



Commune de ST DIDIER D'AUSSIAT

DEPARTEMENT DE L'AIN

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier pour notification au PPA (Dec. 2020)

1. Additif au rapport de présentation

PLU approuvé le 4 septembre 2008

Vu pour rester annexé à la délibération du
Le Maire,

SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	2
1. La situation de la commune	2
2. Historique du document d'urbanisme	4
3. Les raisons de la modification N°1	4
SUPPRESSION DES SECTEURS Nh	6
1 . Le bâti dispersé en zones A et N	6
2. Les outils du code de l'urbanisme.....	6
3. Conclusion	10
LES EVOLUTIONS DU PLU – le bâti dispersé en zone A.....	11
1 .Bâtiments existant à usage d'habitation	11
2 .Bâtiments existant à usage d'activité (hors agricole)	13
3 . Bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus utilisés par l'agriculture.....	16
LES EVOLUTIONS DU PLU – la zone A	18
1 . Une zone A restreinte.....	18
2 . Site agricole lieu-dit « La Tribaudiere»	18
3 . Site agricole lieu-dit « La Reveyriat »	19
4 . Site agricole lieu-dit « Clozet »	20
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	21
1 - Les zones réglementaires et d'inventaires	21
2 - Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement	21
CONCLUSION	23

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT DIDIER D'AUSSIAT et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification N°1, conformément aux dispositions de l'article 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»*

Article L153-47 :

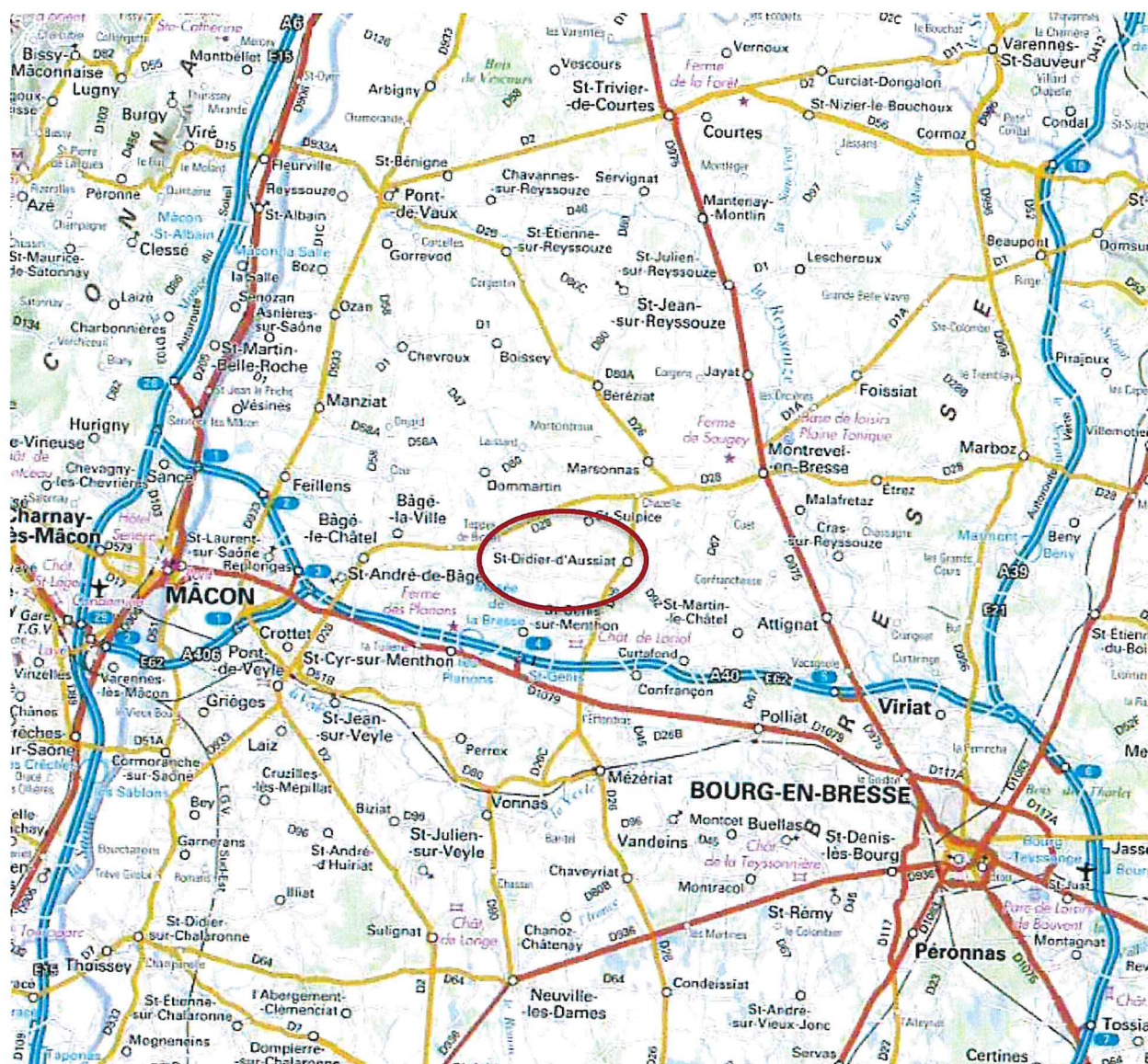
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. La situation de la commune

La commune de SAINT DIDIER D'AUSSIAT se situe dans le département de l'Ain, entre les agglomérations de Mâcon et de Bourg-en-Bresse.

Le territoire de SAINT DIDIER D'AUSSIAT présente une superficie de 1522 hectares pour une population de 871 habitants (chiffre population légale 2017). La commune appartient à la plaine bressane dont il possède le relief vallonné typique.



Source : Géoportail

Autour du centre bourg ancien la commune s'est particulièrement développée sous forme de hameaux et d'habitat dispersé. Cette structure urbaine est historique sur la commune (cf- Carte de l'état major du XIXème siècle) notamment en lien avec la présence de nombreux sites agricoles.



Source : Géoportail

La structure urbaine est, en effet, classique de la Bresse avec un grand nombre de hameaux de fermes (La Reveyriat, Les Couvets, Les Beutelons, le Montet...etc) dispersés dans le territoire. Toutefois, Saint Didier d'Aussiat présente aussi un petit centre serré autour de son église autour duquel se sont regroupé la majorité des développements urbains des soixante dernières années.



Source : Géoportail

La commune nouvelle appartient à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse (CA3B).

Elle est dans le périmètre du SCoT Bourg Bresse Revermont (BBR).

2. Historique du document d'urbanisme

La commune de SAINT DIDIER D'AUSSIAT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 septembre 2008.

Ce PLU a fait l'objet d'aucune évolution depuis cette approbation.

3. Les raisons de la modification N°1

Suppression des secteurs Nh

Depuis 2008, le code de l'urbanisme a connu de nombreuses évolutions en particulier autour de la question des zones agricole (A) et naturelles (N).

