



Saint Didier d'Aussiat



Octobre 2025



Saint-Didier-d'Aussiat

Révision du PLU

APPROBATION

1c – Rapport de présentation – Tome 3 – Rapport de justifications

Saint-Didier-d'Aussiat



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite	22 Avril 2021
Projet approuvé par le conseil municipal le	23 Octobre 2025



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Richard Benoit et Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Labellisé



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	1
RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	3
LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU SCOT.....	7
DEFINITION DU PADD ET ETUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION.....	10
LES CHOIX DU PADD	14
LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU PROJET.....	17
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES.....	19
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°1 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINE AGRICOLES, NATURELS ET BATIS DU TERRITOIRE.....	27
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°2, FORGER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DIVERSIFIEES POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS, DANS UN CADRE DE MIXITE GENERATIONNELLE ET SOCIALE	40
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°3 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	48
TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°4, OFFRIR, A L'ECHELLE DE LA COMMUNE, UN CADRE D'EQUIPEMENTS ADAPTE POUR LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET PERMETTRE LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE	55
LE ZONAGE COMPLET DU PLU.....	65
TABLEAU DES SURFACE DES ZONES	68



LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

1



Rappel des enjeux issus du diagnostic

Le territoire : Population et logement

Forces	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune a retrouvé une certaine attractivité à partir des années 90 avec un rajeunissement de la population. ✓ Un cadre de vie attractif qui propose une image de ruralité éloignée des nuisances de grands axes de transport pourtant proches. ✓ Un potentiel de développement de logement au travers des nombreux anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Cette attractivité est liée à l'acceptation de déplacement domicile/travail un peu plus long... la commune est à 20 km. de son bassin d'emploi (bourg en Bresse)... Elle marque aujourd'hui le pas... ✓ Une offre en logement monospécifique ne répondant qu'à un seul type de demande (maison individuelle) ✓ Alors qu'il peut y avoir une demande de la part de personnes âgées qui souhaitent quitter des logements de type maisons individuelles éloignées du centre pour un logement plus proche des services, commerces, équipements... ✓ Et une demande de jeunes qui souhaitent rester sur la commune... ✓ Et aussi une demande de jeunes couples qui souhaitent retrouver un cadre plus « rural » en particulier lorsqu'ils ont des enfants jeunes... ✓ Des hameaux éloignés du centre bourg et des commodités.

Enjeux

- ✓ Aller pas à pas vers une plus grande mixité dans l'offre de logement (sociale et générationnelle) afin d'élargir le panel des habitants susceptibles d'être accueillis.
- ✓ Un cadre de vie à préserver, notamment à travers les espaces ruraux qui offrent des espaces de respiration et de promenade prisés.
- ✓ Avoir une offre plus structurée pour mieux maîtriser le développement urbain (la question des divisions parcellaires).

Le cadre de vie

Forces	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un cœur de bourg patrimonial avec une image paysagère urbaine de qualité. Un territoire rural préservé. ✓ Des équipements regroupés au centre du bourg. Présence d'une école maternelle et d'une école primaire. ✓ Un projet de développement d'une zone de loisirs. ✓ Une agriculture encore dynamique ✓ Une proximité aux grands axes de voiries de desserte vers Mâcon et Bourg-en-Bresse (A 40, RD 975, RD 1079). ✓ Une commune traversée par des voiries au trafic limité. ✓ De nombreux stationnements à proximité des équipements, services et commerces. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un centre-bourg très étendu (deux kilomètres du Sud au Nord). ✓ Une offre de commerces et services du quotidien limité, entraînant une dépendance au bassin de vie de Montrevel-en-Bresse et de Bourg-en-Bresse. ✓ Un vieillissement de la population pouvant fragiliser les écoles. ✓ Une baisse du nombre d'emplois sur la commune et une dépendance aux zones d'emplois de Bourg-en-Bresse et Mâcon. ✓ Une absence de transports en commun ✓ Un manque d'aménagement pour les modes doux
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver la qualité paysagère de la commune. ✓ Maitriser les développements urbains pour éviter d'étendre encore un centre-bourg très « lâche ». ✓ Préserver, voire développer l'offre de commerces et de services sur la commune (en particulier préserver l'école). ✓ Étoffer l'offre en équipements, notamment sportifs et de loisirs. ✓ Soutenir l'activité agricole. 	

- ✓ Laisser la possibilité d'implantations d'activités pouvant cohabiter avec du logement afin de maintenir un certain niveau d'emplois sur la commune.
- ✓ Réduire la dépendance à la voiture.
- ✓ Développer les aménagements pour les modes doux.

Les perspectives de développement dans le cadre du SCoT

Le SCoT de la région Bourg-Bresse-Revermont a été approuvé le 25 Mars 2008 et est en cours de révision depuis Juillet 2023.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (DOO) identifie la commune de Saint-Didier-d'Aussiat comme une commune rurale. Au sein des communes rurales, nous retrouvons deux catégories, notamment les « communes rurales accessibles » et les « autres communes rurales ». Saint-Didier-d'Aussiat se retrouve dans les « autres communes rurales ».

Les exigences en matière de politique démographique :

- Un objectif de population fixé à 2035 indique un taux de croissance annuel moyen de 1,1% maximum, et ce, peu importe la classification de l'armature urbaine.
- Un objectif de population fixé à 2035 à plus de 10 500 habitants nouveaux pour les « communes rurales ». Ce qui représente un accueil d'environ 4 318 habitants pour les 38 « autres communes rurales ».
- Si nous déclinons, par rapport au poids démographique de la commune de Saint-Didier-d'Aussiat (3,96%), cela représente un accueil de population de l'ordre de 171 habitants à horizon 2035.

Les exigences en matière de politique de l'habitat visent :

- Un objectif de production de logements fixé à 2035 pour renforcer la hiérarchie urbaine entre les polarités.
- Un objectif de production de logements s'élevant à 7 350 logements pour « les communes rurales », représentant une production de 3 168 logements pour les « autres communes ».
- Si nous déclinons, par rapport au poids démographique de la commune de Saint-Didier-d'Aussiat (3,96%), cela représente une production de logements l'ordre de 125 logements à horizon 2035.
- Toutes les communes du SCoT n'ont pas les mêmes objectifs concernant leur parc de logements locatifs, afin de limiter l'exclusion sociale et économique. La part de production de logements locatifs sociaux est laissée à l'appréciation des communes de moins de 1 000 habitants, en fonction d'un diagnostic analysant d'adéquation entre l'offre et la demande.

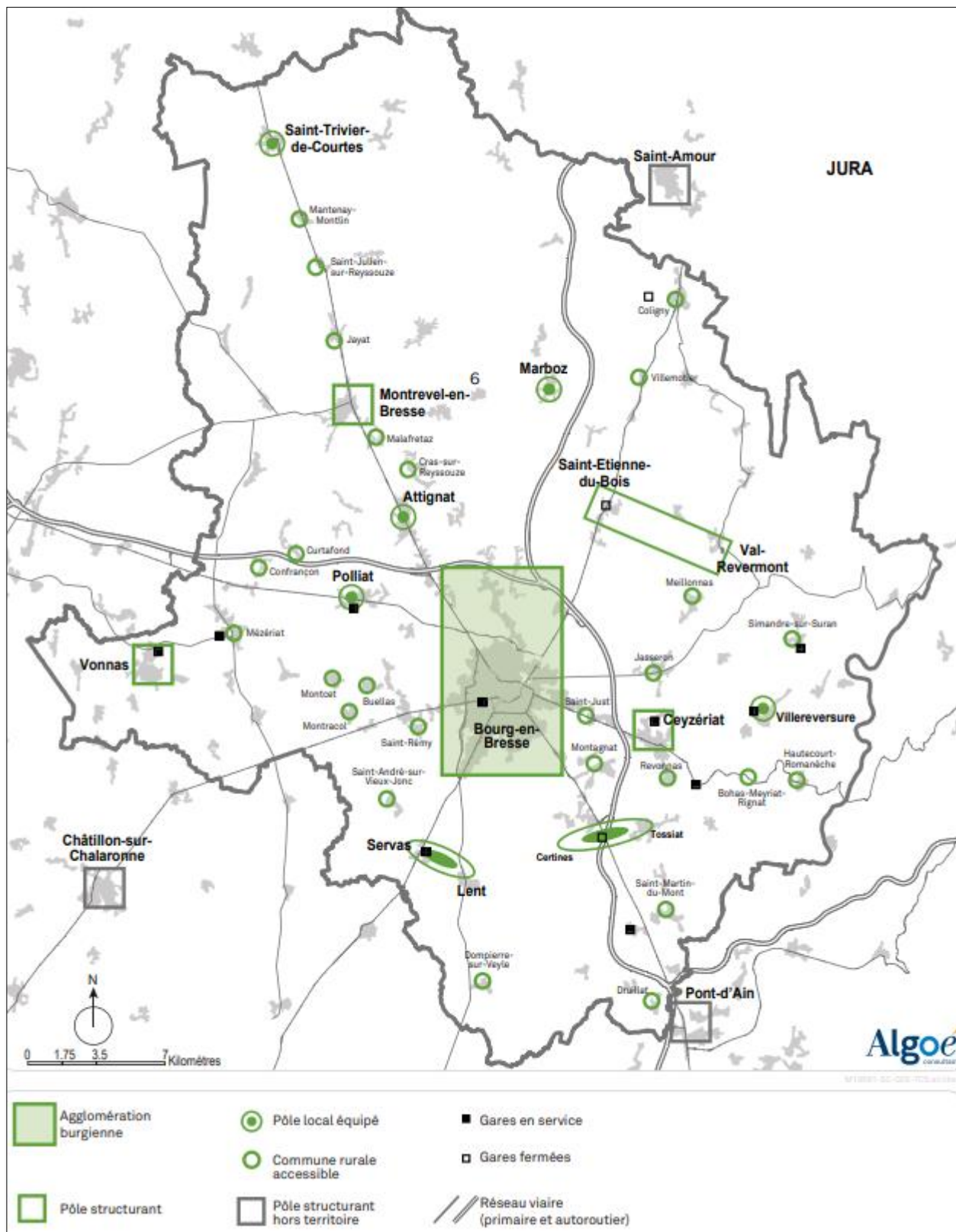
Les exigences en matière de politique de consommation d'espaces visent :

- L'objectif du SCoT, en lien avec la loi Climat et Résilience, est de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers en privilégiant le développement dans l'enveloppe urbaine.
- La part des logements à construire, au sein même de l'enveloppe urbaine, par les « communes rurales » entre 2015 et 2035, s'élève à 35%.
- Dans une logique de moindre consommation d'espaces, l'objectif de densité moyenne sur les « communes rurales » est de 13 logt/ha.
- Concernant les secteurs en extension, le SCoT prescrit, au sein même des communes, des pôles autorisés à s'étendre. Pour la commune de Saint-Didier-d'Aussiat, le secteur en extension se localisera exclusivement sur le bourg et se limite à une extension de 3,3 ha sur la période 2015-2035.

La révision en cours du SCoT

Les études actuellement en cours pour la révision du SCoT montre que l'ambition d'une croissance annuelle à 1.1% n'est plus vraiment réaliste. Le chiffre retenu pour l'ensemble du territoire devrait plutôt se situer autour de 0.6%, avec un objectif maximal de 0.5% pour les communes du type de Saint Didier d'Aussiat.

De même les objectifs du SCoT 2008 en matière de consommation d'espace seront aussi revus afin d'être en accord avec les exigences de la loi « climat et résilience ».



Carte 1 - Armature urbaine du SCoT, SCOT de la Région grenobloise

Définition du PADD et étude du potentiel de densification

Définition du PADD

Dans son article L151-5, le code de l'urbanisme définit ainsi le champ des orientations du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Il rappelle la nécessité de la réduction de la consommation du foncier et l'artificialisation des sols :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

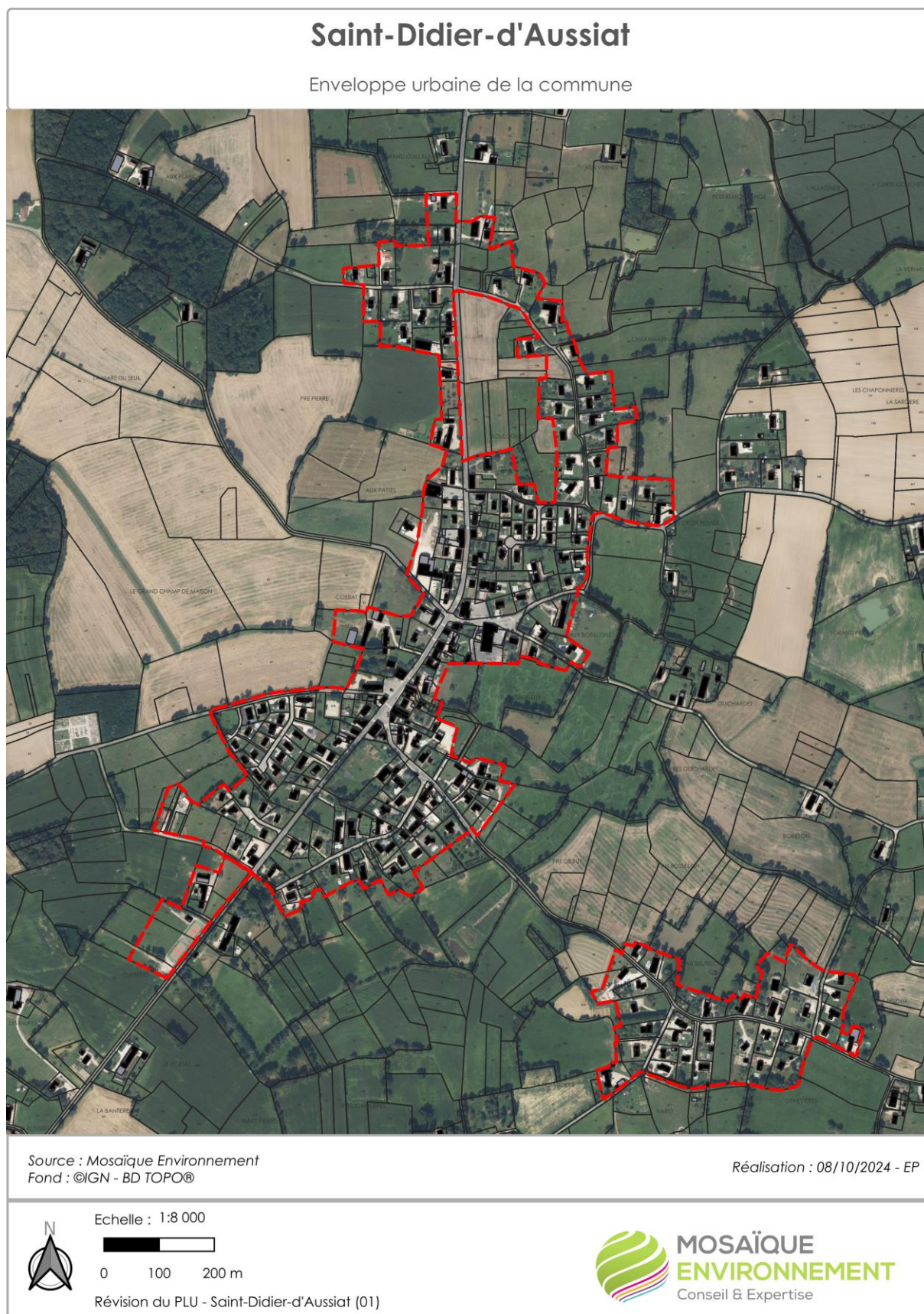
Enfin, il rappelle la nécessité d'une étude de densification pour utiliser au mieux le potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine.

« Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

La capacité de densification et de mutation

Afin de répondre aux exigences réglementaires, la réflexion prospective s'appuie en premier lieu sur une étude de la capacité de construction en identifiant notamment le potentiel des gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Définition de l'enveloppe urbaine



Carte 2 - Enveloppe urbaine de la commune, Mosaïque Environnement

Trois types d'enveloppes urbaines ont été identifiés sur le territoire :

- L'enveloppe urbaine du Village, compacte et homogène
- Le hameau Les Beutelons localisé au Sud-Est de la centralité

Seules l'enveloppe urbaine du village et celle du hameau Les Beutelons ont été considérés comme des « espaces urbanisés » (donc des espaces ayant vocation à être classés en zone « U »).

Toutefois, aucune densification n'est prévue au sein du hameau Les Beutelons. C'est pourquoi le calcul du potentiel de densification n'est fait qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du village.

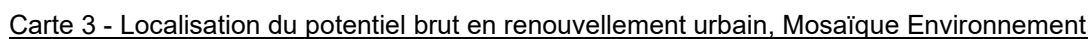
Calcul du potentiel dans l'enveloppe urbaine

Au sein de l'étude de densification, une première approche correspond au « potentiel brut » c'est à dire les espaces actuellement non construits et présentant une surface assez grande pour permettre l'accueil de nouvelles constructions au regard du type de forme urbaine existante sur la commune et susceptible de répondre à une demande (maison individuelle, logements intermédiaires...)

L'ensemble des dents creuses et divisions parcellaires identifiées ne peut pas être valorisé pour y accueillir de l'habitat. Nous retrouvons diverses contraintes liées :

- Aux risques naturels ;
- A la présence de réserves foncières que la commune souhaite valoriser dans le cadre de projets d'intérêt général ;
- A la présence de terrains exploités déclarés au titre de la Politique agricole commune, à préserver ;
- A la topographie ;
- A la desserte des secteurs ;
- A la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers, à travers notamment la protection de certains espaces naturels.

