

# NOTE TECHNIQUE

**De : Direction Autorisation du Droit des Sols de Grand Bourg Agglomération – Pôle de Montrevel en Bresse**

**A : Commune de St Didier d'Aussiat**

**Objet : Avis technique sur la traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme suite à l'arrêt du projet en date du 27 février 2025.**

La commune de Saint Didier d'Aussiat ayant arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 27 février 2025, celui-ci est soumis pour relecture au centre instructeur des autorisations du droit des sols afin que ce dernier formule ses remarques et observations sur les dispositions de nature réglementaire. Cet avis technique est ainsi annexé à l'avis requis au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) au projet de PLUi.

Vous trouverez ci-dessous les observations concernant :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement .

## **1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**

En propos liminaire, nous rappelons l'absolue nécessité de coordonner OAP et règlement d'urbanisme du PLU. En effet, les OAP ne peuvent contenir des *prescriptions* opposables selon un principe de *conformité* mais doivent présenter des *orientations* opposables selon un rapport de *compatibilité*.

Si la volonté des élus a été de rendre opposable une orientation, il convient de disposer d'un règlement adapté en conséquence.

Nous observons :

- Qu'il n'y a pas d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces zones ;
- Que les OAP dénommées Sud Est et Sud-Ouest ne présentent pas les conditions d'aménagement des zones (soit par une seule et unique opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité d'une zone soit au fur et à mesure de l'équipement de la zone (par tranches)) ;
- Nous ne trouvons aucune information relative à la production de logements sociaux

Enfin, il est relevé des points particuliers dans certaines OAP sectorielles :

Orientation d'Aménagement et de Programmation	Position du problème
<p><b>OAP Nord</b></p> <p><b>2 – Mixité fonctionnelle et sociale</b>  <i>[...] Au moins 75% des logements bénéficieront d'un espace de jardin végétalisé en pleine terre d'au moins 200 m2.</i></p> <p><b>3 - Qualité environnementale et prévention des risques</b>  <i>Traitement des eaux pluviales</i>  <i>L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs collectifs de rétention ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.</i>  <i>Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.</i>  <i>Les systèmes de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :</i>  <i>° Etre enherbés sur toute leur surface ;</i>  <i>° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)</i>  <i>° Avoir une profondeur maximum de 2 m.</i>  <i>° Ne pas être fermés par une clôture</i>  <i>On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères ».</i></p> <p><b>Stationnement</b>  <i>Les stationnements visiteurs dans l'espace collectif seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.</i></p> <p><b>4 - Les besoins en matière de stationnement</b>  <i>Stationnement des visiteurs</i>  <i>Des places de stationnement visiteurs doivent être prévues dans l'espace collectif, à raison d'une place pour deux logements créés.</i></p>	<p>Ces dispositions ont leur place dans le règlement du PLU pour une complète opposabilité</p>
<p><b>OAP Sud :</b></p> <p><b>Traitement des eaux pluviales</b></p> <p><i>L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs collectifs de rétention ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.</i>  <i>Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.</i>  <i>Les systèmes de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :</i>  <i>° Etre enherbés sur toute leur surface ;</i>  <i>° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)</i>    <i>° Avoir une profondeur maximum de 2 m.</i>    <i>° Ne pas être fermés par une clôture</i></p>	<p>Ces dispositions ont leur place dans le règlement du PLU pour une complète opposabilité</p>

<p><i>On cherchera un traitement innovant de ces systèmes pour les intégrer au mieux à la trame paysagère : ainsi, plutôt qu'un simple système de rétention, il pourrait être mis en place des « noues paysagères »</i></p> <p><u>Stationnement</u>  <i>Les stationnements visiteurs dans l'espace collectif seront traités de façon à ne pas être totalement imperméables.</i></p> <p><b>4 - Les besoins en matière de stationnement</b>  <i>Stationnement des visiteurs</i>  <i>Des places de stationnement visiteurs doivent être prévues dans l'espace collectif, à raison d'une place pour deux logements créés.</i></p>	
<p><b>OAP SUD EST</b>  <b><u>1 - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</u></b>  <i>L'implantation des constructions se fera de manière sensiblement parallèle ou perpendiculaire à la RD.</i>  <i>Les constructions principales seront implantées en recul par rapport à la voie selon le retrait correspondant aux espaces de pleine terre et non aedificandi indiqués au schéma.</i></p> <p><i>Les espaces non aedificandi ne pourront recevoir aucune construction en dehors d'annexes de moins de 20 m2 d'emprise au sol. Ils pourront recevoir des cheminements et aménagements de surface.</i>  <i>Les haies existantes à préserver devront être conservées ou remplacées par des haies équivalent en respectant les essences locales utilisées pour les haies bocagères présentes sur la commune.</i></p>	<p>Ces dispositions ont leur place dans le règlement du PLU pour une complète opposabilité</p>
<p><b>OAP SUD OUEST</b>  <b>Même remarque que pour l'OAP Sud</b></p>	<p>Ces dispositions ont leur place dans le règlement du PLU pour une complète opposabilité</p>

## 2. Le règlement du PLU

D'une manière générale, la structure du règlement du PLU, avec une organisation, une entrée par articles (cf article 3 à 16), rend sa lecture, son application difficile et accroît le risque d'oublis lors de l'instruction des dossiers.