Ainsi, en septembre en 2008, l'article R123-7 du code de l'urbanisme concernant les zones agricoles prévoyait :

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

... rendant impossible l'aménagement ou l'évolution des constructions d'une autre destination qu'agricole ou d'intérêt collectif dans cette zone. Or, la structure historique bressanne de dispersion de nombreux hameaux dans le territoire communal avait fait que de nombreux bâtiments à usage d'habitation se trouvaient dans l'espace agricole.

La solution trouvée à ce problème avait alors été la création de secteur « **Nh** » à l'intérieur de la zone agricole dans la mesure où le code de l'urbanisme dans son article R123-8 concernant les zones naturelles ouvrait la possibilité suivante:

« des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Or, une décision du Conseil d'Etat du 31 mars 2010 a clairement indiqué l'illégalité d'une telle disposition :

« Considérant qu'il résulte de ces dispositions que la possibilité ouverte par le troisième alinéa de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme de créer, à l'intérieur des zones N naturelles et forestières, des secteurs où des constructions peuvent être autorisées sous condition, ne peut permettre de créer à l'intérieur d'une zone A des micro-zones N constructibles, dès lors qu'elles ne répondent pas à l'objectif de protection soit des milieux naturels et des paysages, soit d'une exploitation forestière, soit des espaces naturels auquel est subordonnée, en vertu du premier alinéa du même article, l'institution de zones N (...) »

Il convient donc de considérer que les zones **Nh** ne peuvent avoir d'existence réglementaire et que les espaces qui y sont classés relèvent de fait de la zone A.

Il est donc proposé de faire évoluer le PLU de saint Didier d'Aussiat pour rétablir ces secteurs **Nh** en zone **A** tout en utilisant les outils qui sont aujourd'hui à disposition dans le code de l'urbanisme depuis la loi ALUR pour permettre l'évolution des bâtiments existants dans la zone agricole et qui n'ont plus ou pas de vocation agricole et ce sans réduire la zone Naturelle ni augmenter la zone Agricole puisque la décision du conseil d'Etat indique bien que les espaces des secteurs **Nh** relèvent en fait de la zone Agricole.

Evolutions du secteur As de la zone A

La zone **A** du PLU de Saint Didier d'Aussiat comprend un secteur **As** « où les constructions sont interdites exceptées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », qui est donc très restrictif et qui couvre 867 hectares, soit 75% de la zone **A**. La justification de ce secteur est : « éviter de poursuivre le mitage du territoire, conserver des espaces aux qualités paysagères intrinsèques (bocage bressan sans constructions) ».

L'examen, dans le cadre de l'étude de cette modification, de l'ensemble du bâti dispersé a montré que, dans au moins trois cas, ce dessin très strict n'était pas en accord avec la réalité du terrain et avec la volonté affirmée du PLU qui est de dessiner une zone **A** dite ordinaire « autour des 17 sites existants et pérennes en élargissant les territoires pour donner une certaine liberté et laisser s'installer de nouveaux exploitants ».

La modification prévoit donc un ajustement de la zone **A** et de son secteur **As** afin de classer en **A** les terrains à proximité de sites d'exploitations et nécessaires à leur éventuel développement.

SUPPRESSION DES SECTEURS Nh

L'enjeu de la modification du PLU de la commune de Saint Didier d'Aussiat est donc la suppression des zones **Nh** et le rétablissement de ces espaces comme appartenant, de fait, à la zone agricole (**A**).

La conséquence de cela est que s'appliquera à ces espaces le règlement de la zone **A** tel que rédigé en 2008 au moment de la révision du PLU et avant les assouplissements apportés dans le code de l'urbanisme depuis.

Dans le cadre de ce règlement ne sont admis des constructions que « à condition d'être liées à l'activité agricole » ou, si elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Cela exclut les habitations et les activités non liées à l'activité agricole. Or, comme cela a été expliqué en introduction, Saint Didier d'Aussiat présente un territoire caractéristique de la plaine bressanne avec, historiquement une grande dispersion du bâti et des hameaux.

1 . Le bâti dispersé en zones A et N

Aujourd'hui ce bâti dispersé est:

- * Pour une petite partie, utilisé par l'exploitation agricole (on peut rappeler que le recensement agricole de 1988 dénombrait 60 sites d'exploitation sur la commune et qu'il n'y en avait plus que 22 en 2010...),
- * Pour une autre partie, utilisé pour l'habitation (soit par reconversion d'ancien site, soit par construction d'habitation nouvelle à partir des années cinquante)
- * Pour une partie pour des activités non agricoles
- * Pour une dernière partie, il s'agit de bâtiments, anciennement à usage agricole, n'ayant jamais été utilisé à une autre fin, mais n'ayant plus d'utilité agricole actuelle.

En dehors, des bâtiments aujourd'hui nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les locaux d'habitation des exploitants agricoles) le recensement a permis de dénombrier **135** sites construits dispersés dans l'espace agricole ou naturel.

L'enjeu de la modification est de mettre en place des outils pour la gestion de ces 135 sites construits.

2. Les outils du code de l'urbanisme

Pour gérer le bâti dispersé non agricole et non lié à des équipements publics ou d'intérêt collectif en zone Agricole et en zone Naturelle, le code de l'urbanisme prévoit:

Pour les bâtiments à usage d'habitation

L'article L151-12 prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le code de l'urbanisme permet donc désormais d'autoriser dans le règlement des zones **A** et **N** l'aménagement, l'extension et les annexes pour **l'habitation existante**, sous condition

toutefois de préciser « la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes »

Ainsi, pour toutes les habitations existantes, le règlement général de **A** et **N** permettra, désormais, de définir les conditions de l'autorisation de l'aménagement, de l'extension et des annexes.

Dans la logique de la décision du Conseil d'Etat du 31 mars 2010, les espaces des secteurs **Nh** seront donc rétablis en zone **A** quand ils se trouvent à l'intérieur d'une zone **A** et reclassés en zone **N** quand ils sont à l'intérieur d'une zone **N** avec dans ces deux zones un règlement identique concernant les bâtiments d'habitation existants.

Il convient de noter qu'il aurait été possible de conserver les secteurs **Nh** existant en zone **N** qui ne sont pas illégaux et non visés par la décision du conseil d'Etat du 31 mars 2020. Toutefois, le principe du PLU était bien de traiter de la même manière tous les bâtiments classés en zone **Nh** qu'ils se trouvent à l'intérieur d'une zone **N** ou d'une zone **A**. De plus le code dans sa rédaction actuelle prévoit que les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limité doivent être créés à titre exceptionnel ce qui n'aurait pas été le cas ici.

Plus d'une centaine de bâtiments apparaissent aujourd'hui comme des bâtiments à usage principal d'habitation, c'est à dire dont l'utilisation première et principale est l'habitation.

- Il peut s'agir de « pavillons » relativement récents et n'ayant jamais eu aucune autre vocation, comme, par exemple, le 47 chemin du grand Gottex.