Potentiel en renouvellement urbain de la commune



Les choix du PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques ;
- En créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune Saint-André-la-Côte se décline autour d'une orientation socle, elle-même déclinée par le prisme de 4 axes :

« PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE COMME SOCLE DU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE »

ORIENTATION N°1 – PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES AGRICOLES, NATURELS ET BÂTIS DU TERRITOIRE

- **Objectif N°1** : Préserver et développer l'activité agricole
- **Objectif N°2** : Accompagner les nouvelles pratiques agricoles
- **Objectif N°3** : Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles
- **Objectif N°4** : Protéger la ressource en eau
- **Objectif N°5** : Préserver l'identité du cœur de bourg
- **Objectif N°6** : Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine bâti ancien dispersé

ORIENTATION N°2 : FORGER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS, DANS UN CADRE DE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE

- **Objectif N°1** : Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable
- **Objectif N°2** : Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

ORIENTATION N°3 : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- **Objectif N°1** : Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé
- **Objectif N°2** : Prévoir le développement uniquement autour du centre-bourg
- **Objectif N°3** : Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain...
- **Objectif N°4** : Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace

ORIENTATION N°4 : OFFRIR, À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE, UN CADRE D'ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS POUR LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS ET POUR LES VISITEURS DE PASSAGE SUR LE TERRITOIRE ET PERMETTRE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE

- **Objectif N°1** : Préserver et développer des équipements, commerces et services sur le centre-bourg
- **Objectif N°2** : Préserver et développer les emplois existants sur la commune
- **Objectif N°3** : Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune
- **Objectif N°4** : Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de la dépendance à ce mode de transport
- **Objectif N°5** : S'assurer de l'adéquation entre développement et équipements d'infrastructure
- **Objectif N°6** : Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale
- **Objectif N°7** : Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CHOIX DU PROJET

2



Les dispositions réglementaires générales

Les zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les zones Urbaines dites « Zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone UA : zone urbaine correspondant au cœur de village de Saint-Didier-d'Aussiat. Il s'agit d'une zone à valeur patrimoniale de paysage urbain, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle le bâti peut être dense et le plus souvent en ordre continu. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service et équipements, commerces....

La zone UB : zone d'extension urbaine pavillonnaire, moyennement dense, dans le prolongement du cœur de village, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle comprend des typologies urbaines essentiellement de type pavillonnaire, moins denses, mais présente aussi une mixité de fonctions urbaines...

La zone UBnd : secteur urbain moyennement dense de développement récent détaché du centre-bourg (hameau des Beutelons). La forme urbaine relève du tissu pavillonnaire. Du fait de son éloignement du centre-bourg, il n'est pas souhaité de densification des constructions. Il s'agit d'une zone « non densifiable » dans laquelle ne sont autorisées que l'aménagement, l'extension et les annexes aux constructions existantes.

La zone UE : zone exclusivement destinée aux équipements et à leur accueil, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels, de loisirs...

Les zones À Urbaniser dites « Zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement ;

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

- **La zone 1AU** qui correspond à des zones de développement à vocation essentielle d'habitat. Le développement doit s'effectuer de manière organisée ;

Les zones Agricoles dites « Zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur le territoire de la commune, **la zone A** qui correspond à la zone agricole comprend le secteur suivant :

- Le **secteur Ax** identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante

Les zones Naturelles dites « Zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont ainsi définies par l'article L151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Elles peuvent, selon l'article L151-7 :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

Le PLU de la commune contient quatre OAP sectorielles :

- OAP “Nord” pour l'aménagement d'une zone AU dans l'enveloppe urbaine, le long de rue Saint-Michel ;
- OAP “Sud” pour l'aménagement d'une zone AU dans l'enveloppe urbaine, le long de la RD 26, à proximité directe du pôle d'équipements sportifs.
- OAP “Sud-Est” pour maîtriser le développement à l'entrée Sud Est du bourg en zone UB, concerne un ensemble de parcelles plus hétérogènes repérées au titre de l'article L151-19 pour lesquelles il est apparu nécessaire de définir un certain nombre de principes d'aménagement en termes d'implantation des constructions et de préservation du paysage d'entrée de ville.
- OAP “Sud-Ouest” concerne une parcelle en zone UB sur laquelle il est souhaitable de garantir une densité minimum de construction et quelques principes d'organisation.
- OAP pour l'espace de loisirs et de sports – Zone UE à l'entrée Sud du centre bourg

Règlement écrit

Le règlement présente deux grandes parties : Dans un premier temps, un rappel de dispositions légales et réglementaires qui s'appliquent sur le territoire de la commune indépendamment des règles spécifiques du PLU.

Dans un second temps, Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme applicables sur le territoire qui s'organisent autour de 16 articles :

- **Articles 1 à 2 – Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité**
 - Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites
 - Article 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions
- **Articles 3 à 5 – Équipements et réseaux**
 - Article 3 – Desserte par les voiries publiques ou privées
 - Article 4 – Desserte par les réseaux
 - Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique
- **Articles 6 à 10 – Volumétrie et implantation des constructions**

- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur des constructions
- **Articles 11 à 12 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures
 - Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Articles 13 à 15 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**
 - Article 13 – Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et plantations
 - Article 14 – Règles pour les continuités écologiques
 - Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement
- **Article 16 – Stationnement**
- **Glossaire**

Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Est repéré à ce titre l'entrée Sud-Est du bourg et la place de l'église qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLU.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

À ce titre, sont repérés sur le plan de zonage un ensemble de linéaire de haies et de ripisylves.

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Les emplacements réservés

Le PLU prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...) »

En l'occurrence 6 emplacements réservés répartis sur tout le territoire de la commune sont inscrits dans le projet de PLU.

Il convient de se référer au Cahier des Emplacements Réservés.

Traduction règlementaire de l'orientation N°1 – Préserver et mettre en valeur les patrimoine agricoles, naturels et bâtis du territoire

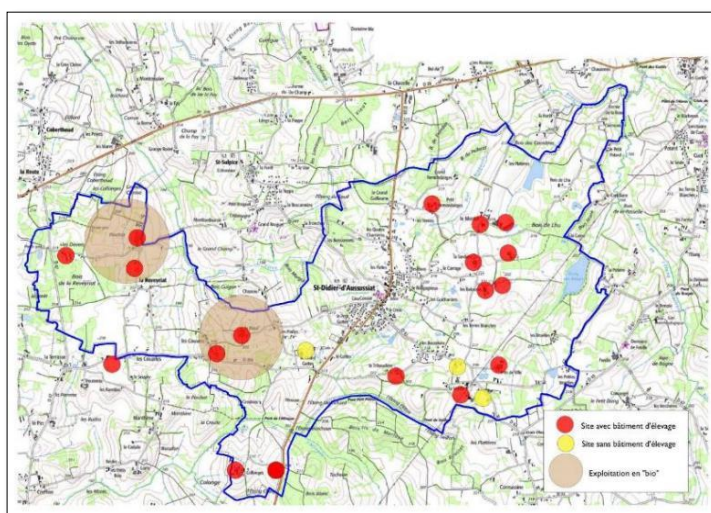
Préserver et développer l'activité agricole – Accompagner les nouvelles pratiques agricoles

Rappel du PADD

Le diagnostic montre une agriculture dynamique et très diversifiée mais avec une dominante d'élevage (élevage bovins, élevage de lapins, élevage de chèvres angora, bisons...)

Cette dynamique doit être préservée. Le projet prévoit de :

- Préserver le foncier agricole et, donc le potentiel de production du territoire en termes de surfaces disponibles.
- Préserver les surfaces agricoles converties en « bio ».
- Veiller à maintenir les surfaces de proximité, notamment en tenant compte des périmètres de réciprocité autour des bâtiments d'exploitation (et en particulier d'élevage) et surtout en évitant, de manière générale, de créer un enclavement des sites et bâtiments d'exploitation existants. Il s'agit ainsi de laisser des marges de développement possible aux exploitations et d'éviter les conflits liés à la proximité entre exploitations et zones d'habitat. Cela s'accompagne également d'une réflexion sur le maintien des accès aux parcelles agricoles.



Carte 4 - Localisation des sites d'exploitations agricoles, Mosaïque Environnement

Le projet prévoit d'encourager de nouvelles pratiques agricoles susceptibles de se saisir des opportunités du territoire et de s'inscrire dans les évolutions de l'activité agricole cherchant à articuler production/transformation/distribution :

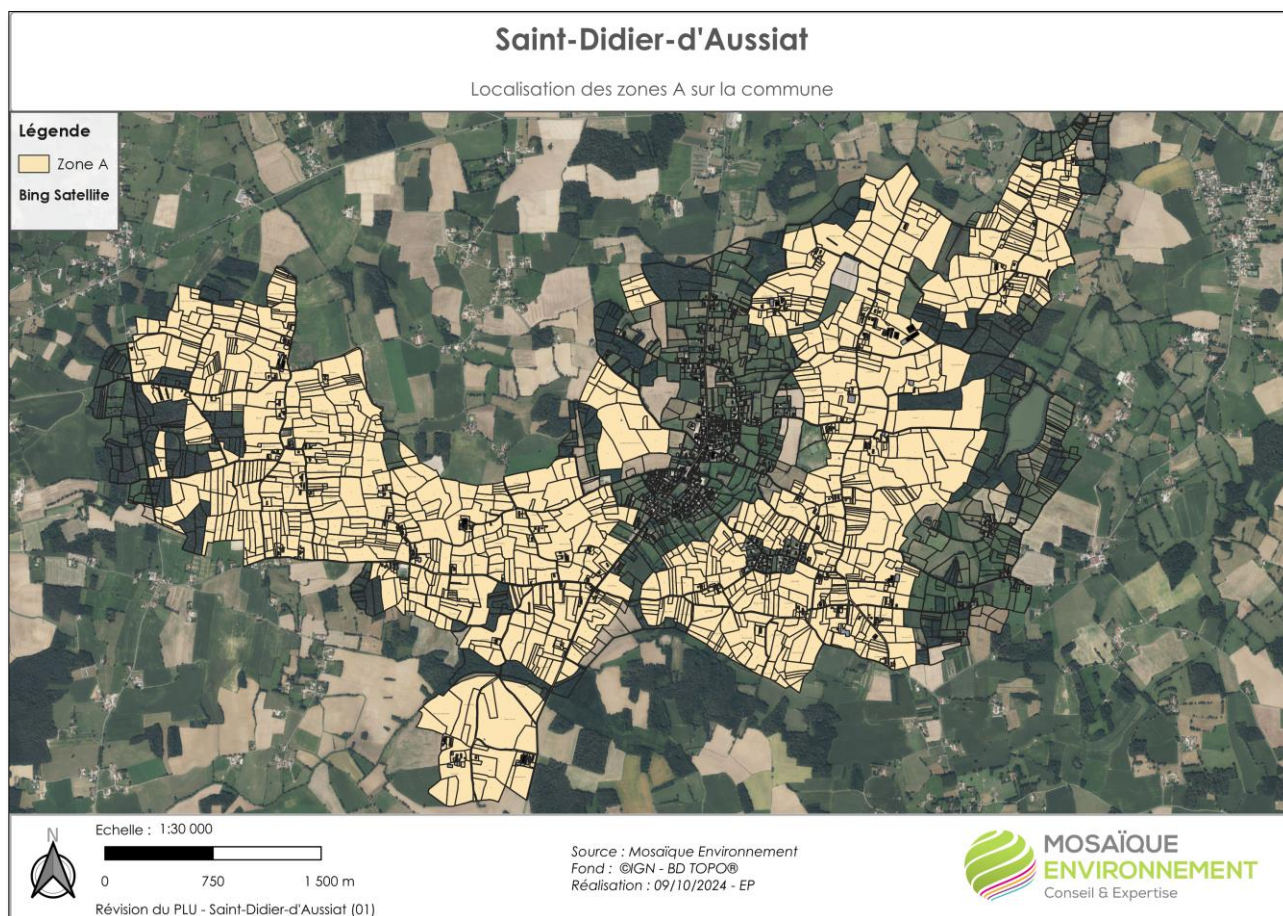
- Développement des circuits courts (proximité du bassin de consommation des agglomérations de Bourg-en-Bresse et de Macon).
- Développement de « marchés niches » (agriculture biologique, bisons).
- Développement des activités de transformation (Chèvres angora...)

Traduction dans le PLU

La zone A

La zone A est réservée à l'activité agricole. Elle correspond à la plaine agricole communale.

De même, les sites agricoles sont en zone A pour permettre leur pérennisation et leur développement.



Carte 5 - Localisation des zones A sur la commune, Mosaïque Environnement

Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

Rappel du PADD

Pour atteindre cet objectif, le projet prévoit d'abord d'utiliser le potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et les espaces de développement de l'urbanisation et au plus proche du tissu urbanisé, afin de limiter la fragmentation des continuités écologiques.

Pour les secteurs à vocation naturelle et agricole, le projet prévoit :

- D'assurer la préservation des espaces naturels autour des ruisseaux et biefs et, lorsqu'elles sont encore présentes de leur ripisylves ;
- De préserver les continuités bocagères présentes (en particulier à l'Ouest du bourg centre)
- De préserver les grands boisements existants (Bois de Thu ou de la Reveyriat).
- D'assurer la préservation du site de l'étang des marais, d'intérêt majeur

En complément, le projet s'attache à conforter la place du végétal dans l'espace urbain pour introduire le « végétal de proximité » et lui redonner une place dans le tissu bâti, au plus près des habitants. Outre la qualité du cadre de vie, cela contribue dans le même temps au confort thermique de l'espace urbain et à la gestion de l'eau.

Traduction réglementaire dans le PLU

La zone N

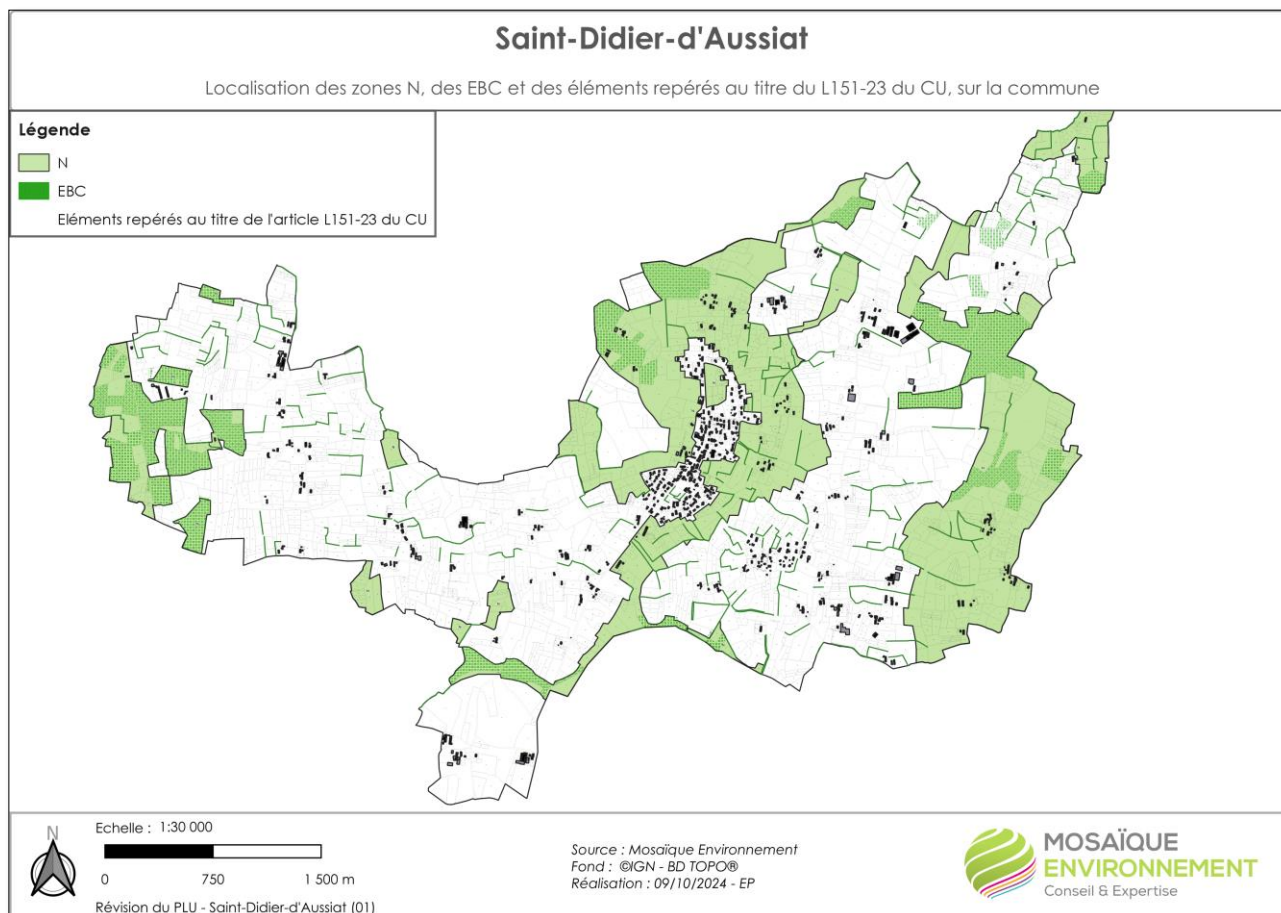
La zone N a vocation à protéger les secteurs à forts enjeux environnementaux.

L'outil L151-23 du CU

De même, le zonage N est doublé d'un repérage de nombreux linéaires de haies et de ripisylves au titre de l'article L151-23 du CU pour une préservation des corridors écologiques.

