2013, on estimait une augmentation de près de **1400 habitants entre 2008 et 2028** soit près de **640 logements à produire** (32 logements par an). Le potentiel d'urbanisation immédiat ou à court terme était de 19,75ha.

En 2009, selon l'INSEE, il y avait plus de 1 1127 logements et en 2020 plus de 1 387 logements soit **260 logements de construits en 11 ans** (23,6 logements par an). La tendance en terme de production est donc également plus faible que celle projetée par le PLU de 2013. Néanmoins, cela n'est pas vrai si on prend en compte les données de l'agglomération qui indique une fréquence de **55 logements/an** sur la période 2014 – 2020 ce qui démontre d'une dynamique plus forte que celle projetée, sur les dernières années.

Le bilan 2016-2022 du SCoT Grand Bourg Agglo démontre que les projections démographiques ont été surdimensionnées vis-à-vis des évolutions réelles du territoire comme en démontre le tableau ci-dessous.

#### Comparaison des objectifs du SCOT avec les données INSEE 2013 – 2019

(Source : Bilan 2016 – 2022 SCoT Grand Bourg Agglo)

	population 2013	population 2019	population supplémentaire 2013-2019	population supplémentaire par an	population supplémentaire par an SCOT	TCAM 2013- 2019	TCAM SCOT 2015-2035
SCOT BBR	128 897	133 120	4 223	704	1 790	0,54	1,11
Agglomération burgienne	58 362	60 169	1 807	301	940	0,51	1,25
pôles structurants	10 526	10 850	324	54	150	0,51	1,18
pôles locaux équipés	15 590	16 051	461	77	225	0,49	1,17
communes rurales	44 419	46 050	1 631	272	475	0,60	0,90

Le SCoT ajuste donc les objectifs à l'horizon 2035 pour les différentes strates territoriales. Montrevel-en-bresse étant identifié comme un pôle structurant.

## Ajustement des objectifs du SCOT

(Source : Bilan 2016 – 2022 SCoT Grand Bourg Agglo)

Orientations inscrites dans le SCOT 2015-2035 :

NIVEAU DE L'ARMATURE TERRITORIALE	OBJECTIFS SCOT		
	BIEN-ÊTRE	CRÉABILITÉ	TAUX DE
	DE LA	EN VACHE	CRÉABILITÉ
	TECHNIQUE	ANCIEN	ANNUEL
	2015-2021	2015-2021	2015-2021
Agglomération burgienne	50%	18 800	1,25%
Pôles structurants	10%	3 750	1,18%
Pôles locaux équipés	12%	4 500	1,17%
Communes rurales	28%	10 500	0,90%
SCoT BBR	100%	37 550	1,11%

Orientations ajustées :

Niveau de l'armature urbaine	Répartition de la croissance 2015- 2035	Croissance en valeur absolue 2015-2035	Taux de croissance annuel 2015- 2035
Agglomération burgienne	52,5%	18 800	1,25%
Pôles structurants	8,5%	3 000	1,18%
Pôles locaux équipés	12,5%	4 500	1,17%
Communes rurales	26,5%	9 500	0,90%
SCoT BBR	100%	35 600	1,11%

Adaptation suite à la modification du périmètre : 26 185 logements

	Nombre de logements à produire
Agglomération burgienne	14 750
Pôles structurants	2 040
Pôles locaux équipés	2 850
Communes rurales	6 545

## 7.2.2. Orientation n°2 - Affirmer la centralité de l'agglomération

### CE QUE DIT LE PLU DE 2013

Le PADD et le rapport de présentation du PLU de 2013 mettaient en avant les objectifs suivant.