- Ou alors d'anciens bâtiments agricoles ayant été réhabilités pour du logement et dont ce sont maintenant la vocation principale, comme, par exemple, le 772 Chemin des Bruelles.



Pour les autres bâtiments (hors bâtiments à vocation agricole)

L'article L151-13 prévoit :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

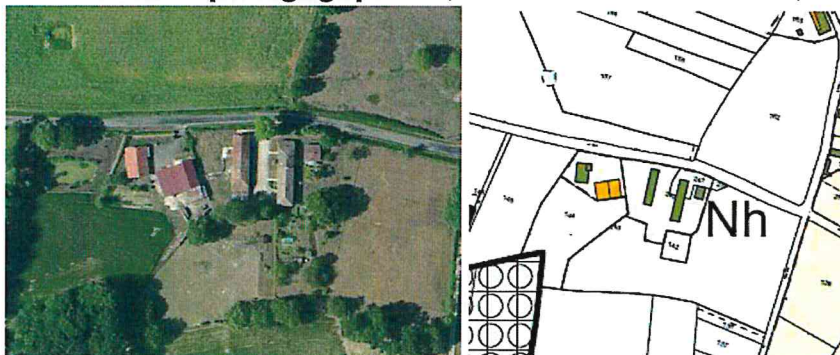
1° Des constructions ; »

L'article vise ici la possibilité d'autoriser de manière générale des constructions nouvelles, ce qui n'est pas le but, a priori, de la présente modification ; mais il permet aussi d'autoriser l'aménagement et le développement d'une activité s'exerçant dans des bâtiments existants et qui ne serait pas à usage agricole.

Il faut noter que cet article permettrait aussi de créer un secteur pour une activité non encore existante mais en projet et dont la commune considérerait qu'elle entre dans son projet d'aménagement et de développement durable. Toutefois ce cas n'existe pas aujourd'hui sur la commune.

En revanche ont été repérés deux sites où s'exerce aujourd'hui une activité non agricole et qui peut donc avoir des besoins d'aménagement et de développement dans l'avenir:

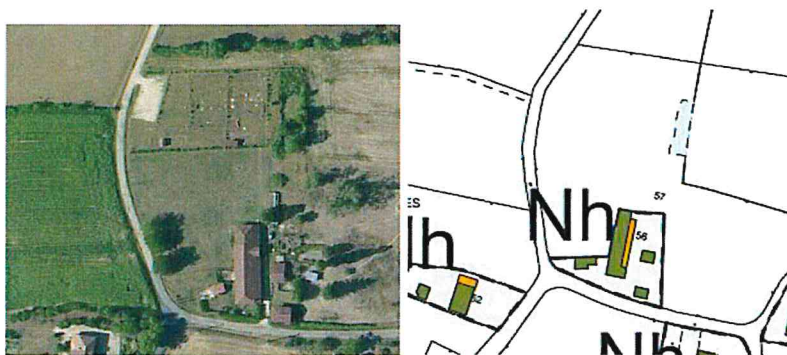
- o la **Ferme pédagogique** (route de Saint-Genis) « Les 2 cocottes »,



Il s'agit d'un ensemble de bâtiment regroupant une mini ferme pédagogique avec accueil d'enfants. La destination du site est donc plutôt à usage d'équipement de loisirs et d'habitat. Dans le cadre de son développement, la ferme pédagogique envisage de **réaliser une salle de réception** et divers aménagement de loisirs.

Pour pouvoir connaître des aménagements, des extensions et des annexes liés à ces activités, les bâtiments devront être classés à l'intérieur d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dont le règlement sera adapté pour autoriser des activités de type touristique et de loisirs.

- o Un **lieu de dressage pour chiens** « Les caprice de Sirius »



Il s'agit d'un site comprenant un terrain d'entraînement (au Nord sur la photo aérienne) et plusieurs bâtiments anciens servant à l'habitation et à l'accueil des chiens.

Pour pouvoir connaître des aménagements, des extensions et des annexes liés à cette activité de dressage, les bâtiments devront être classés à l'intérieur d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) dont le règlement sera adapté pour autoriser l'activité.

Pour les bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus utilisés par l'agriculture

L'article L151-11 prévoit que le règlement peut :

« Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Cette possibilité est importante et intéressante, mais apparaît difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'une modification du PLU car elle pourrait toucher un assez grand nombre de bâtiments annexes d'anciens sites agricoles et pourrait être en partie en contradiction avec les principes du PADD quant à la croissance du nombre de logements et la croissance de la population. C'est pourquoi ce travail est repoussé à une prochaine révision du document d'urbanisme.

Un projet existant au 1044/1048 route des Belouzes

Toutefois, un projet récent d'aménagement d'un ancien bâtiment agricole en proximité d'une habitation existante a fait l'objet, suite au contrôle de légalité du préfet, d'un refus de permis de construire du fait que le bâtiment n'était pas repéré au titre du changement de destination.



Situation du bâtiment (fond de plan géoportail)



Repérage du bâtiment (fond de plan géoportail)

Dans la mesure où ce projet existe réellement (il a été dessiné dans le cadre d'un permis de construire) et qu'il ne compromet pas l'activité agricole (le site agricole le plus proche est à plus de 200 mètres) ni la qualité paysagère du site (il s'agit de réhabiliter un bâtiment ancien

ce qui ne peut qu'améliorer la qualité paysagère du site), la modification prend en compte ce seul changement de destination.



Photo du bâtiment (Photo Commune de Saint Didier d'Aussiat)

3. Conclusion

La modification du PLU prévoit donc la mise en œuvre des outils permettant de gérer les trois cas de figures exposés ci-dessus :

- 1** – l'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments à usage d'habitation situés en zones **A** et **N** ;
- 2** – la création de secteurs spécifiques pour les activités existantes non agricoles dans les zones **A** et **N** ;
- 3** – le repérage d'un bâtiment susceptible de changer de destination vers l'habitat dans la mesure où il fait l'objet d'un projet déjà très avancé.

LES EVOLUTIONS DU PLU - le bâti dispersé en zone A

1 .Bâtiments existant à usage d'habitation

L'article L151-12 prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Le code de l'urbanisme permet donc désormais d'autoriser en zone A et N l'aménagement, l'extension et les annexes pour **l'habitation existante**, sous condition toutefois de préciser « *la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes* »

Evolution du plan de zonage

Pour répondre au nouveau texte du code de l'urbanisme, il n'est donc plus nécessaire de prévoir un secteur **Nh** comme ceux qui existent dans le PLU actuel.

Les secteurs **Nh** sont donc supprimés et les espaces des secteurs sont donc restitués à la zone **A** (ou son secteur **As**) ou reclassés en **N**.

Exemple d'ancien zonage :



qui deviendra :



Sur le zonage modifié les secteurs **Nh** ont disparu.