L'outil EBC

Le zonage N est aussi doublé de l'outil Espace Boisé Classé permettant la protection de l'espace boisé important en raison de son intérêt environnemental, paysager et écologique. L'objectif est, ainsi, de préserver la biodiversité et de garantir l'écosystème forestier.



Carte 6 - Localisation des zones N, des EBC et des éléments repérés au titre du L151-23 du CU, Mosaïque Environnement

Le règlement

Au sein du chapitre exposant l'article 14 « Règles pour les continuités écologiques », nous retrouvons dans les définitions générales des dispositions de protection concernant les zones humides et les mares. Cela permet directement d'intervenir sur la protection des espaces naturels riches en biodiversité.

« Zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la

végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- *Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;*
- *Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).*

Les zones humides inventoriées par le département de l'Ain sont reportées sur le plan de zonage.

Mares

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve. »

Protéger la ressource en eau

Rappel du PADD

L'eau reste une ressource renouvelable, mais non inépuisable, et fragile d'un point de vue qualitatif.

Un premier axe du projet consiste à encadrer la **bonne gestion des eaux pluviales** dans une optique de « transparence hydraulique ».

Le projet prévoit :

- De favoriser une gestion des Eaux Pluviales se rapprochant du cycle de l'eau et privilégiant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, sauf sur les zones où elle est exclue pour des enjeux environnementaux ou pour une impossibilité avérée.
- Que, en situation future d'aménagement, il s'agira de ne pas augmenter les volumes induits par temps de pluie par rapport à la situation actuelle.
- De valoriser la mise en œuvre de surfaces non imperméabilisées dans les nouvelles zones d'urbanisation.
- De maintenir et inciter au développement de structures paysagères qui permettent de limiter le ruissellement et jouent un rôle de filtre vis-à-vis des polluants.

Il s'agit aussi de préserver la **qualité de l'eau**. Pour cela, le projet prévoit :

- De dimensionner le développement urbain au regard du bon état quantitatif et qualitatif des ressources en eau et des capacités d'assainissement.

Et, enfin, d'assurer une **gestion économe de la ressource en eau**. Pour cela, le projet prévoit :

- De promouvoir des dispositifs de récupération des eaux de pluie
- D'inciter à une utilisation économe de la ressource

Traduction réglementaire dans le PLU

Le règlement

L'article 15 du règlement écrit intervient directement sur la protection de la ressource en eau. Ce dernier se rédige de la manière suivante, et ce pour toutes les zones :

Article 15 du règlement

« Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,*
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.*

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Préserver l'identité du cœur de bourg

Rappel du PADD

Le cadastre de 1810 montre que le centre autour de l'église n'est pas d'une grande densité. Mais cette petite structure urbaine autour de laquelle se trouvait des bâtiments de commerce et d'activités, reste aujourd'hui un marqueur fort de l'identité de la commune.



Carte 7 - Plan cadastral napoléonien du cœur de bourg, Géoportail

Cette structure ancienne est encore directement lisible dans l'espace urbain et constitue véritablement le cœur du bourg de Saint-Didier-d'Aussiat.

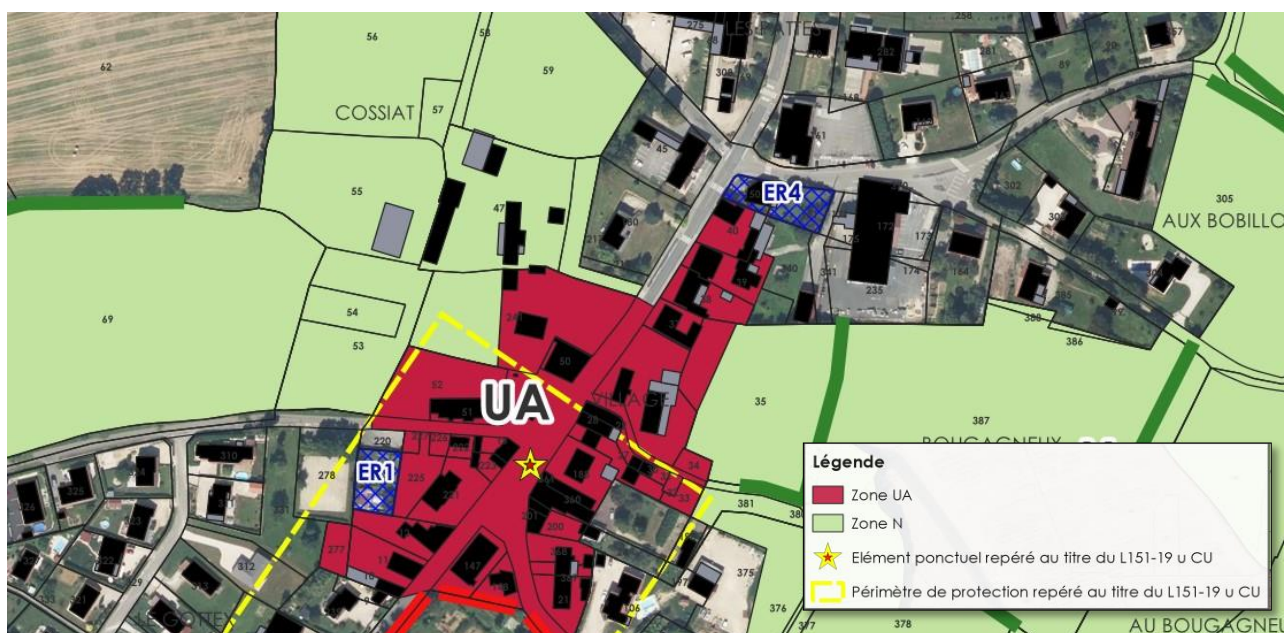
Le projet prévoit **la préservation de la place de l'église et du site de la ferme de Cossiat** (Monument Historique) en tenant compte des espaces de parc boisé entre les deux sites:

- La place urbaine devra conserver le rapport général entre les volumes et les vides et aussi les images de bâtiments anciens,
- Pour la ferme de Cossiat, il faut préserver les espaces verts autour des bâtiments qui permettent les points de vue sur l'ensemble de bâtiments.
- Le parc boisé entre la grosse maison bourgeoise et l'église sera préservé.

Traduction règlementaire dans le PLU

La zone UA

De manière générale, la préservation de la trame urbaine ancienne et du patrimoine architectural qui la constitue, est assurée par la mise en place de la zone UA.



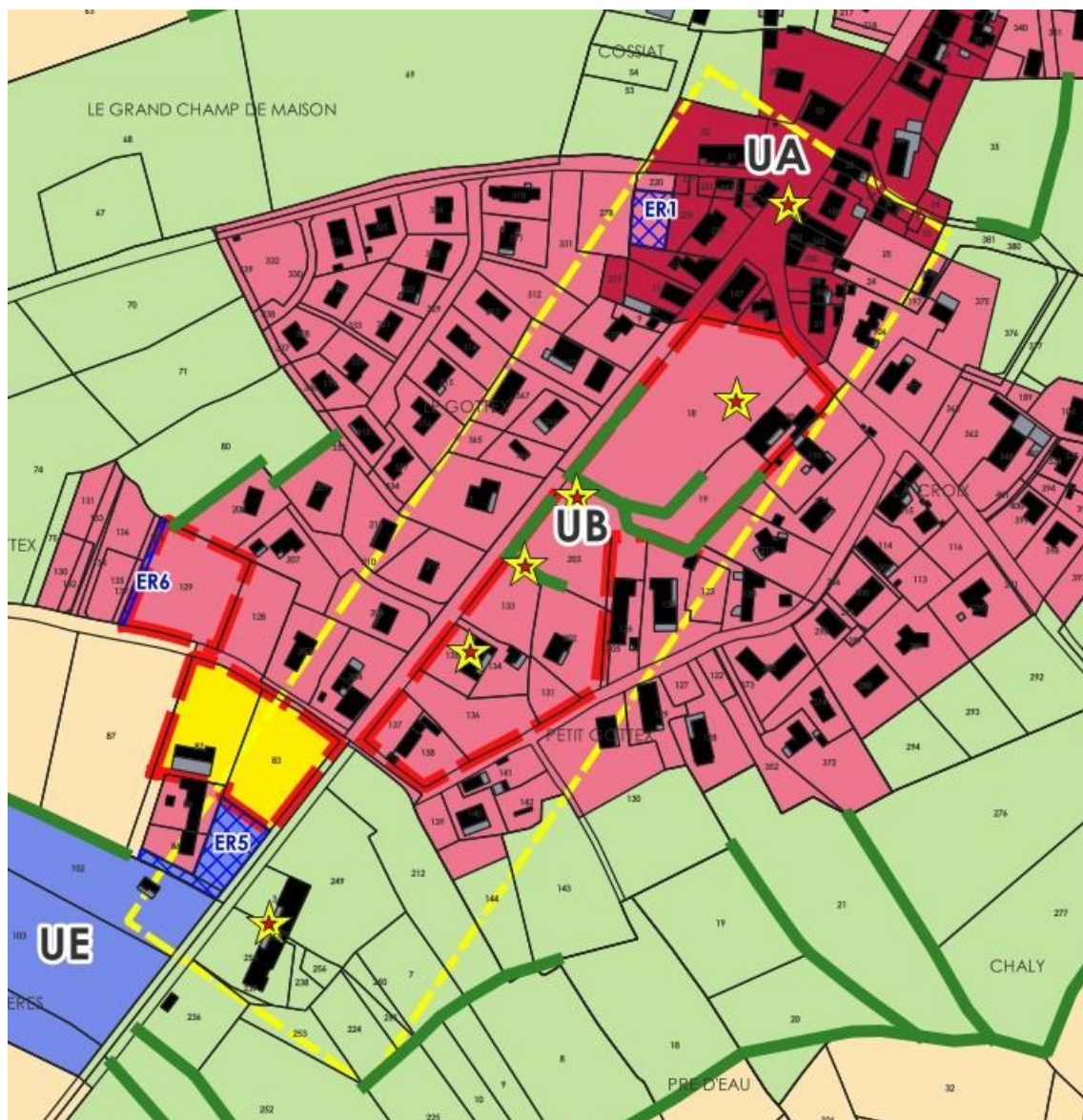
Carte 8 - Localisation des éléments règlementaires préservant la centralité ancienne, Mosaïque Environnement

La zone N

La zone N permet, par la même occasion, la protection de l'espace paysager autour de l'intégralité du centre-bourg. En effet, nous retrouvons une zone N venant directement envelopper la centralité urbaine, empêchant, ainsi, toute implantation de bâtiments agricoles et permettant, in fine, la préservation des franges urbaines et des éléments patrimoniaux à proximité.

L'outil L151-19 du CU

Au titre de l'article L151-19 du CU pour une préservation et une mise en valeur du patrimoine local communale est repérée toute la séquence de l'entrée Sud du bourg. Cela concerne plus particulièrement les 7 séquences suivantes :



- 1 – Bâtiment ancien de qualité marquant le début de la séquence.
- 2 – Bâtiment ancien de qualité
- 3 – Haie en limite de route et surtout perpendiculaire à la route
- 4 – Mare et haies en long de route et perpendiculaire
- 5 – Bâtiment ancien de qualité
- 6 – Alignement de rue
- 7 – La place.

Pour la question de l'entrée Sud, cet outil est doublé d'une OAP dont le but n'est pas de définir un programme spécifique de logement dans la recherche d'une plus grande mixité de logement, mais plutôt de définir les secteurs à construire et ceux à préserver afin de maintenir une image paysagère de l'entrée Sud évocatrice de la structure rurale ancienne du village.



Photographie 1 - Demeure homogène et ordonnancée repérée au titre du L151-19 du CU, Mosaïque Environnement

Le règlement

Au sein de l'article 11 « Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures », nous retrouvons une spécificité pour la restauration du bâti ancien. Cette dernière permet, ainsi, de préserver l'identité du centre bourg en se rédigeant de la façon suivante :

« Spécificité pour la restauration du bâti ancien »

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords). »

De même, nous retrouvons un ensemble de règles interprétatives (« en tenant compte de l'environnement bâti », « être en harmonie avec l'environnement ») dans ce même article, par rapport à l'aspect et l'implantation des constructions pour permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles ou des réhabilitations dans l'espace urbain du cœur de bourg.

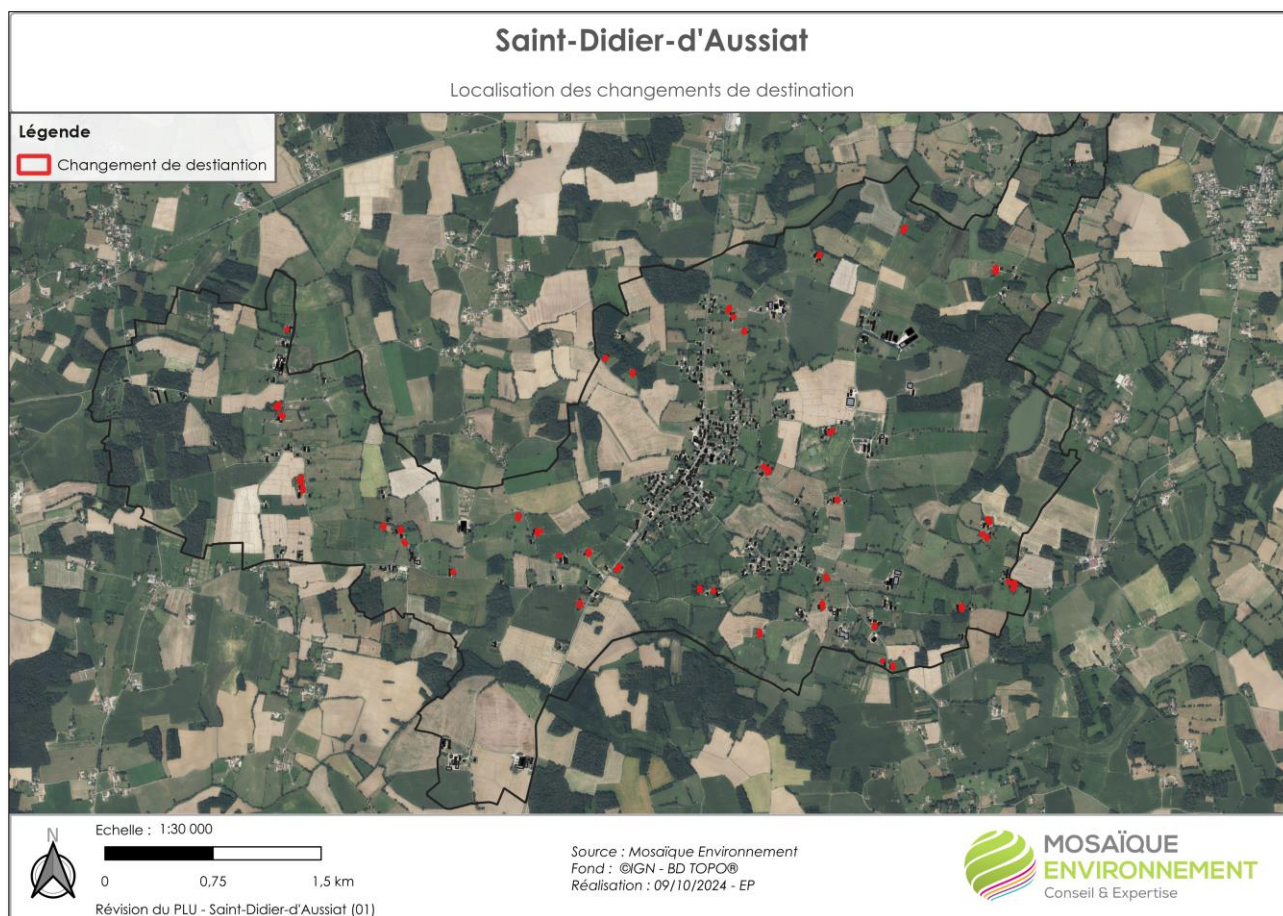
Mettre en valeur l'identité de la commune à travers son patrimoine ancien dispersé

Rappel du PADD

La structure urbaine est, en effet, classique de la Bresse avec un grand nombre de hameaux de fermes (La Reveyriat, Les Couvets, le Montet...etc) dispersés dans le territoire. Une grande partie de ce bâti, anciennement agricole, est aujourd'hui utilisé pour l'habitation... On notera que l'on y trouve aussi quelques « pavillons » récents.

Un recensement exhaustif a dénombré, en dehors du « halo » urbain 135 sites de bâtiments isolés, dont seulement 3 correspondent à des bâtiments agricoles isolés. Nombre de ces bâtiments anciens dispersés dans le territoire présentent un intérêt patrimonial fort.

Le projet prévoit de **protéger 41 bâtiments d'intérêt patrimonial afin d'encourager à leur réhabilitation tout en conservant leur valeur patrimoniale et architecturale.**



Carte 9 - Localisation des changements de destination, Mosaïque Environnement

Traduction réglementaire dans le PLU

Les changements de destination

Au vu de la morphologie urbaine éclatée de la commune, un grand nombre de changements de destination vers de l'habitat a été soulevé dans le PLU. Nous recensons exactement 41 changements de destination localisés en zone A et N. De nombreux critères de sélection ont été établis et le caractère patrimonial et la qualité architecturale des bâtiments en font partie.

Permettre à ces anciens bâtiments agricoles dispersés dans tout le territoire, mais présentant un intérêt patrimonial architectural et marqueurs de l'identité historique de la commune, de changer de destination doit contribuer à préserver les paysages ruraux de la commune à condition de prévoir un règlement spécifique pour la restauration du bâti ancien.

