



**PRÉFÈTE
DE L'AIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Urbanisme Risques

Unité Atelier Planification

Référence : 202504AvisServicesRevisionPluSda62v2
Vos réf. :

Affaire suivie par : Patrice Guichard
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50 67 64

**Objet : Avis sur l'arrêt du projet de PLU de la commune
de Saint-Didier-d'Aussiat**

**Direction départementale
des territoires**

La préfète,

à

Mme Catherine PICARD
Maire de Saint-Didier-d'Aussiat
12, Route de Mézériat
01340 - Saint-Didier-d'Aussiat

Bourg en Bresse, le

- 5 JUIN 2025

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal le 27 février 2025.

La commune de Saint-Didier-d'Aussiat s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territorial (SCoT) Bourg-Bresse-Revermont (BBR). Un bilan réalisé en 2023 a conduit Grand Bourg Agglomération (GBA) à prescrire une révision du SCoT BBR. De fait, les différentes dispositions précédemment évoquées devraient être appelées à évoluer à relativement court terme. Néanmoins jusqu'à approbation de la révision du nouveau SCoT, ce sont les dispositions du SCoT en vigueur qui demeurent seules opposables au projet de PLU.

Dans cette perspective, le projet de PLU apparaît compatible avec le SCoT en vigueur. Il constitue de plus un effort important en matière de sobriété foncière pour la collectivité qui mérite d'être souligné. Néanmoins il est nécessaire que des compléments lui soient apportés, et ce plus particulièrement concernant le volet protection de la biodiversité et des espaces naturels. Une analyse technique plus détaillée est annexée au présent avis. La prise en compte des remarques qu'elle comprend devrait permettre de pallier certaines fragilités du dossier.

Copie à : DCAT

Les services de la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire qui vous serait utile et vous accompagner.

En conclusion, sous réserve **d'intégrer les compléments et éléments de justifications demandés**, j'émet un avis favorable au dossier.

La préfète,



Chantal MAUCHET

Annexe

Projet de développement territorial

Selon les dispositions du SCoT en vigueur la commune de Saint-Didier-d'Aussiat doit faire reposer, ses hypothèses de développement sur un taux de croissance annuelle moyen (tcam) de 0,9 % et le respect d'une densité moyenne de 13 logements par hectare (lgts/ha).

Le SCoT actuellement en vigueur attribue à la commune sur la période 2008-2035, une allocation maximale de surface en extension pour l'habitat de 6 ha. Ces surfaces doivent être mesurées en rapport à une enveloppe urbaine 2008 définie par le SCoT, dite « état 0 », de laquelle elles viennent en extension.

À noter que le résultat des mesures de surface selon cette méthode est de nature à différer significativement des chiffres présentés par le portail de l'artificialisation. En effet les données de ce dernier reposent sur les fichiers fonciers et leur décompte correspond à l'ensemble des surfaces consommées, qu'elles se situent en extension ou au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU se fixe un horizon de développement à 2040, soit au-delà de celui du SCoT. La croissance démographique envisagée repose sur un tcam de 0,5 % (Rapport de présentation justifications (RPJ) – page 40). À terme la population devrait ainsi s'élever à 934 habitants, contre 867 en 2025. Avec une taille des ménages estimée à 2,24 en 2040, le besoin en résidences principales est estimé à 54 unités à cette même date.

L'étude de densification détermine, après application d'un taux de rétention de 50 %, un potentiel restant de 2,25 ha dans l'enveloppe urbaine actuelle (RPJ – page 43). Sur la base d'une densité de 13 lgts/ha, ces surfaces sont envisagées pour l'accueil d'un peu moins de 30 logements. Le taux de vacance est estimé à 5,1 % (RPJ – page 48) et a priori considéré trop faible pour fixer un objectif de résorption. Le dossier envisage par ailleurs 7 logements issus de la réhabilitation de fermes suite à des changements de destination.

Sur ces différentes bases, le reste du besoin en logements hors enveloppe urbaine s'établit à environ une vingtaine d'unités pour une surface de 1,5 ha (PADD – page 13).

L'étude de densification comprend une cartographie lisible et détaillée (RPJ – page 13) mais les conditions d'application des « filtres » listés (RPJ - page 12) auraient nécessité d'être plus finement présentées. Elle n'appelle pas d'autre remarque particulière.