Evolution du règlement

Zone N

Dans le PLU actuel, la zone **N** est ainsi définie :

Caractère de la zone N :

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- * de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- * notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- * de l'exploitation forestière,
- * de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte deux secteurs :

- * **un secteur Nh** (habitations) qui identifie les habitations non agricoles
- * **un secteur Np** (protégé) identifié pour la qualité des milieux et des paysages.

La construction nouvelle est interdite mais l'aménagement et l'extension du bâti existant sont favorisés.

Dans le règlement de la zone **N**, les paragraphes concernant le secteur **Nh** sont évidemment supprimés.

La zone N étant alors exclusivement composée du secteur **Np**, celui-ci n'a plus de raison d'être et il n'y aura qu'une zone **N**.

D'autre part, à l'article 2, sont indiquées les règles permettant d'autoriser l'aménagement, l'extension et les annexes pour les constructions à usage d'habitation existantes et répondant à la demande du code de l'urbanisme de préciser « *la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes* »

Les conditions du PLU actuel sont les suivantes :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisé à condition qu'il n'y ait plus de bâtiment d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres ;
- l'extension des constructions est autorisée dans la limite maximale de 100 m² de surface de plancher en plus de la surface de plancher existante avant extension ;
- Les annexes sont autorisées lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à la construction existante ;

La modification s'inspire de cette règle, mais en la complétant, en particulier sur la question de l'emprise des annexes et de la hauteur.

La nouvelle règle sera :

Est autorisé pour les constructions existantes à usage d'habitation :

- l'aménagement des constructions dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux ainsi que leur extension et leurs annexes à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- L'extension des constructions n'est autorisée que pour celles dont l'emprise au sol est d'au moins 50 m². L'extension des constructions est autorisée dans la limite maximale

de 100 m² de surface de plancher et à condition que la surface de plancher globale de l'habitation ne dépasse pas 250 m².

- Les annexes nouvelles constituant un complément fonctionnel à l'habitation existante (hors piscine) ne sont autorisées que dans la mesure où leur emprise au sol totale (addition des surfaces des annexes nouvelles) ne dépasse pas 49 m² et que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m. Leur distance maximale par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres.

- Les piscines constituant un complément fonctionnel à l'habitation existante ne sont autorisées que dans la mesure où leur distance maximale par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres.

Zone A

Du fait de la suppression des secteurs **Nh**, grand nombre d'habitations dispersées se retrouveront désormais classées en zone **A**. Les mêmes règles seront donc intégrées à l'article 2 du règlement de la zone **A**.

Dans le PLU actuel, la zone **A** est ainsi définie :

Caractère de la zone A :

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle comprend **un secteur As** (strict) où les constructions sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ne sont actuellement autorisées en zone **A** que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En application du nouvel article L151-12 du code de l'urbanisme, on peut désormais y autoriser aussi l'aménagement, l'extension et les annexes aux constructions d'habitation existantes.

On appliquera donc en zone **A**, y compris en secteur **As** dans lequel on trouve aussi des constructions d'habitation existantes, le même texte que celui adopté pour la zone **N**.

2 .Bâtiments existant à usage d'activité (hors agricole)

L'article L151-13 prévoit :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ; »

L'article vise ici la possibilité d'autoriser de manière générale des constructions nouvelles, ce qui n'est pas le but, a priori, de la présente modification ; mais il permet aussi d'autoriser l'aménagement et le développement d'une activité s'exerçant dans des bâtiments existants et qui ne serait pas à usage agricole.

Comme on l'a vu plus haut, deux sites avec activités non agricoles dans des bâtiments existant ont été repérés à ce titre :

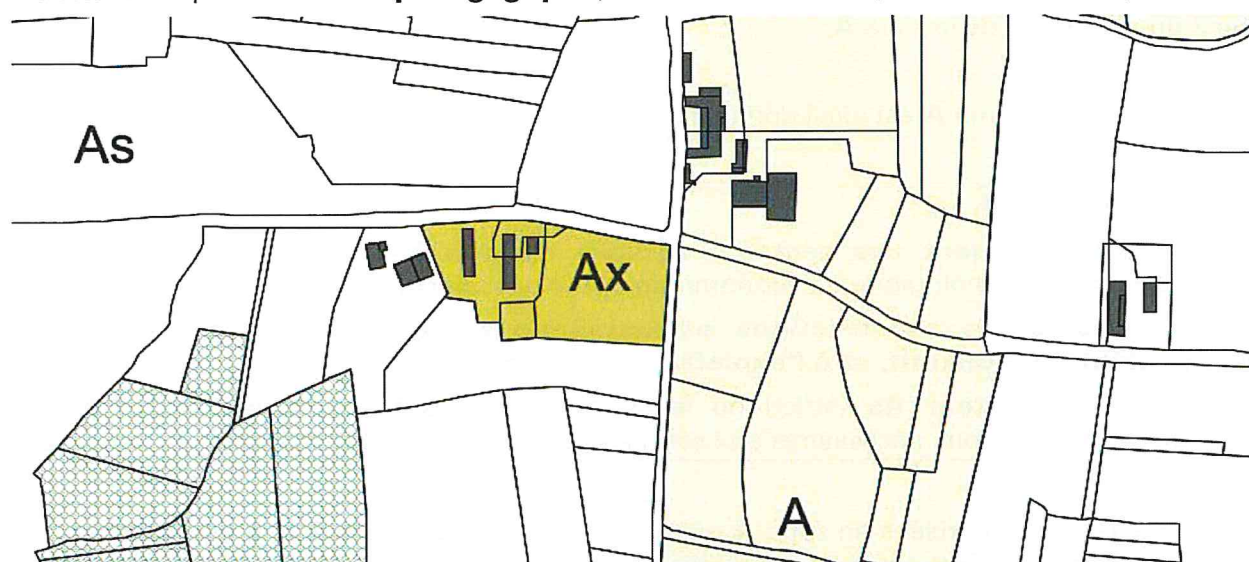
- * la **Ferme pédagogique** (route de Saint-Genis) « Les 2 cocottes »,
- * Un **lieu de dressage pour chiens** « Les caprice de Sirius »

Pour permettre des aménagements, des extensions et des annexes dans le cadre du développement des activités existantes, il est donc nécessaire de créer, pour chacune un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) avec définition dans le règlement de la zone de ce que l'on autorise.