Le règlement

Au sein de l'article 11 « Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures », nous retrouvons une spécificité pour la restauration du bâti ancien. Cette dernière permet, ainsi, de préserver le caractère patrimonial des bâtiments traditionnels isolés en zone A ou N.

« Spécificité pour la restauration du bâti ancien »

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords). »

Traduction règlementaire de l'orientation N°2, Forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale

Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable

Rappel du PADD

Depuis 50 ans, la commune a connu une augmentation régulière de sa population qui a ralenti ces derniers temps entraînant un relatif vieillissement de sa population. La commune envisage une croissance de sa population de 0.5 % par an jusqu'en 2040 (horizon 15 ans), soit la poursuite de ce qu'elle a connu ces dix dernières années.

Ce scénario doit s'accompagner d'une réflexion sur l'offre de logements afin d'enrayer une accélération du vieillissement de sa population (entre 2008 et 2018, l'indice de jeunesse est passé de 142 à 110).

SCENARIO DU PADD: Croissance de +0,5% par an sur 2025-2040										
Population 2021		Population 2025 hypothèse 0,5%	Résidences principales 2025	Taille des ménages 2025		Population 2040	Résidences principales 2040	Taille des ménages 2040		Résidences principales à produire 2025/2040
850		867	363	2,39		934	417	2,24		54
										Par an
										3,6

Traduction règlementaire dans le PLU

Afin d'accueillir de nouvelle population, il convient de prévoir la production de nouveaux logements. Celle-ci a d'abord sa place dans l'enveloppe urbaine et donc dans les zones « U » qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés à vocation dominante d'accueil de logements.

Ici, nous retrouvons exclusivement le centre-bourg du fait du caractère non densifiable du hameau Les Beutelons (zone UBnd).

Un premier travail de définition des zones UA, UB et UBnd s'est appuyé sur une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans l'espace urbanisés, comme prévu à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Démarche de l'étude

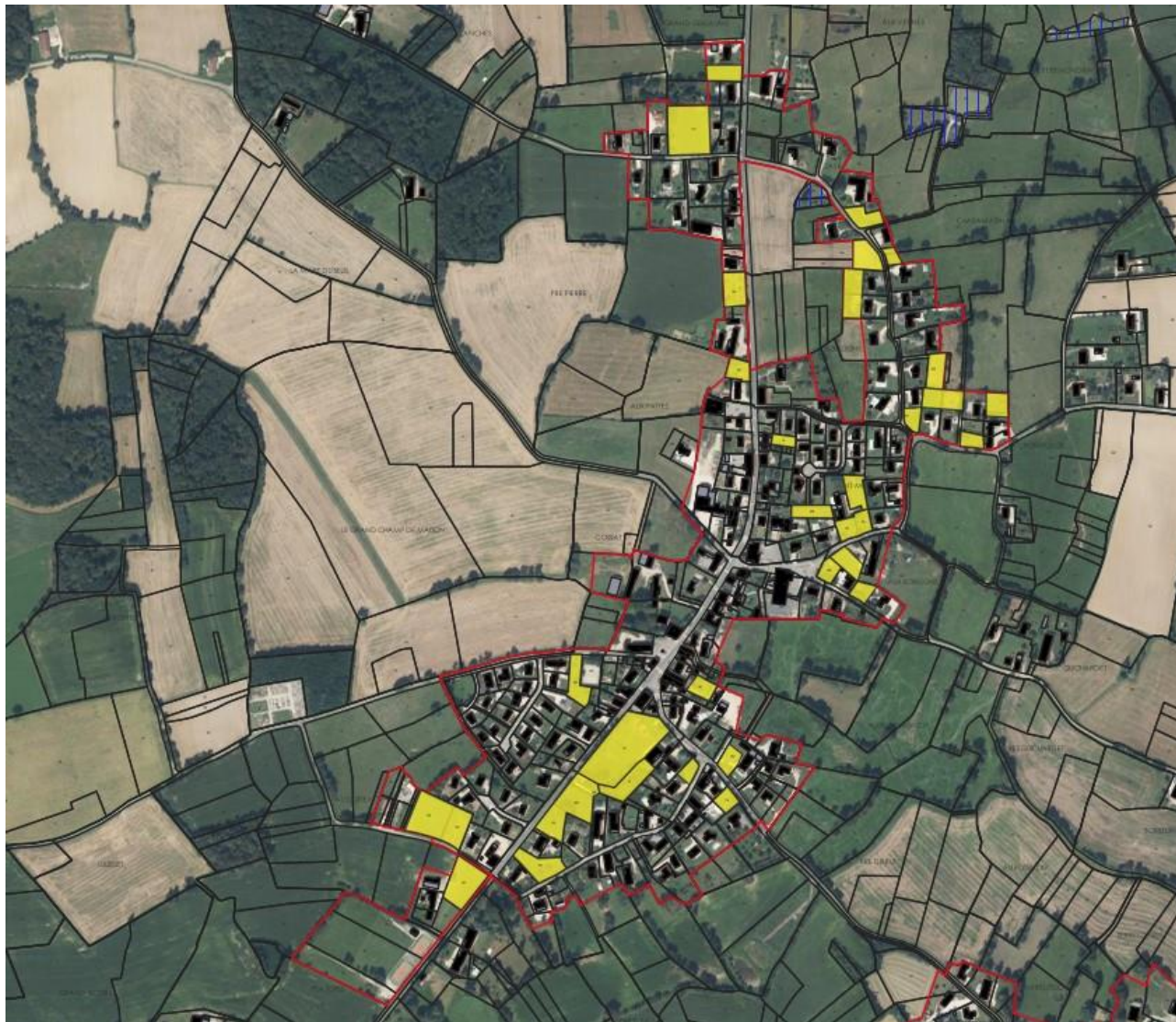
Un premier travail a donc consisté à définir à l'échelle de tout le territoire de la commune l'enveloppe urbaine existante, sur la base de l'analyse des photos aériennes et en prenant tous les espaces construits (et en particulier ceux ayant fait l'objet de permis de construire acceptés qui n'apparaissent pas forcément sur le cadastre, voir sur la photo aérienne).

Dans un deuxième temps, ont été considéré comme appartenant à l'espace agricole ou naturel, les sites d'exploitations agricole, mais aussi les petits ensembles bâtis, fermes isolées ou très petits hameaux. Ce travail a amené à la définition de la partie classée en zone « densifiable » (ici UA et UB) et en zone « non densifiable » (UBnd) comme cela a été évoqué précédemment. Les zones « non densifiables » n'entrant alors pas dans l'étude plus précise de densification.

Dans un troisième temps, ont été étudiées les capacités de densification à l'intérieur des zones Urbaines densifiables retenues.

Cette étude a donc consisté dans le repérage à partir de la photographie aérienne la plus récente disponible des espaces non construits encore disponibles et dont la consistance était assez importante pour recevoir des constructions à l'échelle des densités minimum retenues par le SCoT, à savoir 13 logements par hectare. Certains tènements libres ont été enlevés car présentant trop de difficulté d'accès ou un intérêt paysager ou encore faisant l'objet d'un permis de construire accepté.

Ce travail permet, en définitif, de déterminer un potentiel « brut » en termes de surface utilisable pour le développement urbain et en particulier de logement sur le territoire. Toutefois, ce potentiel étant constitué de nombreuses parcelles détenues par de nombreux propriétaires, il est évident qu'il ne se libérera pas entièrement dans le cadre de l'horizon du PLU. Ainsi, un Coefficient de Rétention Foncière a été mis en place afin de prendre en compte la dureté foncière réelle du territoire. Ce dernier s'établit à 50%.



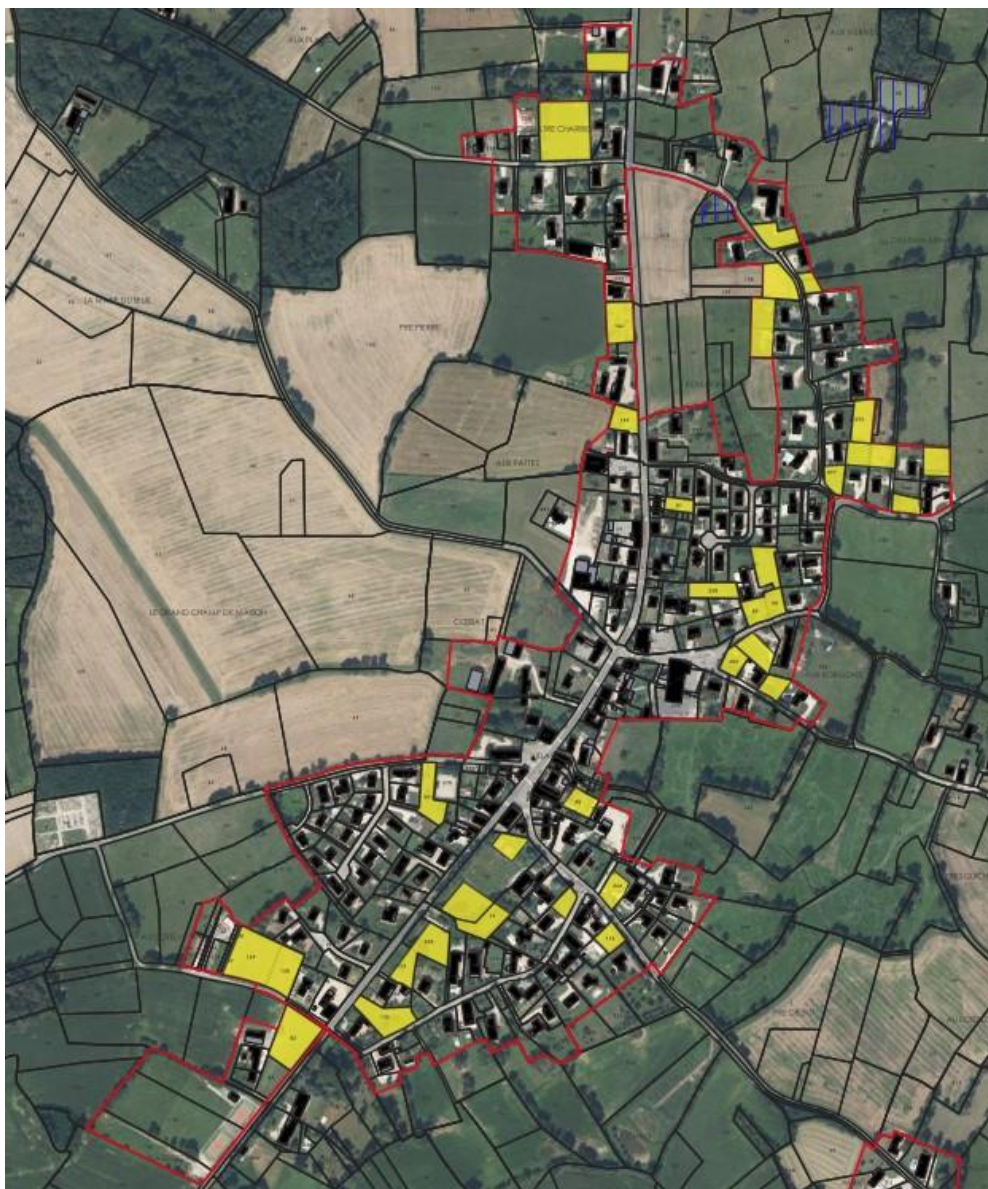
Carte 10 - Etude de densification, Potentiel brut - Mosaique Environnement

Enfin, un dernier travail a été fait après définition des outils à mettre en œuvre dans le futur PLU afin de déterminer le potentiel net de l'enveloppe urbaine.

Ce dernier travail a en particulier amené :

- à prendre en compte l'OAP pour la préservation du paysage à l'entrée Sud du bourg en enlevant du potentiel les secteurs à ne pas densifier pour des raisons de protection paysagère
- à enlever la partie de la zone AU Sud se trouvant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de ne pas appliquer sur celle-ci de coefficient de rétention foncière.

Le potentiel net est donc :



4,5 hectares

Sur la base de la densité de 13 logements/ha préconisée par le SCoT, cela devrait permettre la production de **28 logements**.

Soit 35 logements

Conclusion

Les zones UA et UB permettent de maîtriser les secteurs de l'enveloppe urbaine à l'intérieur desquels il est prévu la production de logements nouveaux.

La zone UBnd est l'outil qui permet de prendre en compte la réalité d'une enveloppe urbaine très large et ainsi d'éviter une production de logements dans des secteurs éloignés des centres bourg et, aussi, de conserver la possibilité de petits développements maîtrisés en extension sur des espaces bien situés à proximité des centres bourgs.

Les zones **AU** viennent permettre de trouver le potentiel foncier manquant pour répondre au besoin de création de logements pour respecter la trajectoire démographique retenue et surtout pour assurer une mixité typologique dans la production de logements. Il s'agit d'un objectif fort du PLU, c'est pourquoi il n'est pas fait l'hypothèse de rétention foncière sur ces zones, considérant que la collectivité se donnera les moyens d'encouragement à la réalisation de ces opérations.

L'analyse des potentiels du zonage qui prend en compte une rétention foncière, mais aucune dans les zones AU, donne les résultats suivants en termes de production de logements qu'il est possible d'espérer voir se réaliser :

	Nombre de logements estimé	Pourcentage
Dans les zones U	28 logements	47 %
En réhabilitation	7 logements	12 %
Dans les zones AU	24 logements	41 %
TOTAL	59 logements	100 %

Le potentiel dégagé par le PLU est donc légèrement plus élevé que celui envisagé dans le PADD (59 au lieu de 54).

La différence entre l'hypothèse du PADD (54 logements) et le résultat du dessin du PLU tient au fait que le PLU propose une densité plus forte dans les deux zones AU : 24 logements pour 1.4 hectares... En appliquant la densité de 13 logements/ha, il n'y en aurait plus que 18...

Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

Rappel du PADD

La structure du parc de logement actuelle apparaît très monospécifique : en 2019, 92% de maisons individuelles et 81% de propriétaires. Cette structure est certainement une des raisons du vieillissement progressif de la population.

Il s'agit donc d'aller dans le sens d'une plus grande mixité sociale et générationnelle en diversifiant la typologie des logements à produire afin d'offrir des réponses à des demandes permettant de dynamiser la tranche d'âge des 0/44 ans (qui a diminuée de 51 habitants entre 2008 et 2019).

Pour ces raisons, le projet propose de :

- Diversifier la typologie de l'offre en logement pour aller dans le sens d'un rajeunissement de la population.
- Tendre vers une production minimum de 20% de logements « intermédiaires » et/ou collectifs.

Traduction règlementaire dans le PLU

Les OAP

Concrètement, cet objectif de mixité sociale et générationnelle est difficile à inscrire à l'échelle de « dents creuses » de petite taille, c'est pourquoi il passe essentiellement par les principes d'aménagement inscrits dans les OAP, et plus particulièrement par le prisme d'une définition d'une typologie de logements à produire au sein de ces secteurs.

- Le programme de logements de l'OAP « Nord »

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Densité de l'opération

La densité minimum sera de 15 logements/hectare.

Type de logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés/intermédiaires.

Forme urbaine attendue : il s'agira d'un quartier à majorité de « maisons » bénéficiant d'un petit espace de jardin en pleine terre.

- Au moins 50% des logements devront être de type individuel-groupé/intermédiaires.
- Quelques appartements pourront être envisagés noyés dans la forme générale décrite ci-dessus.

Au moins 75% des logements bénéficieront d'un espace de jardin végétalisé en pleine terre d'au moins 200 m².

Figure 1 - Extrait du cahier des OAP, Mosaïque Environnement

- Le programme de logements de l'OAP « Sud »

2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Densité de l'opération

La densité minimum sera de 23 logements/hectare.

Type de logement

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels, individuel-groupés/intermédiaires et collectifs

Forme urbaine attendue :

- Au moins 40% des logements devront être de type individuel-groupé/intermédiaire.
- Au moins 40% des logements devront être de type collectif.

Figure 2 - Extrait du cahier des OAP, Mosaïque Environnement

Cette diversification des types de logements soutenue par les OAP permettra, ainsi, de répondre aux parcours résidentiels de chacun au cours de sa vie, pourra contribuer à la mixité sociale, générationnelle et à répondre aux besoins d'une

société plus inclusive en créant une offre en logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap.

En conclusion, les zones AU du PLU devrait permettre de réaliser a minima :

	Nombre de logements estimé	Pourcentage
Individuels groupés	14 logements	58 %
Collectifs	4 logements	17 %
Non déterminé	6 logements	25 %
TOTAL	24 logements	100 %

Sur l'ensemble de la production de logement envisagée, il est donc prévu que 30% ne correspondent pas à des logements de type individuel pur.

Compte tenu du fait que Saint Didier d'Aussiat appartient à la catégorie « autres communes rurales » (par opposition aux « communes rurales accessibles », il n'y a pas d'exigence en matière de logements sociaux, toutefois, il convient de souligner que ceux-ci ne sont pas interdits et pourraient, si opportunité il y a, trouver une place dans les opérations d'aménagement des zones 2AU.

Traduction règlementaire de l'orientation N°3 : Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et favorisant l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé

Rappel du PADD

Le potentiel de remise sur le marché de logements vacant est faible puisque le taux de vacance est de l'ordre de 5,1% (soit 20 logements).

En se basant sur les éléments de permis de construire, on constate que, entre 2011 et 2021, 7 logements créés sont issus de la réhabilitation de ferme... soit 0,7 par an...