- Une politique du logement privilégiant **la densité** (immeubles collectifs en alignement sur la rue) et le renouvellement urbain (requalification du tissu dégradé, réinvestissement du logement vacant)
- **L'animation du centre ancien** : la préservation de la densité commerciale le long de la Grand Rue et de certaines rues adjacentes ainsi que l'accessibilité aux commerces facilitée par l'élargissement des trottoirs le long de la Grand Rue. La réalisation du contournement Ouest sera un grand facilitateur pour des actions d'aménagement de la Grand Rue
- **La densité des équipements collectifs à conserver et à développer**, notamment dans le secteur compris entre l'école et le pôle culturel
- **Les espaces verts** devaient être étoffés afin de constituer une trame s'articulant avec celle des liaisons douces :
  - o Prolongation de l'espace vert linéaire depuis l'église jusqu'à la rue de l'hôpital, dans la continuité du projet de voie verte
  - o Conservation et affirmation de l'axe verdoyant formant le cheminement entre l'agglomération et le pôle de loisirs
  - o Affirmation d'une trame Est-Ouest avec l'étoffement des aires de détente sur la place de l'église, l'aménagement d'espaces verts entre l'école et le pôle culture

## Projets d'aménagements réalisés sur la commune depuis 2013



Place du 3 septembre



Aménagement de la Place du Général de Gaulle



Voie verte



Zone 1AUa au nord du centre-ville

Nous pouvons observer que l'affirmation du centre-ville a été opérée notamment par un travail de requalification de la place du 3 septembre le long de la Grande Rue également autour de la place Général de Gaulle. L'amélioration du maillage des modes doux et voie verte renforce et réaffirme le linéaire vert en centre-ville.

L'urbanisation de la zone 1AUa au nord du centre-ville s'est réalisée au travers de logements collectifs permettant de répondre à l'objectif de densité.

### - Densification des espaces périphériques du centre-ville

- Une urbanisation sera privilégiée sous la forme de petits logements collectifs ou de logements pavillonnaires groupés, permettant de valoriser ces espaces proches des commerces et services. L'attention sera portée sur trois sites d'extension de l'urbanisation : entre l'ancienne voie ferrée et la rue des Luyers, proximité du gymnase ainsi qu'à l'ouest des secteurs « Boissette » et « Le Pré ».

## Densification par du logement intermédiaire dans la Rue des Luyers – Comparaison 2023 – 2013



(Source : Remonter le temps)



## Densification par du logement intermédiaire dans la Rue des Acacias - Comparaison 2023 – 2013



(Source : Remonter le temps)

Des opérations de densification ont bien été réalisées entre 2013 et 2023 comme en prouve les exemples de la Rue de Luyers et la rue des Acacias.

- **Diversification de l'habitat et développement des espaces collectifs en secteur pavillonnaire**
  - o L'urbanisation sera mieux structurée avec l'organisation de l'habitat le long de voies de desserte évitant les impasses, autour de petits espaces publics
  - o Des collectifs permettront de diversifier l'offre
  - o La poursuite de l'aménagement du Grand Sillon, envisageable avant 15 ans
- **Le développement du secteur compris entre la base de loisirs et le centre-ville**
- **La valorisation des entrées d'agglomération**
  - o RD975
  - o RD28

Peu de changements sont observables sur la commune de Montrevel-en-Bresse sur les entrées de ville.

- **Une offre de logements alternative à Cuët et aux Curtils**
  - o Des logements individuels au Cuët et aux Curtils : deux hameaux étoffés, offrant un contexte rural recherché par les résidents tout en étant proches de l'agglomération.

## Opération d'aménagement dans le hameau des Cuets – Comparaison 2023-2013



(Source : Remonter le temps)

L'offre de logements a évolué au sein des hameaux comme peut l'attester l'opération d'aménagement dans le hameau des Cuets.

- **Renforcer le potentiel économique de l'agglomération**
  - o Zones d'activités
  - o Commerces et services en centre-ville
  - o Activités touristiques

Le commerces et les services en centre-ville se sont développés depuis 2013. Le site de la ZAE La serve-Treize-Vents ne s'est pas étendue.

- **L'inscription de l'agglomération dans un aménagement à long terme**
  - o Programmation des extensions d'urbanisation à l'échéance du PLU
  - o Réalisation du projet de contournement Ouest

Le projet de contournement Ouest n'a pas été réalisé. Sur l'ensemble des zones AU de la commune, seule la zone 1AUa au nord du centre-ville a été réalisée pour un opération d'habitat.

### 7.2.3. Orientation n°3 - Favoriser un développement villageois intégré et resserré

La commune de Montrevel-en-Bresse n'est pas concernée par cet axe. Cet axe se centre sur les bourgs de Jayat et Malafretaz.

### 7.2.4. Orientation n°4 - Permettre l'essor d'activités économiques dans le respect des capacités et des paysages du territoire

#### **CE QUE DIT LE PLU DE 2013**

- Renforcement de la polarité économique de l'agglomération
- Le développement d'activités économiques compatibles avec la vie de village
- L'exploitation de ressources naturelles du territoire
- Le soutien au développement touristique (ne concerne pas Montrevel)

La zone 2AUX prévue pour l'extension de la ZAE La Serve-Treize Vents, n'a pas été réalisée. Les locaux du parc d'activité de la clé des chants ont néanmoins été réhabilités.

Le commerce du centre-ville s'est consolidé et peu de locaux sont vacants en centre-bourg.

L'agriculture sur la commune s'est maintenue au regard des dynamiques alentour.



## 7.2.5. Orientation n°5 - Sécuriser les déplacements et remédier aux nuisances du trafic en favorisant l'essor des circulations douces ou collectives

### **CE QUE DIT LE PLU DE 2013**

- Un contournement de l'agglomération par l'Ouest
- Le développement de modes alternatifs à l'utilisation de la voiture
- L'interconnexion des différents modes de transports

Le projet de contournement Ouest n'a pas été réalisé car il n'est plus à l'ordre du jour. La commune a néanmoins mis l'accent sur le développement des modes alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle par le développement de place de covoiturage (Place de la Grenette) et renforcée ces liaisons douces par la prolongation de la Voie Verte La Traverse à l'Ouest du centre-bourg, la mise en place d'une zone de rencontre et de rue piétonnes en centre-bourg.



Place de covoiturage – Place Grenette



Voie Verte



Rue du Château piétonnisée

## 7.2.6. Orientation n°6 - Préserver l'environnement et les paysages

### **CE QUE DIT LE PLU DE 2013**

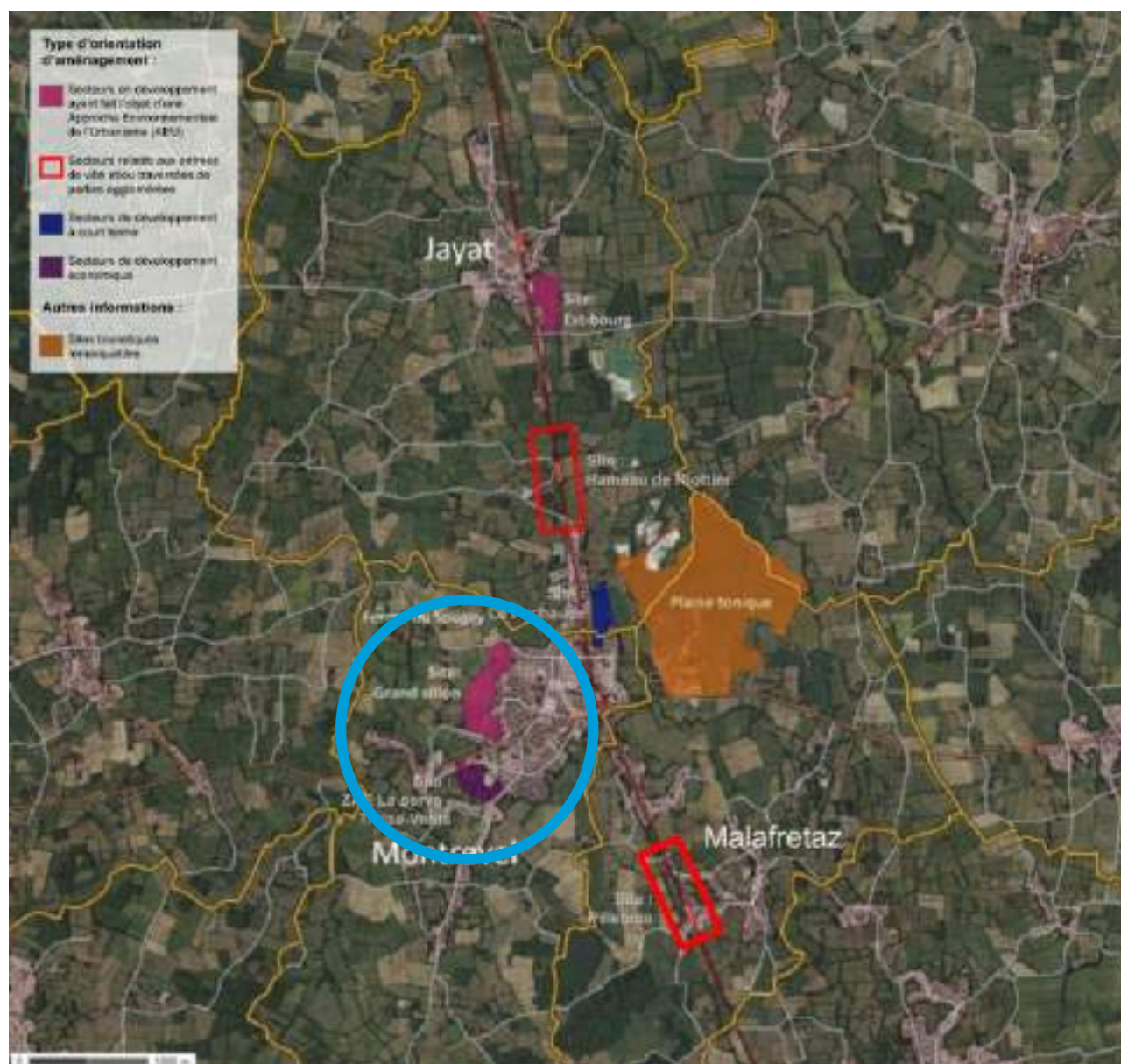
- Délimitation des espaces urbains pour la protection des espaces agricoles ou naturels dans le cadre du contournement ouest
- La préservation des coupures vertes structurant le paysage
- Une protection spécifique des milieux les plus sensibles
- La prise en compte des risques naturels ou industriels
- Une gestion économe et rationnelle des réseaux
- Le développement d'une offre de logements de qualité
- La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre

Le contournement ouest n'ayant pas été réalisé, les ambitions de délimitations entre les espaces urbains et naturels n'ont pas eu à être traduites opérationnellement. La coupure verte identifiée entre le bourg de Montrevel et le hameau de Cuet a été préservée.

La commune a mis en place des protections règlementaires au sein de son PLU afin de protéger ses espaces les plus sensibles. Parmi elles : les Espaces Boisés Classés ou espaces à boisier, les haies à protéger, les espaces boisés, et les zones concernées par le risques inondation, zone Aa. L'analyse satellite n'identifie pas d'évolution majeure vis-à-vis de ces éléments protégés.

### 7.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les zones à urbaniser

Le PLU de 2013 inscrivait six OAP sur les trois communes.



Source fond de plan : Géoportail, 2013

Sur Montrevel-en-Bresse, on retrouve deux OAP entières (ZAE La serve-Treize-Vents, et Le Grand Sillon) et un morceau de l'OAP « La Pachaude » implantée également sur la commune de Jayat. Seule l'OAP « La Pachaude » a été réalisée (zone 1AU).

D'autres zones à urbaniser sont identifiées au PLU de 2013, sans pour autant être couvertes par une OAP. Ces zones AU n'ont pas été urbanisées à ce jour.