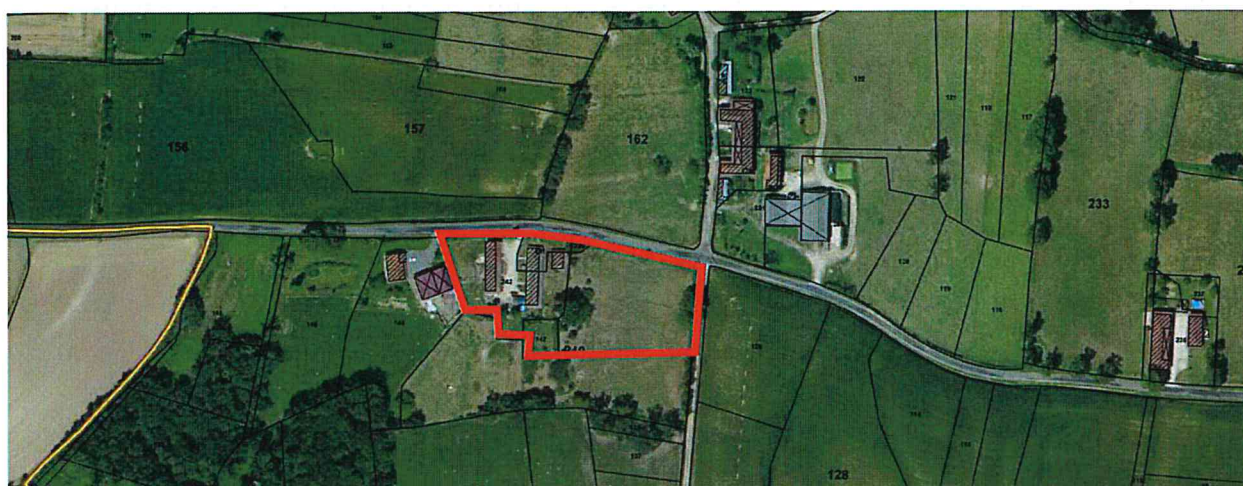
On notera que chaque site correspond à un ensemble de bâtiments dans lequel on trouve aussi une habitation liée à l'activité.

Evolution du plan de zonage

- * Secteur **Ax** pour la **Ferme pédagogique** (route de Saint-Genis) « Les 2 cocottes »,



Nouveau zonage proposé



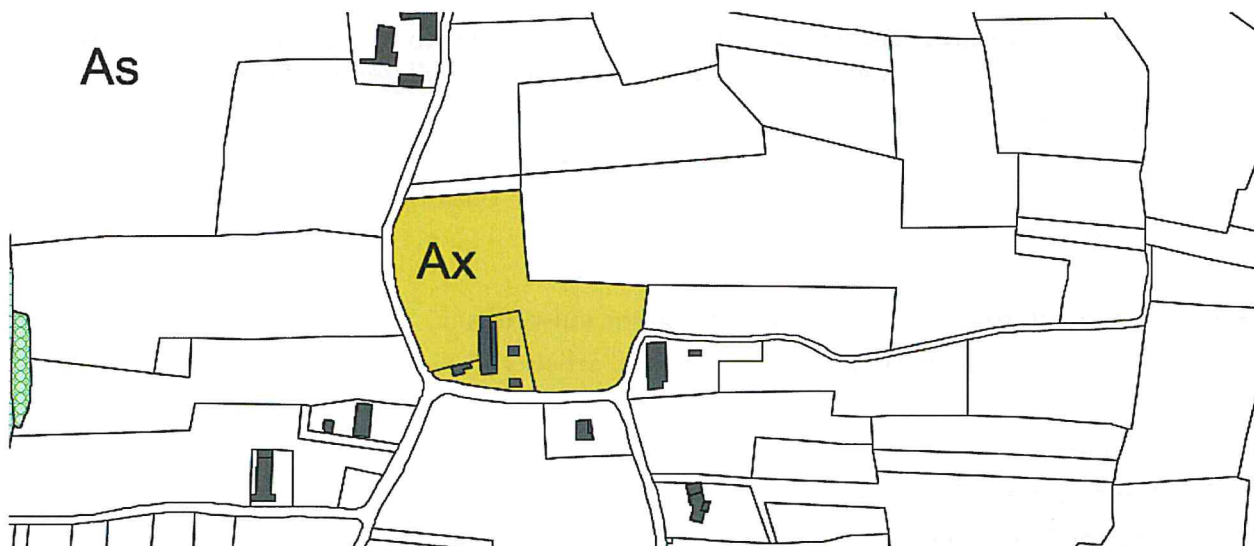
Source Géoportail

Sur ce site, est actuellement développée une activité d'accueil de public avec animation autour du thème de la ferme. Dans le cadre de la nomenclature actuelle des destinations et sous-destinations prévues au code de l'urbanisme, il s'agit d'une « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous-destination appartenant à la destination générale « commerce et activités de service ».

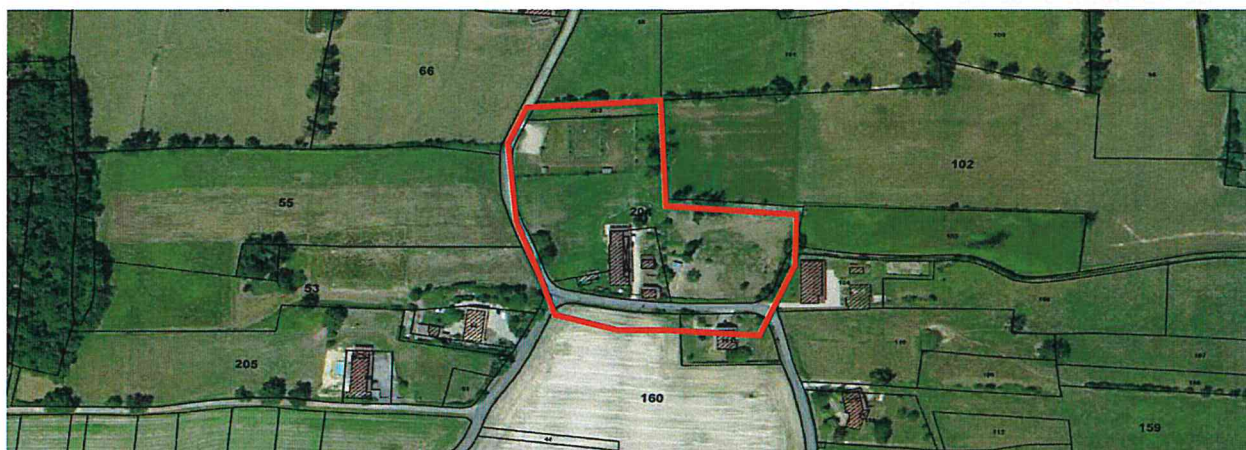
Pour permettre le développement de l'activité spécifique qui est plutôt liée à une « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il est créé un secteur **Ax**, dans lequel on autorisera les constructions à usage d'activité de « commerce » qui correspond dans l'ancienne nomenclature à la nouvelle destination « commerce et activité de service ».

On trouve aussi sur le site l'habitation liée à l'activité.

* Secteur **Ax** pour le **lieu de dressage pour chiens** « Les caprice de Sirius »



Nouveau zonage proposé



Source Géoportail

Sur ce site, est actuellement développée une activité de dressage de chien. Dans le cadre de la nomenclature actuelle des destinations et sous-destinations prévues au code de l'urbanisme, il s'agit d'une « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous-destination appartenant à la destination générale « commerce et activités de service ».

Pour permettre le développement de l'activité spécifique qui est plutôt liée à une « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il est créé un secteur **Ax**, dans lequel on autorisera les constructions à usage d'activité de « commerce » qui correspond dans l'ancienne nomenclature à la nouvelle destination « commerce et activité de service ».

On trouve aussi sur le site l'habitation liée à l'activité.

Evolution du règlement

Zone A

Dans le PLU actuel, la zone **A** est ainsi définie :

Caractère de la zone A :

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle comprend **un secteur As** (strict) où les constructions sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On ajoutera à cette présentation :

« Elle comprend **un secteur Ax** correspondant à des sites construits sur lesquels sont installées des activités non agricoles pour lesquelles la possibilité d'un développement mesuré est possible. »

L'article 1 actuel interdit les nouvelles constructions suivantes :

- d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- hôtelier
- de commerce
- d'entrepôt autre qu'agricole
- artisanal ou industriel
- de bureaux et de service

Il sera repris en indiquant pour les commerces que sont interdit :

Les nouvelles constructions à usage :

« - de commerce, **sauf dans le secteur Ax** où elles sont autorisées sous condition »

L'article 2 sera donc complété dans sa deuxième partie pour intégrer cette possibilité de la manière suivante:

« 2 – Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

*** Dans le secteur Ax**, l'aménagement et l'extension à des constructions existantes pour une destination de commerce :

- dans la mesure où elles ne créent pas un trafic automobile non adapté au réseau de voirie les desservant ;
- pour les extensions, dans la mesure où elles ne créent pas une emprise au sol supérieure à 100 m²;

*** Dans le secteur Ax**, les constructions nouvelles à destination de commerce dans la mesure où l'addition de leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m².

3 . Bâtiments à vocation agricole qui ne sont plus utilisés par l'agriculture

L'article L151-11 prévoit que le règlement peut :

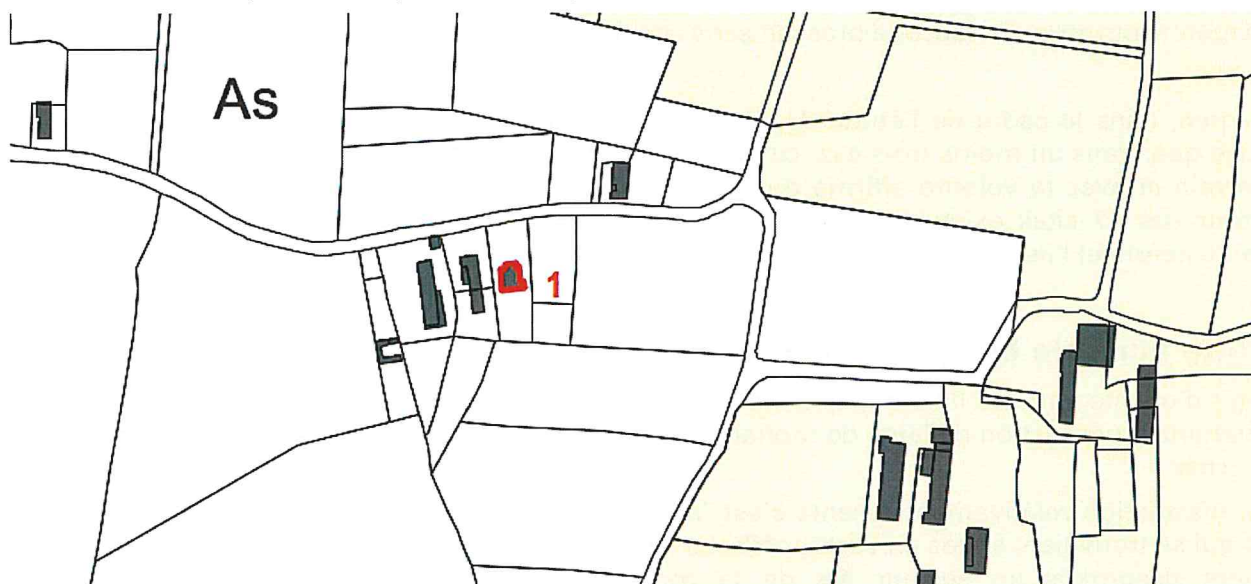
« Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Comme indiqué plus haut, la réflexion générale sur le repérage sur toute la commune des bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination est repoussée à une prochaine révision dans la mesure où cela doit être articulé avec les principes de développement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui sera alors redéfini.

Toutefois, du fait de l'existence d'un projet précis, un bâtiment est repéré à ce titre dans le cadre de la présente modification.

Evolution du plan de zonage

Le bâtiment est repéré sur le plan de zonage avec un numéro en rouge :



Nouveau zonage proposé

Evolution du règlement

Le bâtiment repérés au titre du changement de destination est situé en zone **A**. Le règlement de cette zone est donc complété à son article 2 de la manière suivante :

« De plus, les **bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 sur le plan de zonage et dans le document « 7 – bâtiments pouvant changer de destination »**, pourront changer de destination vers une destination « Habitation » dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site».

Création d'un document N°7 « bâtiments pouvant changer de destination »

Dans le cadre de la modification il est créé un cahier spécial « 7 – bâtiments pouvant changer de destination » dans lequel le bâtiment est repéré dans le cadre d'une fiche rappelant son état et le type de changement de destination possible.

LES EVOLUTIONS DU PLU – la zone A

1 . Une zone A restreinte

La zone **A** du PLU de Saint Didier d'Aussiat couvre une superficie d'environ 1158 hectares, soit presque 77% du territoire de la commune.

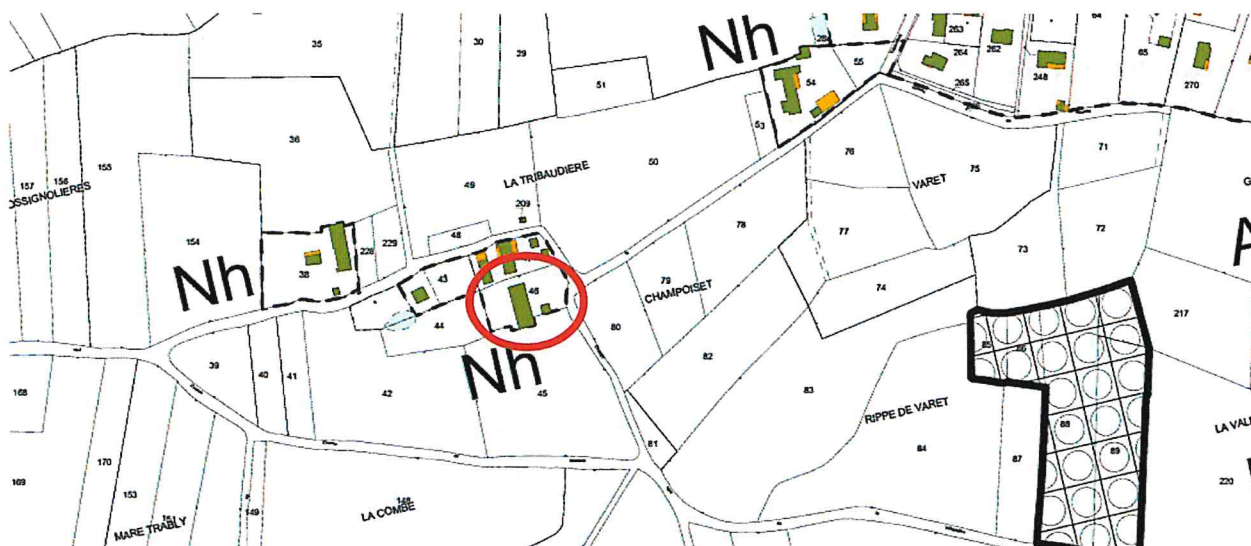
Cette zone **A** comprend un secteur **As** « où les constructions sont interdites exceptées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »¹, qui est donc très restrictif et qui couvre 867 hectares, soit 75% de la zone **A**. La justification de ce secteur est : « éviter de poursuivre le mitage du territoire, conserver des espaces aux qualités paysagères intrinsèques (bocage bressan sans constructions) »².

L'examen, dans le cadre de l'étude de cette modification, de l'ensemble du bâti dispersé a montré que, dans au moins trois cas, ce dessin très strict n'était pas en accord avec la réalité du terrain et avec la volonté affirmée du PLU qui est de dessiner une zone **A** dite ordinaire « autour des 17 sites existants et pérennes en élargissant les territoires pour donner une certaine liberté et laisser s'installer de nouveaux exploitants »³.

2 . Site agricole lieu-dit « La Tribaudière»

Il s'agit d'un site agricole lié à une activité d'élevage de chèvres angora et de brebis mérinos permettant la production de laine de mohair et la production de vêtements en Mohair, vendus à la ferme.

Cette installation relativement récente s'est faite dans d'anciens bâtiments à usage agricole mais qui se trouvaient situés en secteur **Nh**. La simple suppression du secteur **Nh** ferait qu'ils seraient désormais en secteur **As** de la zone **A**, empêchant ainsi le développement d'éventuels nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité agricole.



Zonage PLU 2008

Afin de ne pas gêner l'éventuel développement de ce nouveau site d'exploitation agricole, la modification du PLU prévoit donc de classer en zone **A** les terrains qui se trouvent au Sud des bâtiments dans la continuité de ceux-ci.

Le nouveau dessin de la zone **A** est :

¹ Règlement du PLU, page 36

² Rapport de présentation du PLU, page 76

³ Rapport de présentation du PLU, page 75



3 . Site agricole lieu-dit « La Reveyriat »

Il s'agit d'un site agricole important qui est actuellement classé en zone **A** du PLU selon le dessin suivant :



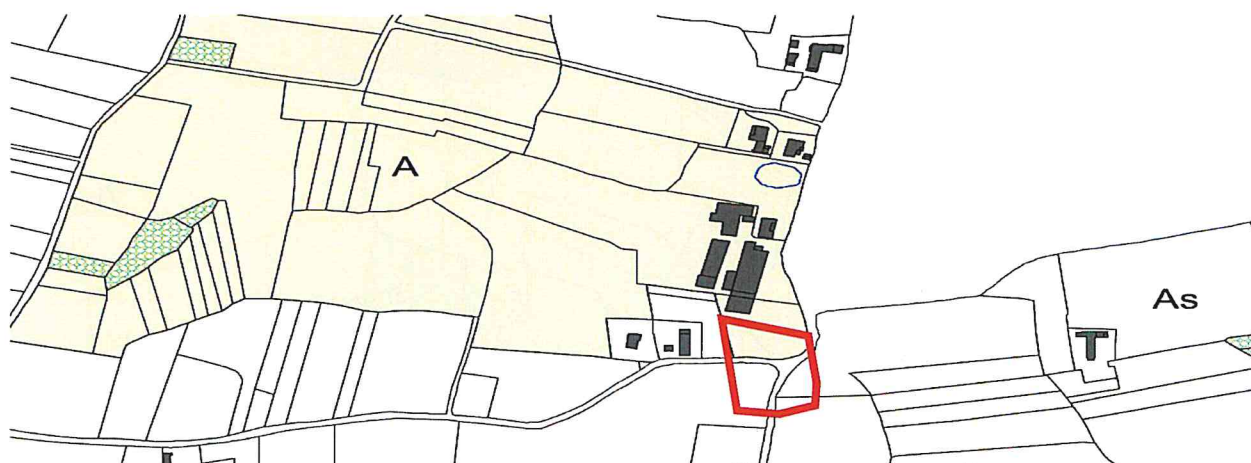
Or le bâtiment au Sud-Ouest a connu une extension vers le Sud...



Photo Atelier du Triangle

Afin de ne pas gêner l'activité agricole existante, le dessin de la zone **A** est légèrement modifié pour être agrandi sur la parcelle au Sud qui fait clairement partie de l'exploitation.

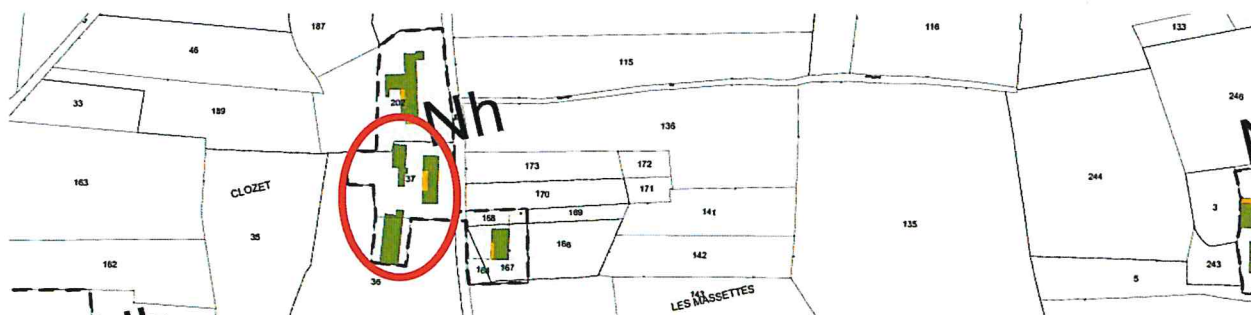
Le nouveau dessin de la zone **A** est :



Nouveau zonage proposé

4 . Site agricole lieu-dit « Clozet »

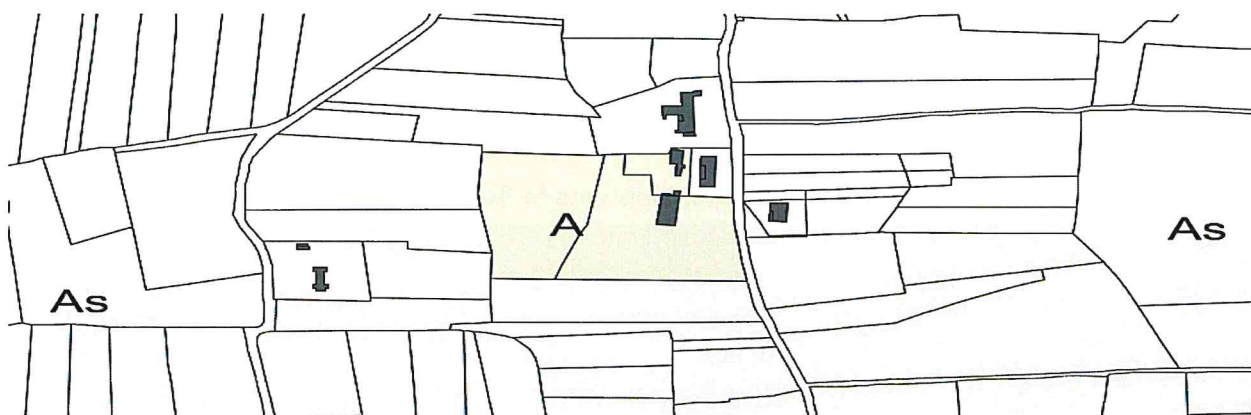
Un ensemble de bâtiments comprenant une habitation et deux bâtiments agricoles au lieu dit « Clozet » est actuellement classé en secteur **Nh**.



Zonage PLU 2008

Un des deux bâtiments agricole est une ancienne porcherie actuellement abandonnée, mais l'autre accueille un élevage de chèvres.

Les bâtiments à usage d'activité agricole devraient donc plutôt être classés en zone **A**. Le nouveau dessin est :



Nouveau zonage proposé

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - Les zones réglementaires et d'inventaires

Les zones Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur la commune de Saint-Didier d'Aussiat.

Les ZNIEFF

Une seule ZNIEFF de type 1 est repérée sur la partie Est de la commune.



Il s'agit de la ZNIEFF 820030874 « Etang des marais » d'une superficie d'environ 24 hectares, à cheval sur les communes de Saint-Didier-d'Aussiat et de Montrevel-en-Bresse. Elle concerne un « petit plan d'eau » qui « doit sa valeur attractive pour l'avifaune migratrice à son relatif isolement »⁴

La modification ne permettant pas de construction nouvelles en dehors de l'extension de constructions d'habitation existantes, elle ne changera pas les conditions d'isolement du plan d'eau. On notera que le bâtiment le plus proche est à 300 mètres de la ZNIEFF...

Il n'y a pas d'incidence notable de la modification sur la ZNIEFF de type 1.

2 - Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement

Incidences du PLU sur les milieux naturels et la consommation d'espace

La modification tend à permettre l'aménagement ou l'extension de bâtiments existant, elle n'entraîne donc pas de consommation supplémentaire d'espace pour l'habitat si ce n'est,

⁴ Fiche INPN

éventuellement et de manière marginale, dans le cadre de l'autorisation d'annexes sur une emprise maximale de 49 m² et à moins de 30 mètres de l'habitation existante (c'est à dire, dans la plupart des cas, sur des espaces de cour ou de jardin liés à l'habitat).

Incidences du PLU sur le paysage

La modification tend à permettre l'aménagement ou l'extension de bâtiments existant, elle n'entraîne donc pas de modification profonde de la structure paysagère du territoire.

Elle peut aussi avoir une incidence positive en évitant que certains bâtiments d'intérêt patrimonial ne tombent en ruine faute d'usage.

Incidences sur la ressource en eau

La modification tend à permettre l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants. A ce niveau, elle n'entraîne donc d'impact sur la ressource en eau.

Toutefois, elle permet aussi le changement de destination vers de l'habitat d'un bâtiment qui n'entraîne aujourd'hui aucune consommation d'eau. A ce niveau, elle aura donc une incidence sur la ressource en eau mais dont on peut considérer qu'elle reste non notable s'agissant d'un seul bâtiment.

Incidences sur l'assainissement

La modification tend à permettre l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants dans les zones **A** et **N**. Cela n'a donc que peu d'incidence sur la question de l'assainissement qui dans la plupart des cas est autonome (seuls le centre bourg et le hameau Les beuletons sont desservis par un réseau d'assainissement collectif).

Incidences sur l'énergie et le climat

La modification ne change pas les possibilités d'évolutions de la commune tant sur le plan du logement que pour d'autres fonctions urbaines. Elle n'a donc pas d'incidence notable sur la question de l'énergie et le climat.

Incidences sur les pollutions et les nuisances

La modification ne change pas les possibilités d'évolutions de la commune tant sur le plan du logement que pour d'autres fonctions urbaines. Elle n'a donc pas d'incidence notable sur la question des pollutions et des nuisances.

La modification du PLU proposée, conformément aux articles L153-31, L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme :

- ne touche pas à l'économie générale du PADD du Plan Local d'Urbanisme.
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière⁵
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.⁶
- ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le dossier de modification N°1 est composé des pièces suivantes :

- 1°/ L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la procédure et l'évolution du PLU et son incidence sur l'environnement
- 2°/ Le nouveau plan de zonage (partie Est au 1/5000° et partie Ouest au 1/5000°)
- 3°/ Le nouveau règlement écrit (extrait : zones A et N)
- 4°/ Le nouveau cahier des « bâtiments pouvant changer de destination »

Evaluation environnementale

S'agissant d'une modification, l'évaluation environnementale du projet d'est pas automatique. L'analyse des incidences du projet sur l'environnement n'ayant pas fait apparaître d'incidence notable sur l'environnement, il n'a pas été nécessaire de prévoir une évaluation environnementale.

Toutefois, une demande au « cas par cas » sera faite auprès de la MRAE de la région Auvergne Rhône Alpes pour savoir si une évaluation environnementale lui semble nécessaire.

Notification

Le dossier de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées et à l'INAO.

CDPENAF

Le dossier sera transmis à la CDPENAF pour demande d'avis sur la création du secteur **Ax** et sur les règles proposées pour l'aménagement, l'extension et les annexes pour les habitations existantes en zones A et N.

Enquête publique

Après notification aux personnes publique associées et réception de l'avis de la CDPENAF, le dossier de modification du PLU sera mis à l'enquête publique pendant un mois.

⁵ La suppression des secteurs Nh à l'intérieur des zones agricoles ne peut être considéré comme une réduction de la zone agricole puisque ceux-ci sont illégaux selon l'avis du conseil d'Etat en date du 31 mars 2010. Sur ce point la modification vise donc à rétablir la zone agricole dans son intégrité.

⁶ La réduction du secteur As de la zone A (agricole) ne peut être considéré comme une « réduction d'une protection édictée en fonction de la valeur agricole des terres » dans la mesure où elle porte sur une partie très limitée du secteur (2,6 hectares pour une superficie globale de 867 hectares, soit 0,3% du secteur As) et prend en compte des activités agricoles existantes et non des projets.

A la suite de cette enquête publique, le conseil municipal pourra se prononcer sur l'approbation de ce dossier.