Le projet n'a retenu qu'un potentiel de 7 logements créés par réhabilitation de bâti existant et ne consommant donc pas de foncier...

Toutefois, cela reste un potentiel important pour la production de logement puisqu'un recensement exhaustif a dénombré, en dehors du « halo » urbain 135 sites de bâtiments isolés dont un grand nombre correspond à d'anciens ensembles agricole actuellement déjà pour partie transformé en logement, mais avec encore des bâtis à réhabiliter.

La réalité actuelle de production de logements nouveaux à partir de ces ensembles reste aujourd'hui faible (voire les 0.7 permis par an), mais une des difficultés est que l'on ne peut savoir quels seront les ensembles qui parmi les 41 repérés feront réellement l'objet d'un projet de réhabilitation dans les 15 ans à venir, c'est pourquoi tous ont été repérés.

Dans tous les cas, on notera que la création de logement par réhabilitation d'ancien bâtiment agricole n'entraînera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

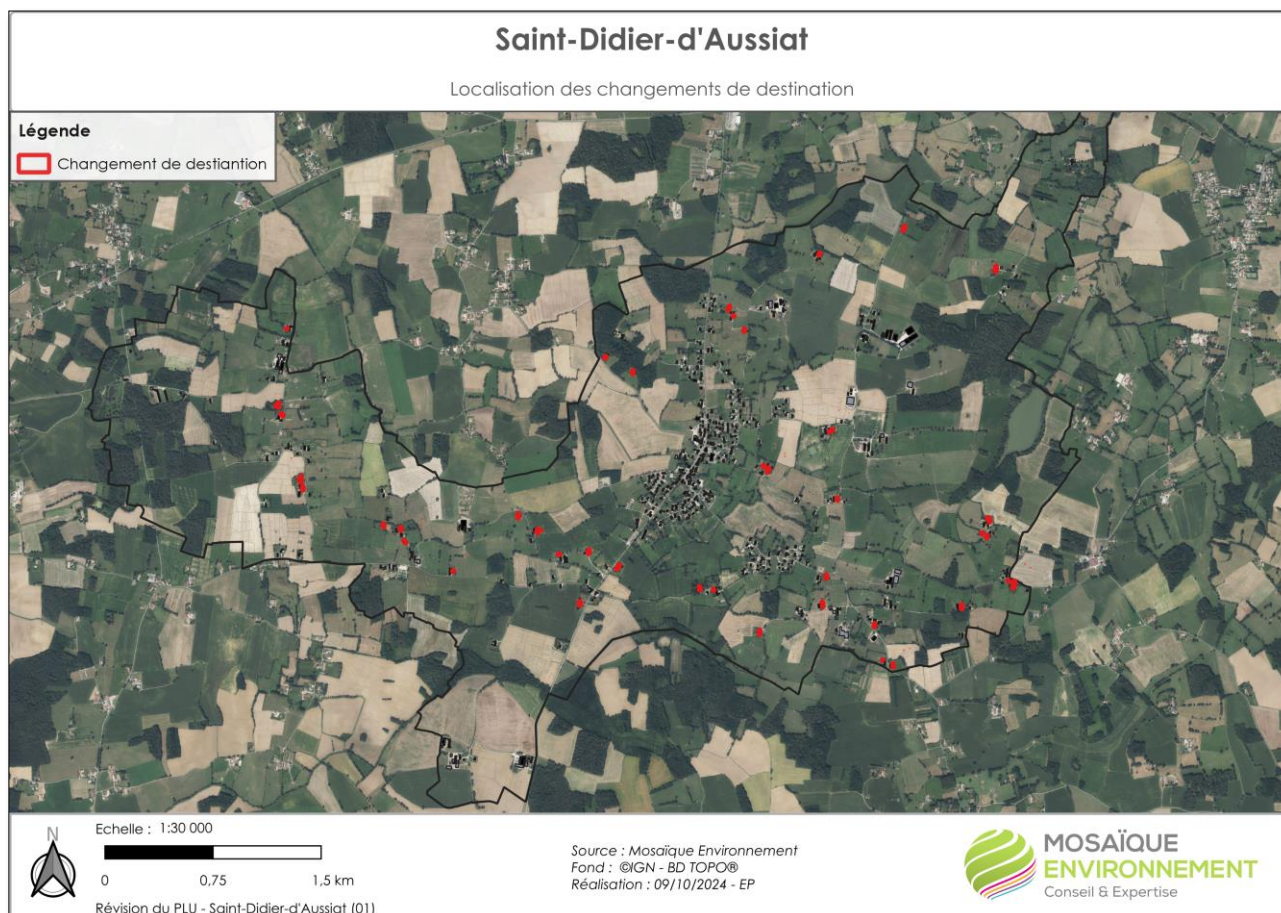
Traduction règlementaire dans le PLU

Les changements de destination

Les changements de destination en urbanisme représentent une stratégie de réutilisation intelligente des espaces bâtis qui permet de répondre aux besoins en

développement urbain tout en limitant la consommation de nouveaux terrains. Ils sont un atout clé pour préserver les ressources foncières, éviter l'étalement urbain, et encourager une urbanisation plus durable et respectueuse des écosystèmes et de l'environnement.

Au vu du nombre importants d'écarts et de bâtiments isolés sur le territoire, c'est 41 bâtiments qui ont été repérés au titre de changements de destination. Il s'agit particulièrement d'anciennes granges agricoles qui pourront, à l'initiative des propriétaires, faire l'objet d'une réhabilitation vers de l'habitat.



Carte 11 - Localisation des changements de destination, Mosaïque Environnement

Prévoir le développement uniquement autour du centre-bourg – Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation d'espaces

Rappel du PADD

La structure urbaine est, en effet, classique de la Bresse avec un grand nombre de hameaux de fermes dispersés dans le territoire. Une grande partie de ce bâti, anciennement agricole, est aujourd'hui utilisé pour l'habitation...

Ainsi pour un parc de 393 logements, on en trouve environ 1/3 (135) dans l'espace agricole et naturel.

Le projet de la commune est de ne pas accentuer encore cette dispersion de l'habitat et, en conséquence de n'envisager le développement que sur l'ensemble urbanisé du centre bourg.

Pour tous les autres secteurs de la commune, on pourra seulement autoriser l'évolution des bâtiments existants (aménagements, extensions, annexes).

L'étude de densification des zones déjà urbanisées, montre qu'il serait possible (en tenant compte du phénomène de rétention foncière) de mobiliser environ 2,2 hectares dans les espaces urbanisés du centre bourg.

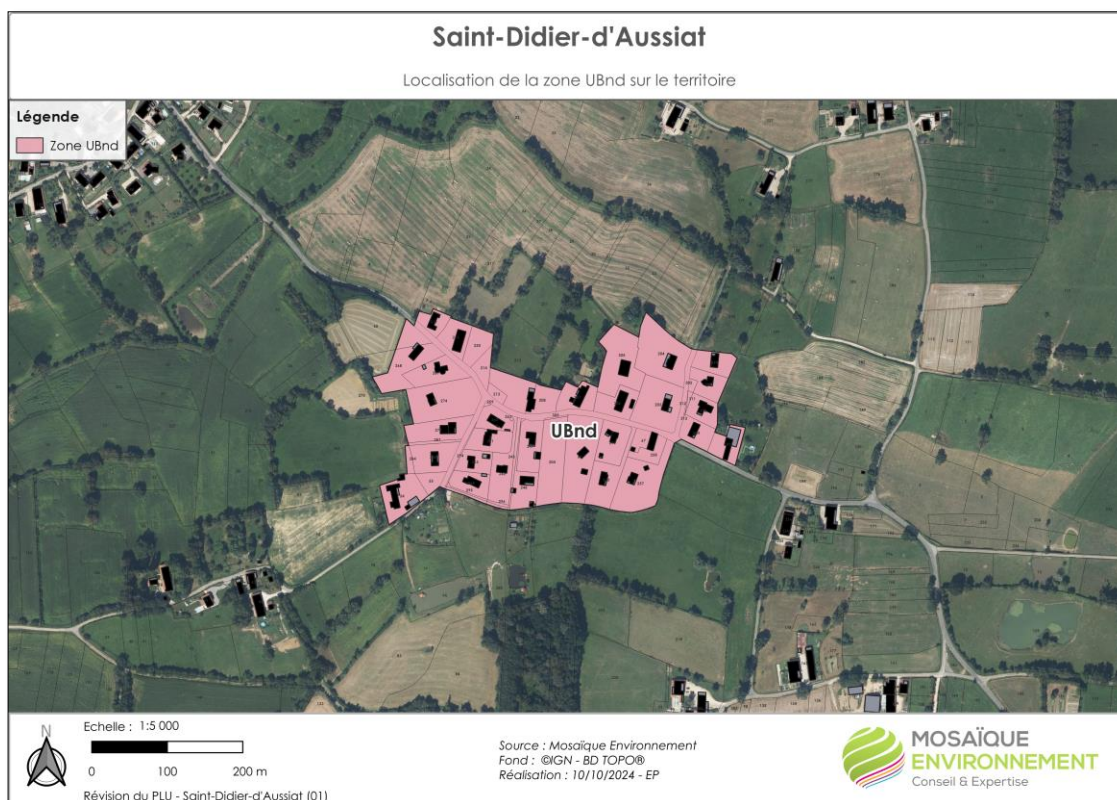
Sur la base de la prescription du SCOT (une densité moyenne minimum de 13 logements/ha), mais aussi de l'urbanisation observable sur les dernières années et des évolutions en matière de demande foncière, il est fait l'hypothèse que ce potentiel disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg pourrait permettre la réalisation d'un peu moins d'une trentaine de logements sur les 54, correspondant au besoin.

Traduction réglementaire dans le PLU

La zone UBnd

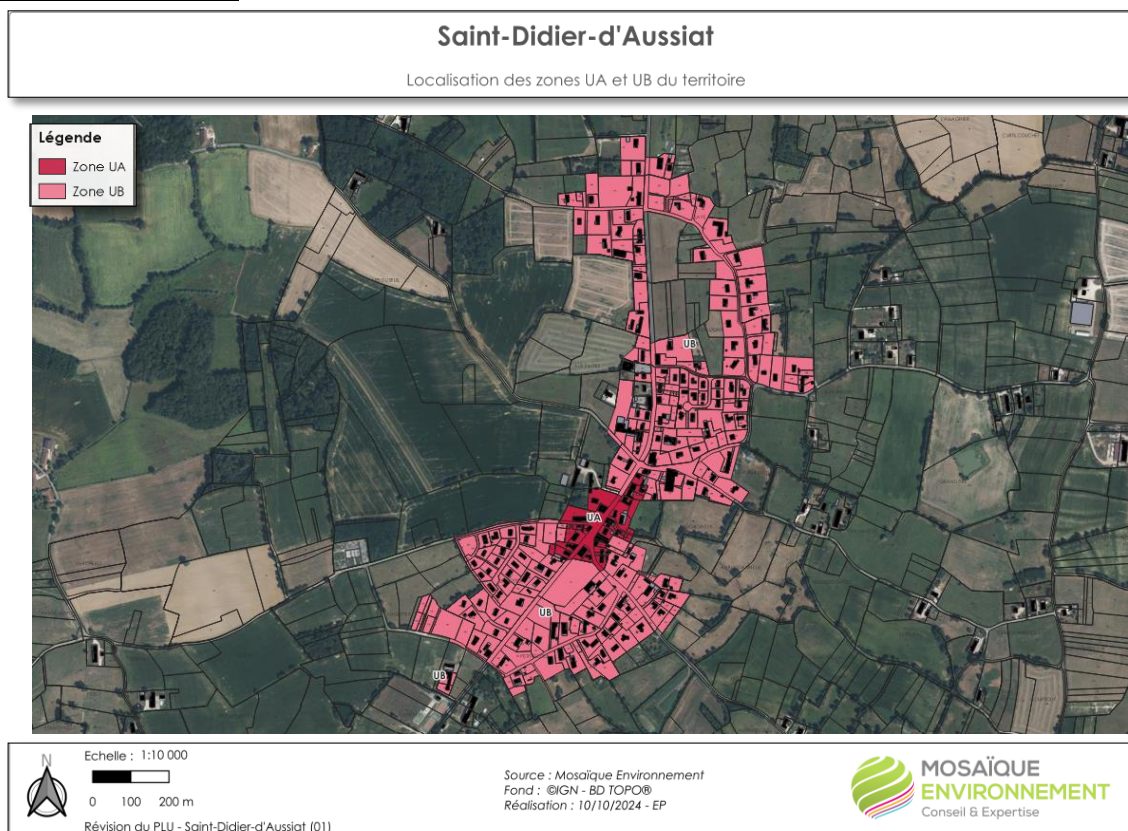
Le hameau des Beutelons, détaché du centre bourg est classé en zone UBnd, c'est à dire dans une zone « non densifiable », dans laquelle on autorise que le l'extension et les annexes aux constructions existantes. Ce n'est plus un lieu de développement pour de nouveaux logements ou de nouveaux bâtiments de manière générale.

Les seules zones densifiables correspondent à la zone UA et UB représentant le bourg de la commune.



Carte 12 - Localisation de la zone UBnd sur le hameau des Beutelons, Mosaïque Environnement

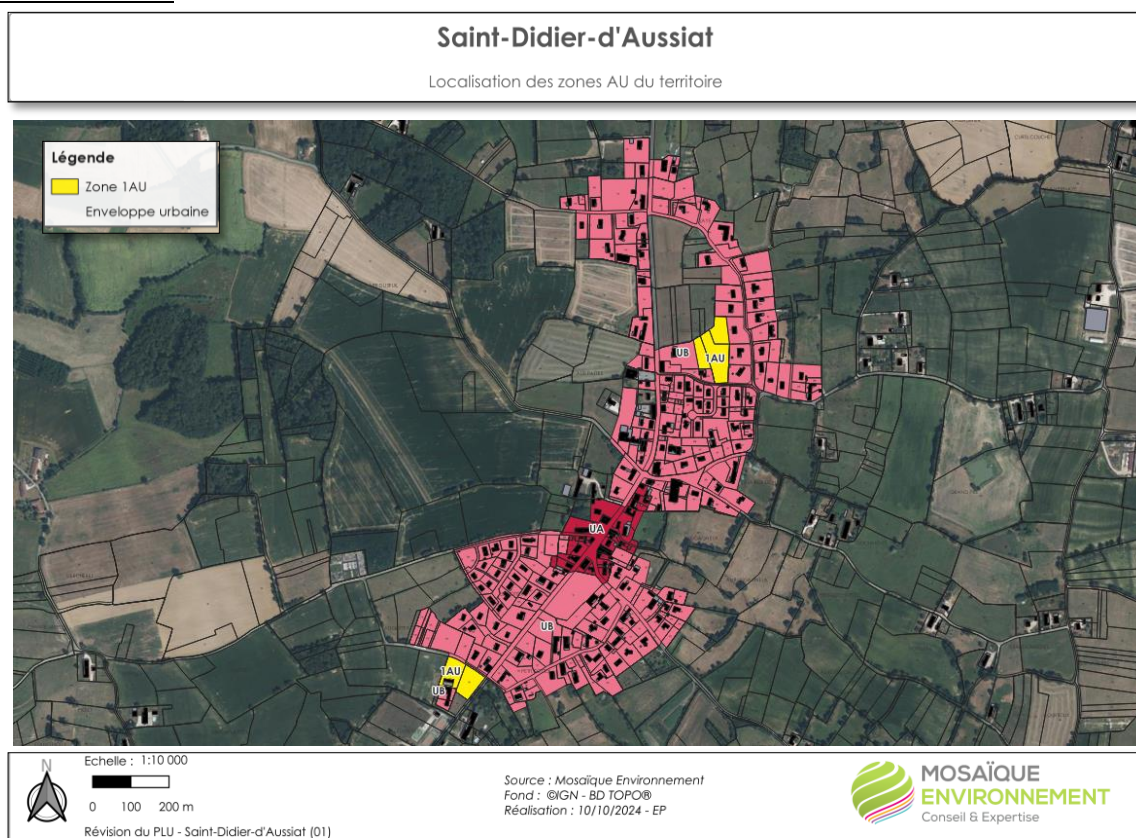
La zone UA et UB



Carte 13 - Localisation des zones UA et UB du territoire, Mosaïque Environnement

Les zones UA et UB correspondent à des zones mixtes de l'enveloppe urbaine du centre-bourg qui sont les lieux de développement pour la fonction d'habitat mais qui admettent, par la même occasion, les services, commerces et équipements. Les activités sont encadrées de façon à ne pas gêner l'habitat.

Les zones AU



Carte 14 - Localisation des zones AU sur la commune, Mosaïque Environnement

Les zones 1AU correspondent à des secteurs prévus pour le développement de l'urbanisation. Ces dernières ont été implantées à proximité directe des équipements et services du centre-bourg renforçant, ainsi, la centralité.

Une des deux zones (1AU à l'entrée Sud) correspond pour partie à un potentiel repéré dans l'enveloppe urbaine.

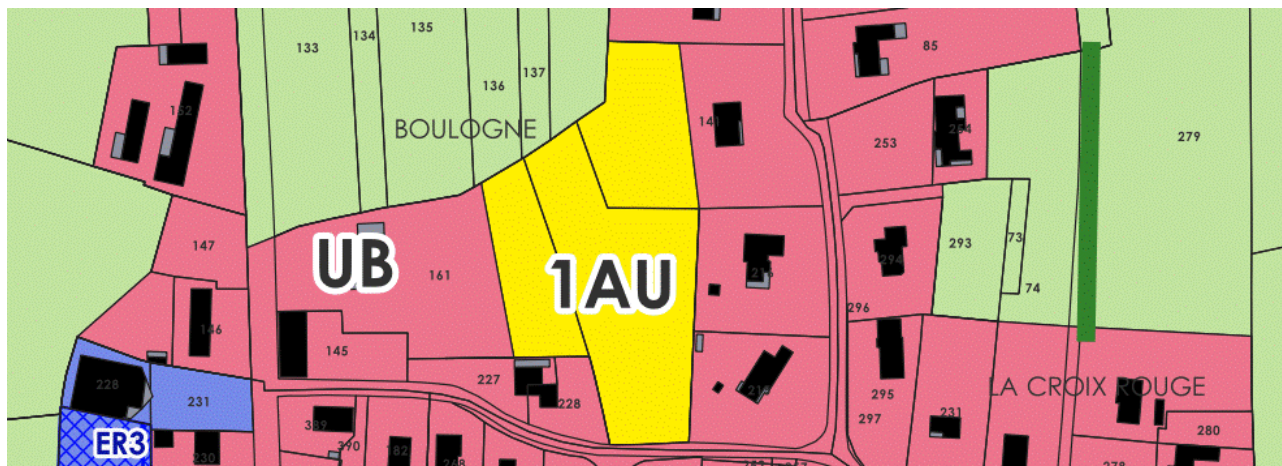
Dans la recherche d'une maîtrise de la consommation de l'espace, on notera aussi qu'une OAP est prévue sur une parcelle de la zone UB (à l'entrée Sud de la commune) essentiellement pour assurer une densité minimum en nombre de logement s'agissant d'une « dent creuse » relativement grande en surface.

La consommation d'espace naturel, agricole et forestier

Ainsi le développement urbain de Saint-Didier-D'Aussiat est presque entièrement prévu à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée de la commune.

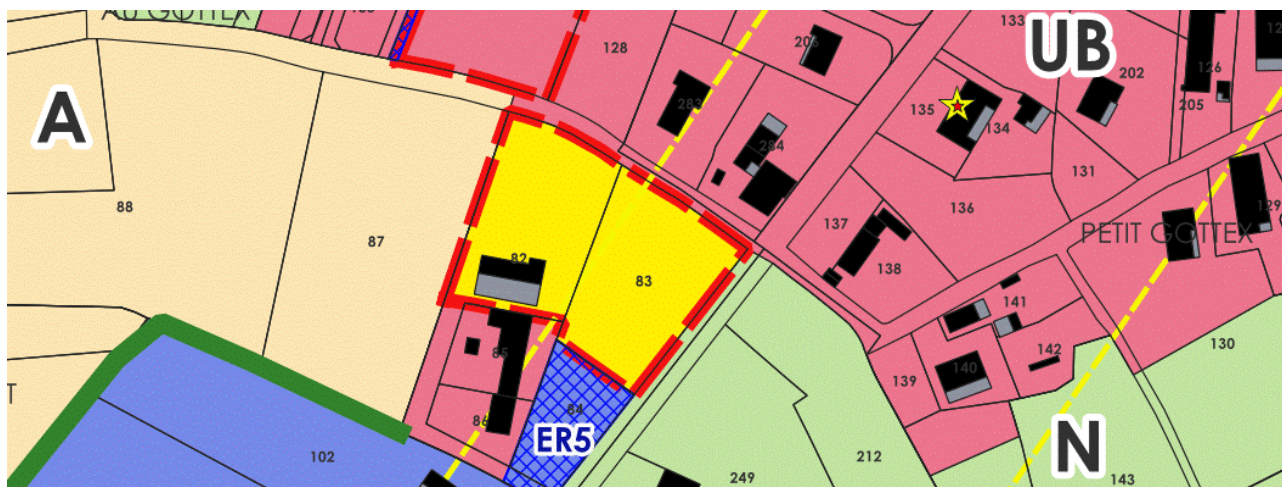
Ce n'est que pour deux des trois zones AU que le dessin de zone urbanisable vient mordre sur les espaces agricole, naturel et forestier au bord de l'enveloppe urbaine.

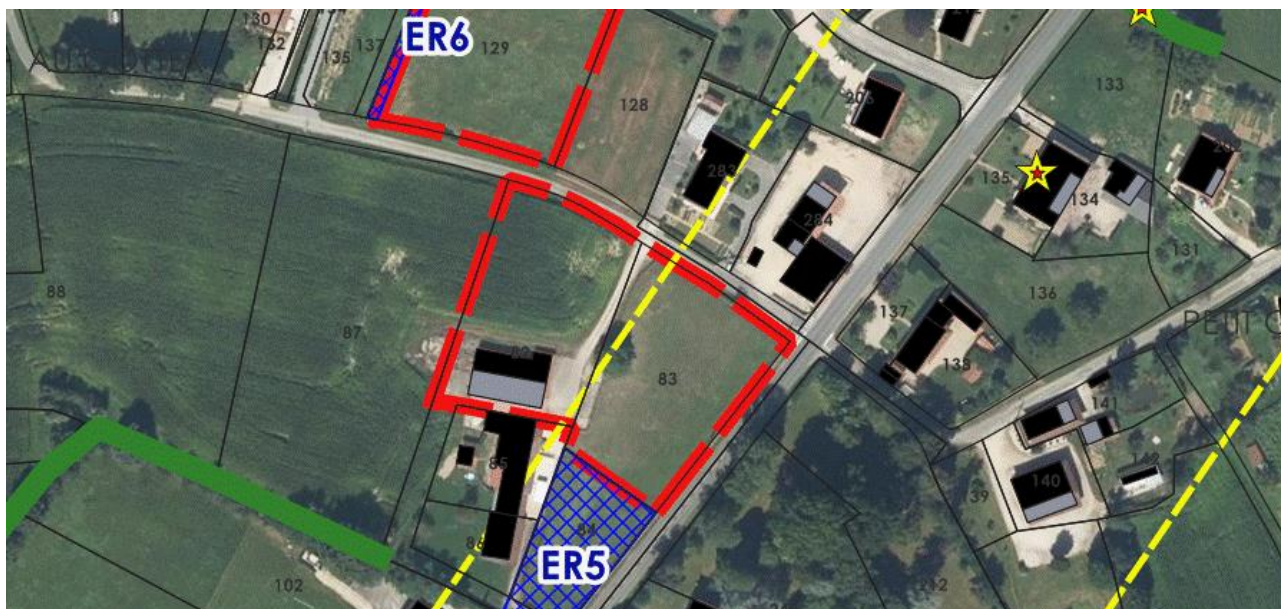
Consommation liée à la zone 1AU Nord :



Sur les 8500 m² de la zone AU, 6900 m² appartiennent à l'ensemble agricole au Nord. Une petite partie à l'Ouest est liée au jardin et verger de la parcelle bâti AK161.

Consommation liée à la zone 1AU Sud :





Sur les 5600 m² de la zone AU, 1600 m² appartiennent à l'ensemble agricole à l'Ouest. Le reste correspond à un pré entre le bâti et la route départementale.

Consommation globale du PLU sur quinze ans :

La consommation d'espaces agricole, naturel et forestier du PLU sur les quinze ans à venir devrait être de l'ordre de 8500 m².

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation d'ENAF à Saint-Didier-d'Aussiat sur la période 2011-2020 aura été de 3,6 hectares.

Pour s'inscrire dans la trajectoire encadrée par la loi « Climat et Résilience », il convient de tendre à diminuer par deux cette consommation sur la période 2021-2031 et de continuer à diminuer cette consommation sur la décennie suivante.

Un tableau théorique de la trajectoire tenant compte de la période du PLU (quinze ans à partir de 2025) est le suivant :

Consommation d'ENAF		
2011 - 2020	2021 - 2030	2031 - 2040
3,6 ha	1,8	0,9
TOTAL	2.7	

L'observatoire indique aussi que la consommation sur la période 2021-2022 aura été de 1.5 hectares.

Si l'on y ajoute la consommation entraînée par le PLU de 0.85 hectare, cela donne un objectif de consommation maximum de **2.35 hectares** d'ici 2040 qui apparaît cohérent avec l'esprit de la Loi.

Traduction règlementaire de l'orientation N°4, Offrir, à l'échelle de la commune, un cadre d'équipements adapté pour la qualité de vie des habitants actuels et futurs et permettre la transition énergétique du territoire

Préserver et développer les équipements, commerces et services du centre-bourg

Rappel du PADD

La commune a développé des équipements publics au niveau du centre bourg.

On compte aussi quelques services et commerces (boulangerie, gamm vert...)

Ce rôle de centre bourg équipé (secteur de la mairie, des écoles, de la salle polyvalente) a vocation à être développé (projet autour de la Mairie) d'autant que le dynamisme recherché au niveau de la croissance et du rajeunissement de la population devrait entraîner des besoins supplémentaires.

Le projet prévoit de pouvoir **développer les équipements nécessaires aux habitants actuels et futurs** de la commune sur le secteur de centre bourg. Il s'agira, entre autres, de prolonger la dynamique des projets actuellement à l'étude comme le développement d'une zone de loisirs et aussi d'anticiper d'éventuels besoins au niveau de l'école.

Traduction règlementaire dans le PLU

Les zones UA et UB

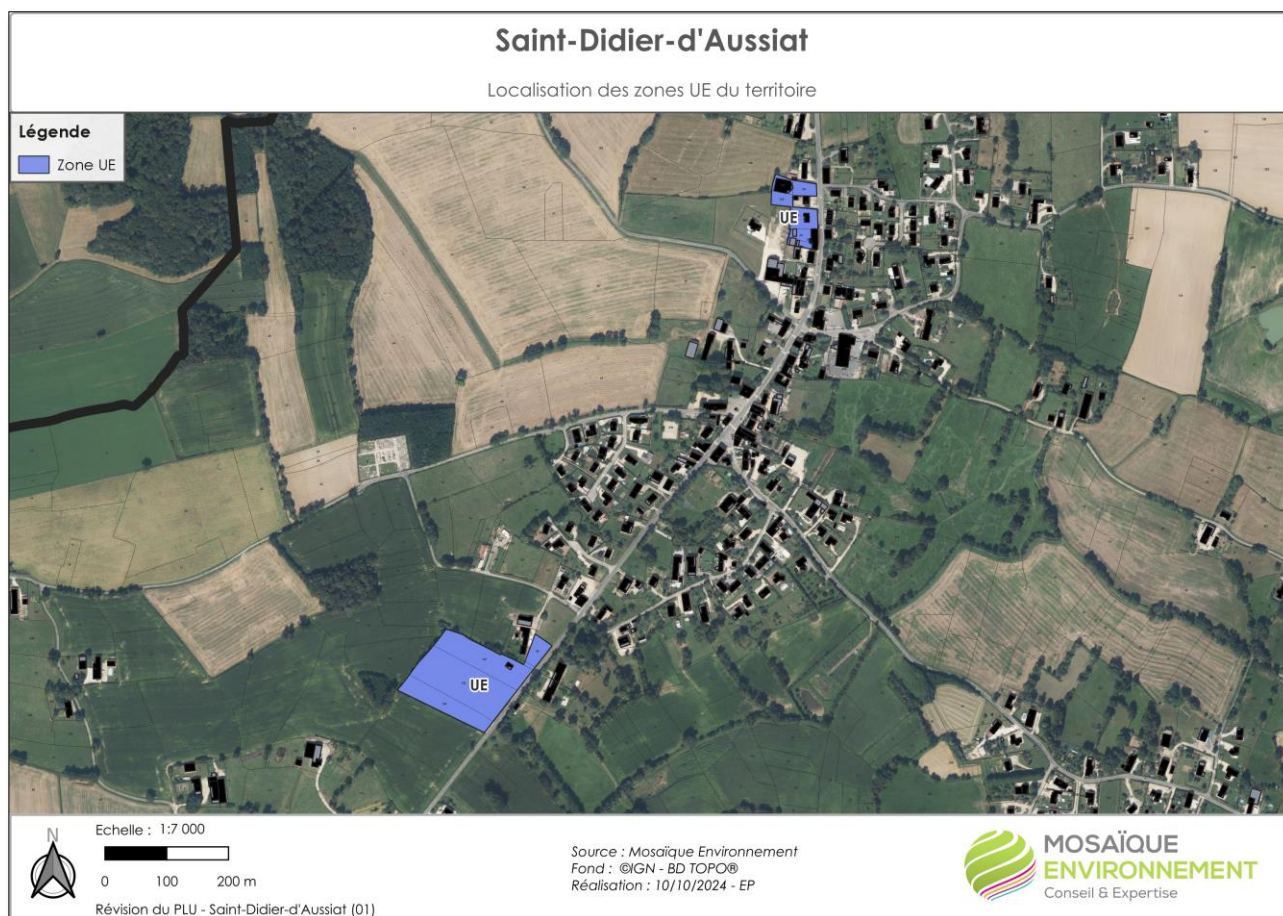
Les zones UA et UB correspondent à des zones mixtes de l'enveloppe urbaine du centre-bourg qui sont les lieux de développement pour la fonction d'habitat mais qui admettent, par la même occasion, les services, commerces et équipements. Les activités sont encadrées de façon à ne pas gêner l'habitat.

Les zone UE

La zone UE, exclusivement destinée à l'accueil des équipements, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels, de loisirs... permet directement de pérenniser ces derniers dans ces zones. Toute autre destination est interdite ou soumise à condition comme le cas de la sous-destination « logement ». Ainsi, le règlement de cette zone est adapté à son usage propre.

Sur la commune, une première zone UE est dessinée autour du gymnase et de l'école. Elle est accompagnée d'emplacements réservés qui doivent permettre de mieux articuler ces équipements entre eux

Une deuxième est dessinée autour des espaces sportifs à l'entrée Sud du bourg. Elle est accompagnée d'un emplacement réservé qui doit permettre de créer à terme un espace de stationnement pour ce secteur dédié aux équipements de sports et de loisirs.



Carte 15 - Localisation des zones UE, Mosaïque Environnement

La zone UE à l'entrée Sud du centre bourg, qui correspond à l'ancien terrain de football, a pour vocation l'accueil d'activités de loisirs et de sports de plein air. Ses frontières Nord, Ouest et Sud présentent encore de belles structures de haies bocagères.

plan de gestion

aire de jeux

plaine d'équimentation
5 500 m²

BOULE PISTE

PUMP TRACK

terrain de Tennis

accès au club house

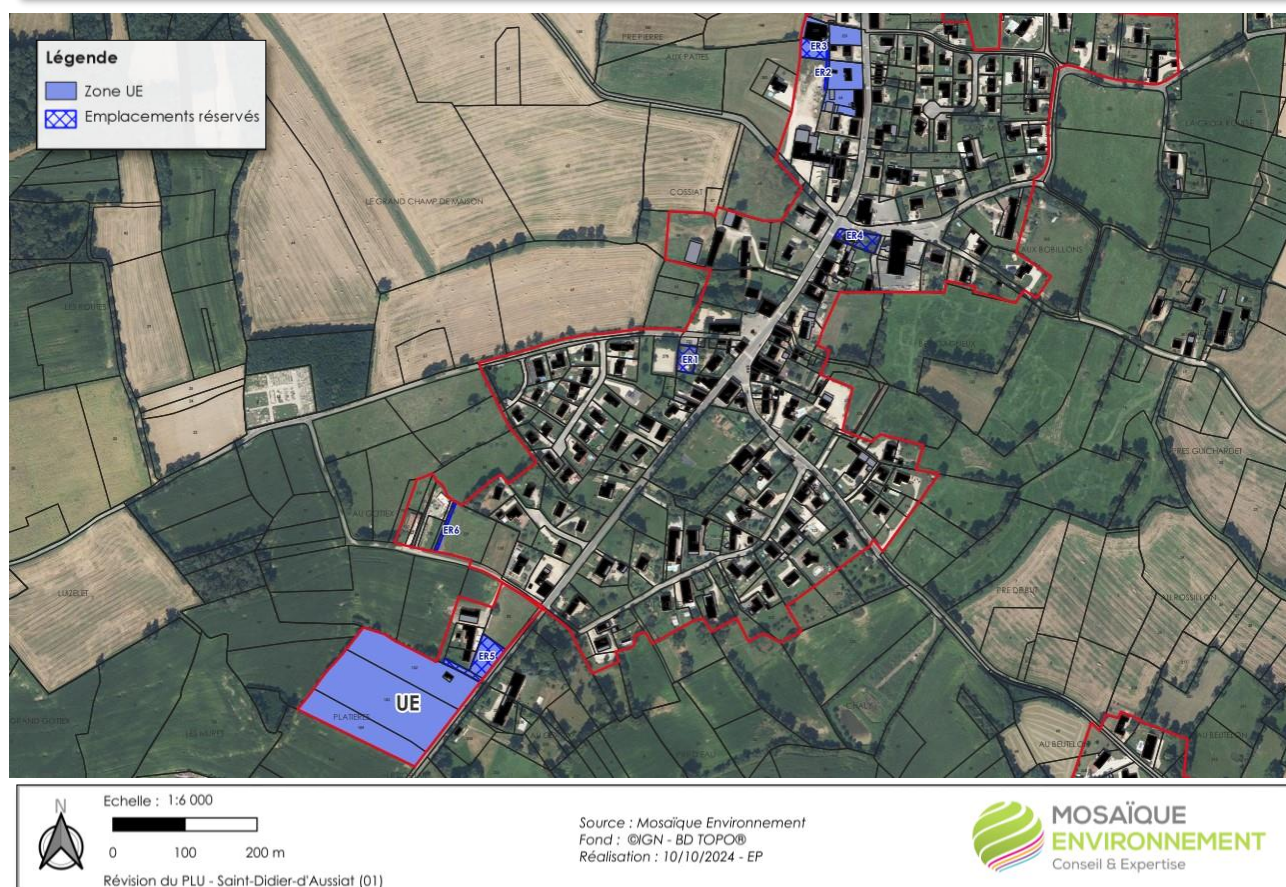
parking 28
+ 16 p

WATERGOLF

Les emplacements réservés

Saint-Didier-d'Aussiat

Localisation des emplacements réservés et des zones UE du territoire



Carte 16 - Localisation des emplacements réservés et des zones UE, Mosaïque Environnement

Plus concrètement, le PLU prévoit des emplacements réservés pour se donner les moyens de développer certains équipements nécessaires

Six emplacements réservés sont prévus :

- ✓ Deux doivent permettre l'aménagement de secteurs d'équipements comme le secteur « Gymnase-école » ou encore le secteur de loisirs ;
- ✓ Deux doivent prévoir la création de liaisons douces, dont un pour la connexion avec les équipements
- ✓ Un doit prévoir du stationnement à proximité directe du Gam'Vert.

Préserver et développe les emplois existants sur la commune

Rappel du PADD

Le diagnostic montre qu'il existe aujourd'hui 82 emplois (pour 410 actifs). Même si ce nombre est relativement faible (2 emplois pour 10 actifs), il est important de chercher à le maintenir au plus haut. On peut penser qu'une part de ces emplois est plutôt liée à la sphère présentielle. Ainsi, la recherche de la mixité des fonctions urbaines s'impose pour aller dans le sens de la préservation d'emplois.

Une autre part est aussi liée au dynamisme de l'activité agricole.

Mais au-delà il faut aussi pouvoir accueillir de nouvelles activités dans l'enveloppe urbaine dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat.

Le projet prévoit d'accepter les activités notamment artisanales, de services dans le tissu urbain en veillant à imposer le respect des autres usages présents sur le secteur.

Traduction règlementaire dans le PLU

Les zones UA et UB

Les emplois sont plutôt liés à la sphère présentielle. Ainsi, la recherche de la mixité des fonctions urbaines ne peut qu'aller dans le sens de la préservation de ces emplois, mais au-delà il faut aussi pouvoir accueillir de nouvelles activités dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat.

Les zones UA et UB sont des zones mixtes accueillant des activités compatibles avec l'habitat.

La zone Ax

La zone Ax identifie une zone où est implantée une activité non agricole existante. Ce secteur permet, ainsi, directement de pérenniser les activités isolées dans l'espace agricoles.

Sur la commune, nous retrouvons 2 secteurs Ax correspondant à 2 activités, notamment une activité de dressage pour chien et une activité d'accueil de loisirs autour d'une ferme.



Carte 17 - Localisation des secteurs Ax, Mosaïque Environnement

La zone UBnd

La zone UBnd, bien qu'elle ne soit pas densifiable, autorise l'implantation de bureau dans la zone, à condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extensions ou des annexes à un bâtiment existant. Ainsi, elle permet, d'une certaine façon, de préserver, voire de développer les emplois de la commune.

Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de la dépendance à ce mode de transport

Rappel du PADD

La volonté de créer une centralité forte entraîne une réflexion sur l'organisation des déplacements en particulier, en termes de déplacements doux (ou modes actifs) pour encourager à limiter l'utilisation de l'automobile dans le cadre de trajets courts.

Le projet prévoit

- De compléter le développement de cheminements modes actifs le long de la RD26 au long de laquelle s'est développé le centre bourg.
- De développer des cheminements modes actifs vers le hameau de Beutelons relativement proche du centre bourg.
- De promouvoir quand cela est pertinent des cheminements doux alternatifs dans les nouvelles opérations de logements.

La commune de Saint Didier d'Aussiat est fortement dépendante à la voiture, c'est pourquoi il convient, tout en tenant compte de la nécessité des déplacements automobiles, d'offrir des alternatives et de développer les possibilités en termes de modes doux et actifs.

Dans ce but le projet prévoit de :

- Anticiper les besoins fonciers nécessaires pour améliorer la desserte Transports Collectifs ou au covoiturage
- Prévoir un nombre de stationnements minimum dans les opérations d'aménagement pour éviter d'encombrer l'espace public.

Traduction règlementaire dans le PLU

Les emplacements réservés

La réflexion sur le centre-bourg a amené à proposer deux emplacements réservés pour développer les mobilités douces et la dépendance des habitants à l'automobile.

L'emplacement réservé n°6 pour la création d'une liaison douce.



Figure 3 - Localisation de l'emplacement réservé n°6 pour la création d'une liaison douce, Mosaïque Environnement

L'emplacement réservé n°4 pour la création d'un espace de stationnement sur la centralité.



Figure 4 - Localisation de l'emplacement réservé n°6 pour la création d'un espace de stationnement, Mosaïque Environnement

Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale – Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets des bâtiments

Rappel du PADD

Il s'agit ici, à la fois de veiller à l'empreinte carbone des choix opérés en termes de bâti et de lutter contre la précarité énergétique.

Il faut ainsi assurer la qualité écologique des bâtiments et aménagements nouveaux. Pour cela, le projet prévoit :

- D'inciter à penser les opérations dans leur environnement afin de renforcer les performances énergétiques des bâtiments et notamment du parc résidentiel, en encourageant les approches bioclimatiques (orientation, implantations, compacité, matériaux...).

La commune souhaite encourager le développement des énergies renouvelables dans le respect des patrimoines et des paysages.

- Le projet prévoit de faciliter et encourager l'intégration de dispositifs de production d'énergies dans les projets de constructions nouvelles et de réhabilitation (logement et activité) en lien avec les caractéristiques architecturales et paysagères de l'espace urbain dans lesquels ils se trouvent.

Traduction règlementaire dans le PLU

Le règlement

Au sein du règlement, dans un premier temps, nous retrouvons un rappel de l'article L111-16 qui ne permet pas de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

De même, dans l'article 12 « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale », il est indiqué

- L'autorisation d'implantation de dispositifs permettant la création d'énergie renouvelable avec comme condition une bonne intégration dans l'environnement ;
- L'obligation de récupérer les eaux pluviales s'il y a la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m².

TOUTES ZONES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)

Réhabilitation

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire,

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée ;

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m², il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m³ pour la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage...

Figure 5 - Extrait du règlement, Mosaïque Environnement



Saint Didier d'Aussiat

Octobre 2023







Saint Didier d'Aussiat

Révision du PLU

Approbation

4c. Plan de zonage – pour le secteur central

Saint-Didier-d'Aussiat



Document	PLU
Document de référence	PLU de Saint-Didier-d'Aussiat
Objet	Approbation du plan de zonage

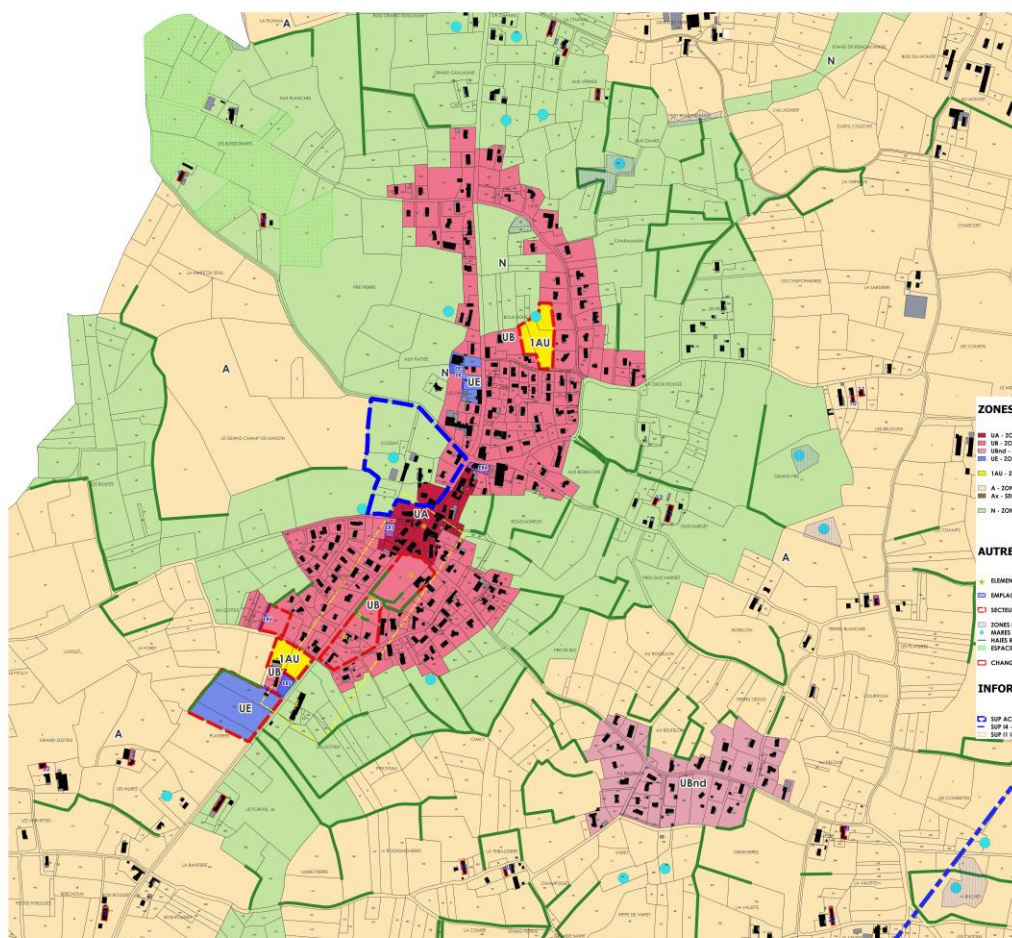


MOAISE

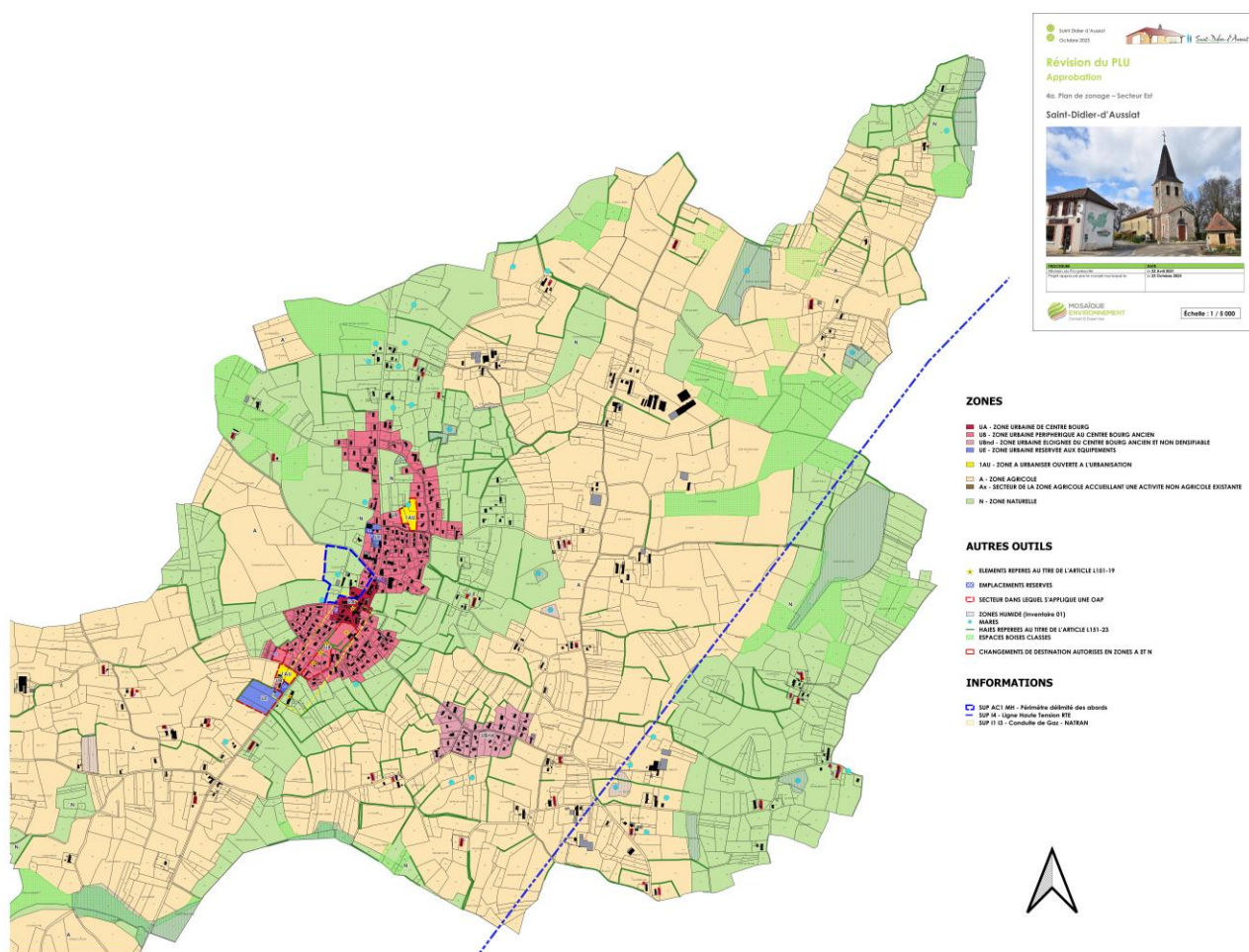
ENVIRONNEMENT

DESSEIN

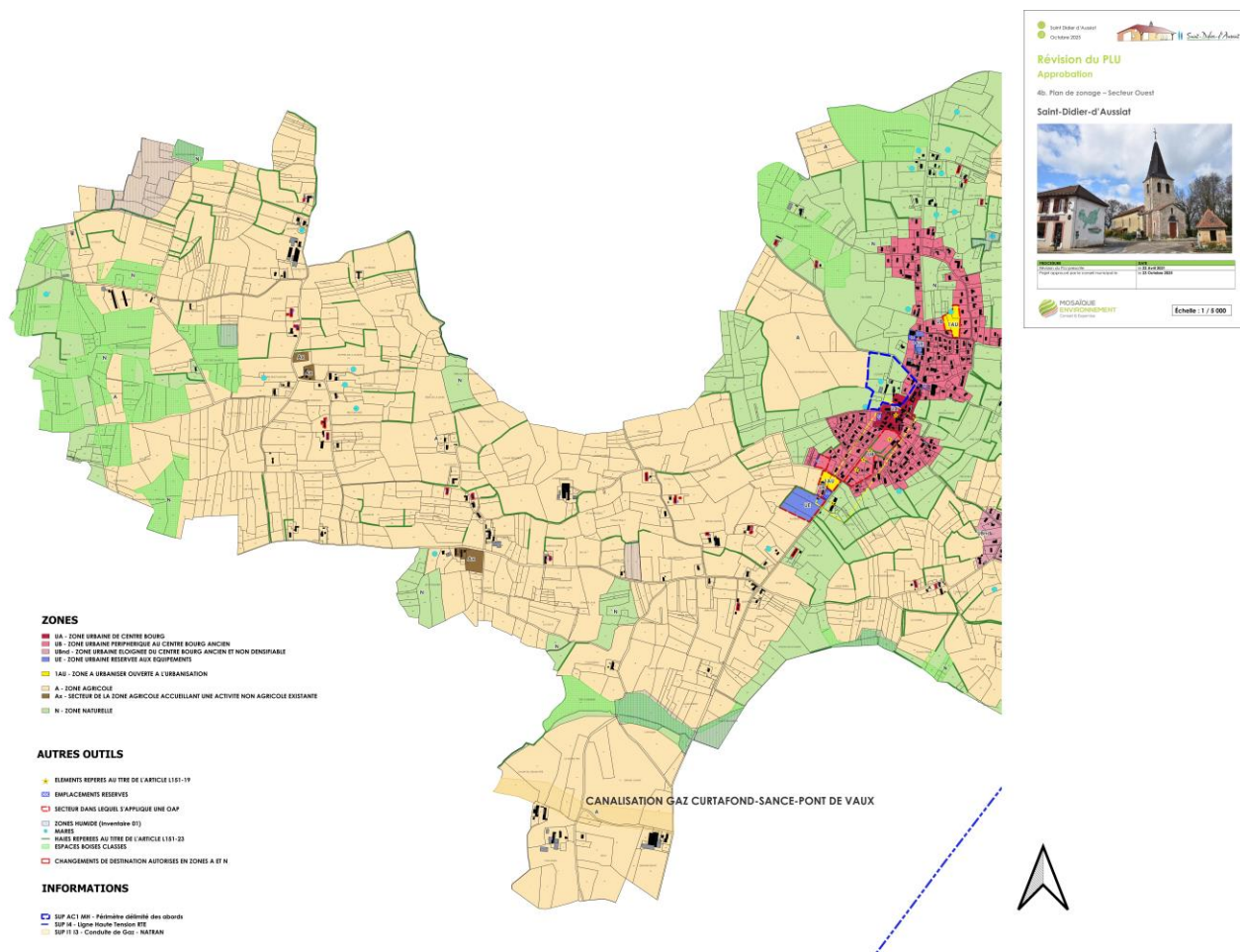
Echelle : 1 : 2 000



Carte 18 - Plan de zonage du centre-bourg, Mosaique Environnement



Carte 19 - Plan de zonage du secteur Est, Mosaïque Environnement



Carte 20 - Plan de zonage du secteur Ouest, Mosaïque Environnement

Tableau des surface des zones

REVISION DU PLU DE SAINT DIDIER D'AUSSIAT - TABLEAU COMPARATIF DES ZONES						
Type zone	Libellé	PLU 2008 surface ha.	Type zone	Libellé	PLU 2025 surface ha.	Evolution
ZONES URBAINES						
UA	Zone de centre bourg ancien	11	UA	Zone de centre bourg ancien	2,46	
UB	Zone urbaine pavillonnaire	30,4	UB	Zone périphérique au centre bourg ancien	35,65	
Uba	Zone urbaine pavillonnaire sans assainissement collectif	2,65	Ubnd	Zone de hameau éloigné non densifiable	8,55	
Ubl	Zone pour les équipements sportifs et de loisirs	1,9	UE	Zone pour les équipements sportifs et de loisirs	2,65	
UX	zone réservée aux activités	2,4				
		48,35			49,31	0,96
ZONES A URBANISER						
1AU	Zone à urbaniser	9,9	1AU	Zone à urbaniser	1,41	
2AU	Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation	1,6				
		11,5			1,41	-10,09
ZONES AGRICOLES						
A	zone agricole	269,8	A	zone agricole	965,2	
As	Zone agricole stricte	913,4				
Ax	Secteur pour des activités non agricoles existantes	1,6	Ax	Secteur pour des activités non agricoles existantes	1,78	
		1184,8			966,98	-217,82
ZONES NATURELLES						
N	Zone naturelle et forestière	255,4	N	Zone naturelle et forestière	493,31	
		255,4			493,31	237,91
TOTAL						
		1500,05			1511,01	

Les zones urbaines sont en légère augmentation (+ 0.96 hectares) du fait de la prise en compte de jardins ou de petites dents creuses au niveau de l'enveloppe urbaine générale.

L'évolution principale se fait au niveau des zones à urbaniser qui sont strictement limitées au besoin avec une baisse de 10 hectares (soit 0.66% du territoire de la commune).

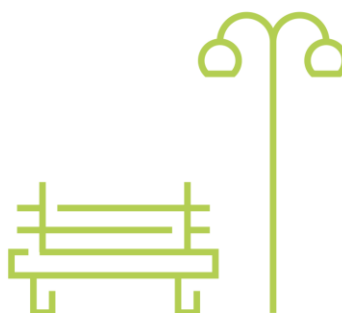
Une autre évolution importante est celle des zones agricoles. On notera une diminution de la superficie des zones A, mais celle-ci est due au changement de logique dans la définition de la zone.

Le PLU de 2008 prévoyait de n'autoriser l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles que autour des sites existants, entraînant la création d'un très grand secteur As interdisant les nouvelles constructions agricoles.

L'expérience ayant montré la possible installation de nouveaux sites, le nouveau PLU est basé sur une logique classique qui consiste à classer en zone naturelle (N) les secteurs agricoles présentant des intérêts forts au niveau environnemental ou paysager, c'est pourquoi il a supprimé le secteur As en reclassant la plus grande partie en A, et une plus petite partie en N.



DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET APPROBATION



Consultations et enquête publique

La révision du PLU a été prescrite le 22 avril 2021.
Le projet de PLU a été arrêté le 27 février 2025.

Le projet arrêté a ensuite été soumis à consultation auprès des Personnes Publiques Associées.

Il a été envoyé à la CDPENAF et à la MRAE

Enfin, il a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 juin au 10 juillet 2025.

Remarques suite à consultation

1 - Mairie de Saint-Sulpice – 5 mars 2025

La Mairie de Saint Sulpice indique qu'elle n'a pas d'observation particulière à formuler.

2 - Chambre des Métiers de l'Ain – 13 mars 2025

La Chambre indique qu'elle n'a pas d'observation particulière à formuler.

3 - Mairie de Saint Genis-sur-Menthon – 18 avril 2025

La mairie de Saint Genis-sur-Menthon émet un avis favorable.

4 - Direction de l'Autorisation du Droit des Sols de GBA – 28 mars 2025

Elle émet les observations suivantes :

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

Observation de la Mairie

L'OAP est opposable. C'est la nature de l'opposabilité qui diffère par rapport au règlement : l'OAP est opposable selon un rapport de compatibilité et le règlement selon un rapport de conformité.

Toutefois sur le point de la mixité sociale et la diversité des logements, on rappellera que ces prescriptions sont faites dans le cadre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ce point sera rappelé dans le règlement.

Règlement : Proposition d'un règlement par zone plutôt que par article

Observation de la Mairie

Le règlement pourra être décliné en cahiers par zone.

Règlement : Proposition d'amélioration des formulations du règlement

Observation de la Mairie

Le règlement sera corrigé pour prendre en compte les améliorations de forme

5 - Chambre de commerce et d'industrie de l'Ain – 22 avril 2025

La Chambre de commerce et d'industrie émet un avis favorable, mais recommande d'interdire les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Observation de la Mairie

Les cuisines dédiées à la vente en ligne n'ont pas vraiment leur place dans un village comme Saint Didier d'Aussiat. Elles seront interdites.

6 - Chambre d'agriculture de l'Ain – 22 avril 2025

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable, mais fait les remarques suivantes :

Changement de destination : s'interroge sur le grand nombre de changements de destination au regard du chiffre de 7 logements réhabilités retenu. Elle indique aussi que le changement de destination N°17 se trouve en zone UBnd et n'est donc pas nécessaire.

Observation de la Mairie

Le potentiel de changements de destination ne peut être compté de la manière proposée. En effet d'une part il s'agit dans la plupart des cas d'ancien site de ferme déjà réhabilité en logement et la possibilité offerte par le changement de destination aura souvent comme effet d'agrandir le logement mais pas d'en créer, d'autre part, l'analyse des permis de construire sur la période précédente a montré peu de création de logement par changement de destination. C'est sur cette base qu'a été retenu le chiffre de 7.

OAP Sud-Est : souhaiterait qu'une densité minimale soit indiquée avec l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Observation de la Mairie

L'enjeu de cette OAP est d'abord paysager et patrimonial et les densités sont réglées par le coefficient d'Emprise au Sol comme dans le reste du village.

OAP Sud-Ouest : pose la question d'inclure la parcelle adjacente 128.

Observation de la Mairie

Un projet est déjà existant sur la parcelle 128.

Logement de l'exploitant : Demande que pour les habitations nécessaires à l'exploitation agricole, la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² .

Observation de la Mairie

le texte du règlement prévoit 150 m². S'agissant exclusivement de logement de fonction la surface de 200 m² a été retenue.

Articles 1 et 2 : Demande qu'il soit précisé que les différents locaux autorisés en zone A en dehors de l'exploitation agricole, le sont sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur les terrains d'implantation.

Observation de la Mairie

Ce point est déjà présent dans le règlement.

Hauteur des bâtiments agricoles : Demande que la hauteur des bâtiments d'activité agricole puisse être portée à 15 mètres au lieu de 10.

Observation de la Mairie

Ce type de hauteur est plutôt exceptionnelle pour les bâtiments agricoles et peut poser des problèmes d'intégration paysagère. Cette correction n'est pas retenue.

Clôtures agricoles : Demande que, à l'article 11, les prescriptions sur les clôtures ne concernent pas les clôtures agricoles conformément à l'article R421-2 du code de l'urbanisme.

Observation de la Mairie

Cette correction de forme sera faite.

7 - INAO – juin 2025

L'INAO note la bonne prise en compte des enjeux agricoles et fait la remarque suivante:

Secteurs agricoles avec de forts enjeux environnementaux : souhaiterait un classement en zone A dans un secteur spécifique des terrains à vocation agricole présentant un intérêt environnemental fort.

Observation de la Mairie

Ce type de classement ne changerait rien sur le fond puisque le règlement du secteur de la zone A serait identique à celui de la zone N. Il ne ferait que reconnaître un « usage agricole du sol ». Il n'y a pas d'intérêt réel au niveau du PLU.

8 - NATRAN – 21 mai 2025

NATRAN propose des corrections de forme pour mieux prendre en compte les questions de travaux d'entretien sur les ouvrages de transport de gaz haute pression sur le territoire de la commune.

Observation de la Mairie

Ces corrections de forme sont intégrées dans le PLU.

9 - RTE – 15 mai 2025

RTE propose des corrections de forme pour mieux prendre en compte les questions de travaux d'entretien sur les lignes haute tension sur le territoire de la commune.

Observation de la Mairie

Ces corrections de forme sont intégrées dans le PLU, sauf celle qui concerne la protection des haies au titre de l'article L151-23 qui est parfaitement compatible avec l'entretien des lignes.

10 - Mairie de Curtafond – 6 mai 2025

La mairie de Curtafond émet un avis favorable.

11 – Grand Bourg Agglomération – 12 mai 2025

GBA indique que le projet est compatible avec les orientations de SCoT BBR actuelles et prend en compte certaines dispositions déjà connues pour sa révision. La collectivité émet un avis favorable assorti de recommandations :

OAP Sud-Est : souhaiterait qu'une densité minimale soit indiquée avec l'insertion paysagère des nouvelles construction

Observation de la Mairie

L'enjeu de cette OAP est d'abord paysager et patrimonial et les densités sont réglées par le coefficient d'Emprise au Sol comme dans le reste du village.

Préservation d'un verger à l'Ouest de la route de Montrevel par un classement en N

Observation de la Mairie

Le classement en **N** de la parcelle AK 166, « dent creuse » à l'intérieur du linéaire urbain avec quelques arbres n'est pas vraiment justifiable.

OAP : Prévoir un accès piéton dans l'OAP sud pour rendre l'opération traversante vers les terrains de sport.

Observation de la Mairie

Cette recommandation est juste et est retenue.

12 – Département – 28 mai 2025

Le département de l'Ain émet un avis favorable assorti de recommandations :

OAP Sud-Est : doit être modifié , limiter le nombre d'accès direct à la RD 26, ne pas dépasser deux accès, une demande de réaliser un trottoir , d'aménager des passages piétons sécurisés aux points d'accès , garantir la continuité des cheminements doux de l'autre côté de la RD 26 , ces derniers sont à inscrire sur le schéma d'orientation de l'OAP

Observation de la Mairie

L'OAP ne prévoit pas la mutualisation des accès, mais les localisent précisément de façon, lorsque cela est possible de les regrouper par deux ou avec des accès déjà existants. Une question pourra se poser pour l'accès au Nord qui pourrait être positionné sur la RD 92.

Il n'est pas non plus prévu de trottoir de l'autre côté de la RD car cela pourrait remettre en cause la préservation des haies et obliger à buser le fossé.

Prise en compte de la petite faune : Enrichir le règlement écrit du PLU notamment en zone U , prescription pour la continuité des déplacements de la petite faune (hérissons) clôtures passantes

Observation de la Mairie

Cela est déjà pris en compte à l'article 14 du règlement pour les zones A et N.

13 – MRAE – 5 juin 2025

La MRAE a émis un avis tacite:

14 – Etat – 5 juin 2025

Madame la préfète a émis un avis favorable et indiqué que le projet apparaît compatible avec le SCoT en vigueur et que la sobriété foncière mérite d'être soulignée. Elle fait aussi un certain nombre de recommandations :

OAP Sud-Est : souhaiterait qu'une densité minimale soit indiquée avec l'insertion paysagère des nouvelles construction

Observation de la Mairie

L'enjeu de cette OAP est d'abord paysager et patrimonial et les densités sont réglées par le coefficient d'Emprise au Sol comme dans le reste du village.

Zone UE à l'entrée Sud du bourg : Sauf si des travaux sont en cours ou d'une demande d'autorisation d'urbanisme ait été délivrée sur ce secteur, son reclassement en 1 AUE apparaît nécessaire , pour aboutir à la mise en place d'une OAP.

Observation de la Mairie

Une partie de la zone a déjà fait l'objet d'aménagement. Une OAP est mise en place sur l'ensemble de la zone reflétant les réflexions de la commune sur l'aménagement de la zone.

Eau potable : , le dossier ne présente pas de données chiffrées précises.

Observation de la Mairie

Ces données seront ajoutées : selon le RPQS 2022, le débit d'exploitation autorisé pour les captages de Polliat est de : 200m3/h soit au-delà de 5 000 000 m3 par an. Les volumes produits en 2022 étaient de 1 585 534 m3

Zones humides et mares : Pour Les zones humides et les mares , le dossier présente leur protection , le statut juridique de la dite protection ne semble jamais clairement spécifié.

Observation de la Mairie

Pour les zones humides, elles sont repérées sur le plan de zonage et l'article 14 du règlement définit des prescriptions.

Pour les mares, l'article 14 du règlement définit les prescriptions s'appliquant, mais ne repère pas sur le plan de zonage. Ce point sera être complété.

EBC : Ils apparaissent dans la légende mais ne sont pas dessinés sur le plan de zonage.

Observation de la Mairie

Cette erreur est corrigée

OAP et mise en valeur des continuités écologiques : Conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme , il est nécessaire que 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.

Observation de la Mairie

Cette erreur est corrigée

Zone soumise à des remontées de nappe : le dossier (EE-page 65) présente un cartographie des zones « soumises potentiellement aux remontées de nappe ainsi qu'aux inondations de caves ». sont concernés des tènements classés en zone UB au règlement graphique , donc potentiellement sujet à construction . Aussi il est nécessaire que le règlement du PLU intègre ces informations.

Observation de la Mairie

Cette erreur est corrigée

Règlementation de boisement : Cette annexe manque

Observation de la Mairie

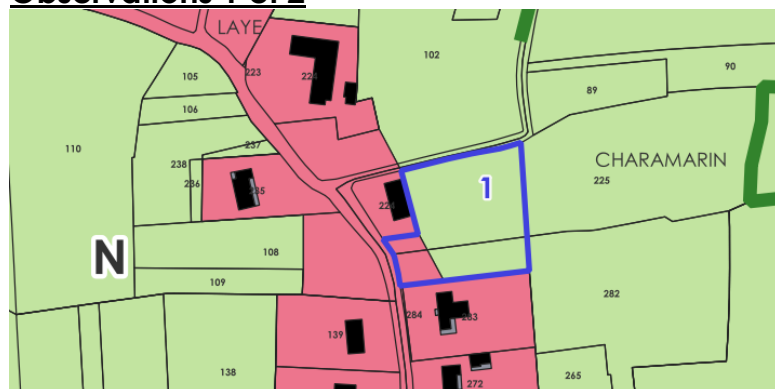
Cette annexe est ajoutée.

15 – CDPENAF – 22 mai 2025

La CDPENAF a émis un avis favorable sur les STECAL Ax et sur le règlement concernant les extensions et annexes des habitations isolés en zones A et N.

Observations du public

Observations 1 et 2



Les deux observations portent sur la demande de remettre en zone constructible les parties des parcelles AL 225 et AL 282 constructibles dans le PLU précédent et qui ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel délivré positivement le 29 août 2025.

Observation de la Mairie

Considérant que cette extension ne remet pas en cause profondément le PADD et qu'un certificat d'urbanisme a été accordé, cette modification du zonage est intégrée.

Avis et conclusion du commissaire enquêteur

La conclusion de Mme le commissaire enquêteur est :

« Dans ces conditions et dans la mesure où j'ai pris note que :

- la commune veillera comme elle l'a prévu ci-dessus à prendre en compte les propositions et suggestions effectuées par les personnes publiques associées.
- qu'elle poursuivra ses efforts en collaboration avec la Communauté de communes Le Grésivaudan, afin de régler le problème concernant l'assainissement.

Je donne un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune. »

Corrections apportées au dossier d'arrêt projet du PLU avant son approbation

OAP sectorielles

- Compléments sur la mise en valeur des continuités écologiques
- **OAP Sud** : ajout d'une prescription de liaison piétonne vers la zone UE pour équipements de sports et de loisirs
- **Zone UE Sud** : Ajouter une OAP

Plan de zonage

- Rétablissement des EBC sur le plan de zonage
- Réduire l'EBC situé en dessous de la ligne haute tension de RTE
- Indiquer les mares sur le plan de zonage
- Intégration du PDA sur le plan de zonage
- Intégration d'une partie des parcelles AL 225 et AL 282 dans la zone UB.

Règlement

- **Articles 1 et 2 des zones UA et UB** : interdiction des « cuisines dédiées à la vente en ligne ».
- **Article 2 des zones UB, A et N** : information sur les zones de possibles remontées de nappe.

- **Article 2 de la zone A** : autoriser jusqu'à 200 m² de surface de plancher pour les habitations liées à l'exploitation agricole.
- **Article 2 de la zone A** : Rappel de l'application des servitudes I1 et I3 liées au passage d'une canalisation de transport de gaz
- **Article 2 des zones A et N** : Rappel de l'application des servitudes I1 et I3 liées au passage d'une canalisation de transport de gaz et de la servitude I4 liée au passage d'une ligne haute tension d'électricité.
- **Article 11** : Enlever la règle sur les débords de toiture dans les « autres cas de réhabilitation et constructions nouvelles ».
- **Articles 11 et 14** : Rappel que les prescriptions pour les clôtures ne s'appliquent pas dans le cas des clôtures agricoles.

Changement de destination

- **Suppression du changement de destination N°17** se trouvant en zone UBnd

Annexe

- **Liste des servitudes** : modification de l'adresse du service gestionnaire de RTE (servitude I4).
- **Création d'une annexe A2bis** pour intégration du nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour la cheminée Sarrasine.
- **Création d'une annexe A7** pour intégration du nouveau zonage d'assainissement