Concernant la vacance de logements, le constat d'un très faible taux est confirmé par les données nationales 2025 qui recensent uniquement 9 résidences vacantes depuis plus de deux ans sur le territoire communal.

S'agissant de la réhabilitation, la commune, de façon assez typique en Bresse, comprend une forte proportion de bâti isolé. Un recensement exhaustif a ainsi dénombré 135 sites, pour la plupart anciennement agricole (RPJ – page 38).

Le dossier comprend un cahier des changements de destination (CCD) présentant de manière détaillée les 42 bâtiments repérés pour lesquels un changement de destination est rendu possible. Les critères d'un repérage ou non d'un bâtiment pour changement de destination, tels que par exemple son intérêt patrimonial ou la desserte par les réseaux, sont clairement objectivés (CCD page 1). L'analyse du CCD permet de plus de déterminer qu'une proportion importante, voire majoritaire, du bâti repéré est d'ores et déjà partiellement habité. On peut par ailleurs noter que les chiffres de l'INSEE

concernant la dynamique de construction des résidences principales sur la période 2015-2021 ne traduisent aucune tension sur l'habitat. Dans ces différentes circonstances, le chiffre de 7 nouveaux logements après changement de destination sur les 42 repérés, a priori faible, apparaît néanmoins plausible et donc recevable.

Sur la base de ces différentes hypothèses, l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de 1,5 ha en extension présenté (PADD – page 13) apparaît fondé et cohérent avec les besoins exprimés par la commune. Au vu de son horizon (2040) et des données du portail de l'artificialisation présentées (Etat initial page 15), qui comme précédemment indiqué portent sur des surfaces plus importantes que celles prises en compte par le SCoT, le PLU apparaît a priori compatible avec les dispositions du SCoT en vigueur en matière de consommation d'espaces.

Néanmoins, formellement, la démonstration de cette compatibilité avec l'allocation de surfaces pour l'habitat en extension de l'état 0 du SCoT pour la période 2008-2035 (6 ha) doit être incluse dans le dossier.

Quoiqu'il en soit, par l'incontestable effort de sobriété foncière qu'il constitue, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans la politique nationale d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers, et ne peut être regardé à ce titre que comme vertueux. Par ailleurs, au-delà du seul décompte de surfaces, le parti d'aménager retenu apparaît pertinent et adapté.

Si certains éléments complémentaires doivent lui être ajoutés, le projet de PLU repose indéniablement sur un principe louable de sobriété foncière.

Concernant les densités de logements présentées, le fait de fixer un nombre de logements sur l'OAP Sud-Ouest malgré son classement en zone urbaine constitue une démarche satisfaisante. Toutefois cette logique doit être étendue à l'OAP Sud-Est. En effet s'il est légitime que sur ce secteur stratégique pour son aménagement, la commune souhaite conserver des espaces non construits, il n'en demeure pas moins que pour les autres, la densité de logements doit être encadrée. **Aussi est-il nécessaire que l'OAP Sud-Est intègre des valeurs de densité de logements permettant de s'assurer du respect des dispositions du SCoT.**

Le classement en zone UE (équipements sportifs) de l'intégralité du secteur en entrée Sud du bourg nécessite d'être motivé. En effet si le classement en UE de la partie située à l'Est, à proximité de la départementale n°26, apparaît justifié du fait de l'existence d'équipements (tennis, etc), la partie Ouest relève a priori bien plutôt d'un classement en zone 1AU. **Sauf à ce que des travaux aient débuté ou qu'une autorisation d'urbanisme ait d'ores et déjà été délivrée sur ce secteur, son reclassement en 1AUE apparaît nécessaire. Celui-ci doit également aboutir à la mise en place d'une OAP, a minima sur la partie en zone 1AU, conformément aux dispositions de l'article R151-20 du CU.**

Dans cette hypothèse, le schéma d'aménagement de la zone présenté dans le dossier (Diagnostic – page 23), au sein duquel figure d'ailleurs un phasage, semble pouvoir constituer une base intéressante pour une OAP. Diverses dispositions pourraient également être intégrées à une telle OAP en vue de limiter l'artificialisation du secteur ou encore d'assurer une perméabilité écologique, qui ne devrait a priori pas nuire aux aménagements projetés.

En matière d'eau potable, le dossier ne présente pas de données chiffrées précises sur l'adéquation entre la capacité de la ressource (puits de Polliat) et les besoins futurs liés au développement de la commune.

