CHAMBRE D'AGRICULTURE
AIN

REÇU LE
02 JUIN 2025

Présidence

MADAME LE MAIRE
MAIRIE DE SAINT DIDIER D'AUSSIAT
12 ROUTE DE MEZERIAT
01340 SAINT DIDIER D'AUSSIAT

Dossier suivi par
Florence BRON
Tél. 04.74.45.47.04
florence.bron@ain.chambagri.fr

Nos réf. I:\1-Bureautique\07_Territoire_Dvlpt_local\0702_Urbanisme\01\070204_Procédures_urba\Documents_urba\PLU\ST_DIDIER_AUSSIAT\Rev°_Elab°\Rév_2025\CP_Avis_ST DIDER D AUSSIAT-2025.doc

Chambre d'Agriculture de l'Ain
4 avenue du Champ de foire
BP 84
01003 Bourg en Bresse
Tél : 04 74 45 47 43

Bourg-en-Bresse, le 27 mai 2025

Objet : Révision du PLU
– AVIS –

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 03 mars 2025, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT DIDIER D'AUSSIAT, suite à votre arrêté du 27 février 2025. Nous vous en remercions.

L'étude de votre projet de PLU nous amène à formuler un **avis favorable**. Toutefois, afin d'améliorer la prise en compte des enjeux agricoles et la protection des espaces agricoles et naturels, nous formulons les remarques suivantes :

Rapport de justification :

Sans remettre en cause la cohérence de votre projet, il nous semble qu'il serait plus juste de mieux prendre en compte le potentiel que représentent les nombreux changements de destination possibles dans votre PLU. En effet, vous ne considérez qu'un potentiel de 7 logements en renouvellement (sans préciser s'ils sont localisés dans l'enveloppe urbaine ou s'ils sont issus des changements de destination), ce qui nous semble très faible compte tenu des 42 bâtiments identifiés. Une application d'un coefficient de rétention sur ce potentiel, de 50% par exemple, comme sur les dents creuses, nous semble cohérent. Cela représenterait donc un potentiel de 21 logements sans consommation d'espace, à inclure dans le nombre de logements total du projet.

Par ailleurs, vous justifiez de ces 7 logements en expliquant qu'il y a eu en moyenne 0.7 réhabilitations par an. Si l'on considère la durée de votre PLU de 15 ans, vous devriez donc comptabiliser au moins 10 réhabilitations.

Par ailleurs, afin d'avoir une projection la plus réaliste possible, il conviendrait d'évaluer le nombre de logements produits entre 2021 et 2024. Vous partez d'un bilan théorique 2025, basé sur un taux de croissance de 0.5%, moins réaliste qu'un décompte plus précis des autorisations d'urbanisme accordées sur cette période.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 180 110 017 00019
APE 9411nZ
www.ain.chambre.agriculture.fr

Votre projet prévoit une très large augmentation des zones A. Vous abandonnez ainsi le principe d'un « pastillage » de zone A autour des bâtiments agricoles existant. Nous sommes très favorables à ce choix qui permet de simplifier les conditions d'une éventuelle nouvelle installation agricole sur votre commune. En effet, l'installation et la transmission des exploitations est un enjeu majeur de l'activité agricole. Toute occasion de faciliter ce processus est bénéfique pour l'activité agricole.

OAP :

OAP Sud Est : Même si cette OAP a pour vocation d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions au cœur du village, nous souhaiterions qu'une densité minimale à respecter soit indiquée, ainsi que la surface que couvre cette OAP.

OAP Sud-Ouest : Nous nous interrogeons sur la justification amenant à ne pas inclure la parcelle adjacente (128) qui semble également non construite afin de permettre une optimisation de l'utilisation du foncier.

Changements de destination :

Si nous sommes favorables à la conservation du patrimoine bâti et à l'utilisation de bâtiments existants permettant de limiter la consommation d'espaces agricoles à destination d'habitat, ces changements de destinations ne doivent pas porter préjudice à l'activité agricole. Par conséquent, nous vous rappelons que nous ne sommes pas favorables à l'identification pour changement de destination de bâtiments à proximité (moins de 100 mètres) de bâtiments agricoles en activité, à moins qu'il ne s'agisse d'un projet de diversification d'accueil touristique de l'exploitation agricole, accessoire à l'activité agricole principale.

Le n° 17 semble être en zone UBnd, et ne nécessiterait donc pas d'être identifié pour changer de destination.

Règlement :

Zone A

Article 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Il faudrait compléter l'article concernant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles avec la condition que ces activités doivent demeurer accessoires à l'activité agricole principale.
Concernant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole, nous demandons que leur surface de plancher ne dépasse pas 200m².
Concernant les constructions de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, nous demandons qu'elles soient conditionnées au fait qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Article 10 – hauteur maximale des constructions
Nous demandons que la hauteur maximum des constructions à destination d'activité agricole soit portée à 15 mètres (du sol naturel jusqu'au faitage).

Zone N
Article 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
Nous formulons la même remarque que pour la zone A concernant les locaux techniques et industriels des administration publiques et assimilées.

Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que les clôtures
Nous demandons que soit rappelé que cet article ne concerne pas les clôtures agricoles, conformément à l'article R. 421-2 du Code de l'Urbanisme.
Même remarque concernant l'article 14 – règles pour les continuités écologiques.

Remarques

Rapport de justification :

p7 – exigences en matière de politique de l'habitat :
Il semble y avoir une erreur sur la déclinaison du nombre de logements à produire, qui donne le nombre d'habitants et non le nombre de logements : « représente une production de logements de l'ordre de 171 habitants à horizon 2035 »
p. 48 : Vous indiquez la présence de 43 changements de destination alors que le reste du document fait état de 42 changements de destination
p. 55 : dans l'analyse des consommations foncières pour la trajectoire ZAN, il apparait une période non couverte entre 2022 et 2025 : devons-nous considérer qu'il n'y a pas eu de consommation sur cette période ? Il convient de préciser cet élément.

Règlement :

Dispositions générales - Division du territoire en zone :
Vous indiquez un secteur Ax, alors qu'il y en a trois, de même dans le préambule la zone A.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Gilles BRENON