Un règlement zone par zone semble plus adapté et assure une meilleure articulation avec les autres documents du PLU, en particulier les OAP.

D'une manière générale :

Utiliser le terme construction plutôt que bâtiment au risque que les constructions ne soient pas réglementées.

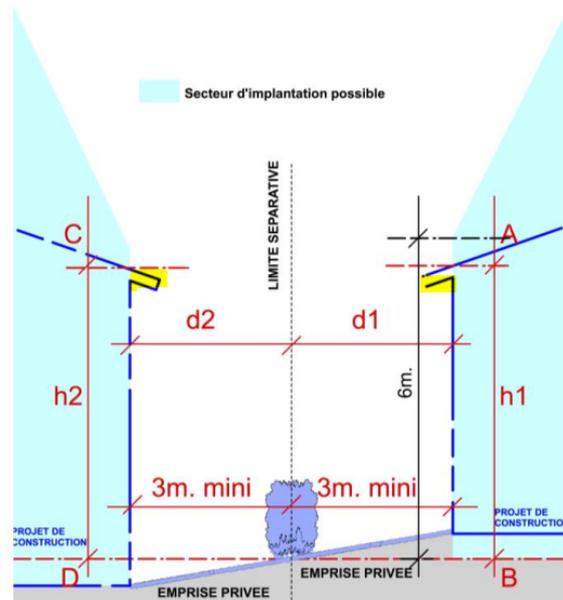
Attention : incohérence entre les schémas et les dispositions du règlement en particulier sur les implantations.

Exemple :

# LIMITES SEPARATIVES

## ZONES UA, UB, UBnd, UE, AU et N

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).



Le schéma fait apparaître une implantation au nu des façades et non pas en tout point du bâtiment.

Les observations du centre instructeur sont développées dans le tableau ci-après :

Règles du PLU	Difficultés posées	Proposition du service instructeur (le cas échéant)
<b>Dispositions générales</b>		
Page 39 : Règlement départemental de voirie	Simple information	
Page 50 – Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Zone UE <i>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :</i> • <b>Routes départementales</b> : 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie	Quid des autres voies ?	
Page 53 : Zone A : [...] L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m2  <b>Cas particulier d'une parcelle limitrophe classée en zone U ou AU</b> <i>L'implantation en limite séparative est interdite dans le cas où la parcelle voisine est classée en zone U ou AU, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points.</i> .	Est-ce que les annexes entre dans le champ des cas particuliers ?	Le préciser
Page 54 : Article 8 - <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT</b>  <b>TOUTES ZONES</b> Règle de distance de 3 m. <b>minimum entre deux logements</b>	Cela suppose que l'implantation des constructions est libre par rapport aux autres ? En tout point ? au nu de du mur ?	
Page 55 : le schéma concernant l'emprise au sol est difficilement lisible		
Page 57 : <b>ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>  <b>ZONE AU</b> <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou au point le plus haut de la toiture (y compris acrotères) en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.</i> <b>La hauteur maximum des constructions est définie par les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</b>	Une OAP n'a pas de portée réglementaire.	Indiquer une hauteur max
<b>Article 11 et 12 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</b>  <b>I.A1+I.A.2</b>	Bâti ancien (avant 1950) : nous ne pouvons pas avoir l'info...  D'une manière générale, les dispositions sont trop nombreuses, trop complexes ou trop vagues. Elles manquent de précisions et sont pour la plupart difficilement opposables. Un avis maire systématique vous sera demandé en cas de réhabilitation du bâti ancien.	
<b>I.A.3. Autres cas de réhabilitation et constructions nouvelles</b>  Un débord de toiture <b>d'au moins 0,50 mètre</b> est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faitage.  Les murs en matériaux bruts doivent être crépis, <b>lorsque cela est techniquement nécessaire.</b>	Grand et couteux  Préciser	
Glossaire :  <b>Toiture terrasse :</b>		

Règles du PLU	Difficultés posées	Proposition du service instructeur (le cas échéant)
<p>Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %</p> <p><b>Voies / voiries :</b></p> <p>Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.</p>	<p>La jurisprudence fait mention de 5%</p> <p>Donc quelles règles d'implantation par rapport à ces voies ? idem que celles par rapport aux limites séparatives ?</p>	