Le dossier devra apporter des éléments supplémentaires afin de démontrer l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins générés par les projets de la collectivité.

Préservation des richesses environnementales

Le dossier (RPJ – pages 29 et suivantes) présente les grands principes retenus dans le PADD et les dispositions réglementaires envisagées en vue de leur traduction afin de protéger la biodiversité. En l'état, cette traduction appelle diverses évolutions afin de gagner en cohérence et en effectivité.

Concernant les zones humides et les mares, si le dossier envisage à raison leur protection, le statut juridique de la dite protection ne semble jamais clairement spécifié contrairement à celui des haies. Ainsi ces dernières sont protégées au titre des dispositions de l'article L151-23 du CU, et le règlement précise les conditions attachées à ce statut dont par exemple et notamment l'obligation de déclaration préalable avant intervention sur les éléments concernés. **Le statut de protection au titre de l'article L.151-23 du CU doit également être précisé par les règlements écrit et graphique pour les zones humides et les mares, afin de lever toute ambiguïté en la matière.**

L'évaluation environnementale (EE – pages 14 et suivantes) présente différentes cartographies de continuités écopaysagères, en évoquant de possibles impacts sur celles-ci (pages 19 et 28). Le rapport de présentation (RPJ – page 30) comprend pour sa part une cartographie de la répartition des zones N, des espaces boisés classés (EBC) et des éléments repérés au titre de l'article L.151-23 du CU, envisagés au sein du règlement graphique.

Cette carte ne reprend pas l'ensemble des éléments présentés dans l'EE sans justification particulière. De plus si la légende de cette dernière cartographie est difficile à interpréter, il est néanmoins assuré que ce document diffère très sensiblement du règlement graphique arrêté, dont par exemple, sauf erreur, seule la légende fait mention d'EBC.

Ces différents éléments nécessitent de faire l'objet d'une mise en cohérence globale, puis le cas échéant, les règlements graphique et écrit feront l'objet d'éventuelles nouvelles protections ou à défaut de justifications quant à leur absence.

Il est de plus nécessaire que conformément aux dispositions de l'article L.151-6-2 du CU, soit intégrée au cahier des OAP une composante visant à définir « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». Usuellement évoquée en tant que « OAP TVB » pour trame verte et bleue (EE – page 28), la présence de cette partie spécifique du cahier des OAP revêt un caractère obligatoire.

Enfin l'évaluation des incidences Natura 2000 (EE - page 27) se contente en terme d'analyse de mentionner que « la commune ne contient aucune ZPS (zone de protection spéciale). La plus proche se trouve à 10km à l'Ouest, il s'agit du « Val de Saône ». Cet argument d'une distance de 10 km avec la zone de protection spéciale (ZPS – directive oiseaux) la plus proche, n'est accompagné d'aucune autre donnée ou argument permettant d'écarter tout doute raisonnable en faveur de l'absence d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 au regard des meilleures connaissances scientifiques disponibles. Elle n'apparaît en conséquence pas satisfaisante et nécessite d'être approfondie, puis le cas échéant en cas d'incidences significatives, le dossier complété par des mesures permettant de les éviter ou de les réduire à un niveau non significatif.

La partie du PLU liée à la protection des espaces naturels et de la biodiversité nécessite d'être complétée, mise en cohérence et mieux justifiée.

En matière de prévention des risques naturels, le dossier (EE – page 65) présente une cartographie des « zones soumises potentiellement aux remontées de nappe ainsi qu'aux inondations de cave ». Figure parmi les secteurs concernés des tènements classés en zone UB au règlement graphique, donc potentiellement sujet à construction nouvelle. Le règlement écrit ne comprend par contre aucune disposition particulière visant à encadrer ce risque. Aussi est-il nécessaire que le PLU intègre les informations et dispositions (sous-zonage, trame,...) permettant de limiter les risques identifiés.

Enfin, à un niveau formel, la version du règlement proposée à la consultation comprend de nombreux problèmes de présentation auquel il serait souhaitable de remédier.

Servitudes

La commune est soumise au document de cadrage relatif à la « Réglementation des semis, et plantations et replantations d'essences forestières dans le département » approuvé le 17 décembre 2019 par délibération du conseil départemental de l'Ain.

Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://www.foretsdelain.fr/REGLEMENTATION-DES-BOISEMENTS-300>

Ce document est à substituer à la délibération du Conseil Général du 12 février 2007, relatif à la réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières.