

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
SAINT-DIDIER-D'AUSSIAT**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**2**

**Approuvé le 26 juillet 1993**

**Révisé le 23 juin 2000**

**Modifié le 26 août 2005**

**Révisé le 4/09/2008**

VU pour rester annexé à la  
libération du 4/09/2008

LE MAIRE,

(Ain)



## PREAMBULE

### **Article L 123-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003) :**

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

### **Article R 123-3 du code de l'urbanisme** issu du décret du 9 juin 2004 :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.** »

#### **Rappels :**

**Article L 110 :** « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels, et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.** ».

#### **Article L 121-1 :**

Il réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ♦ principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,
- ♦ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ♦ principe de respect de l'environnement.

---

Le PADD explique donc le projet stratégique des élus, le projet politique que les élus élaborent et suivent.

Le PADD fixe des principes, des orientations. Il est établi après avoir réfléchi au **diagnostic** de la commune (analyse qui est synthétisée dans les premières parties du Rapport de présentation) et aux **objectifs** que la commune se fixe (voir 3<sup>e</sup> partie du Rapport : Etablissement du PADD).

**Il est ensuite traduit en terme de zonage et de règlement du PLU.**

Le PADD se présente sous forme de fiches, 1 fiche par objectif et orientations correspondantes, avec des illustrations le cas échéant.

Ainsi, les Orientations générales déclinées répondent à 6 objectifs :

- Envisager un développement urbain maîtrisé
- Pérenniser le bâti ancien
- Suivre une politique de diversité des logements pour l'accueil de tous
- Repenser aux besoins en équipements publics
- Conserver de larges espaces pour maintenir et développer l'activité agricole pérenne sur la commune
- Protéger les espaces naturels, les secteurs boisés, l'environnement et le cadre de vie dans sa globalité.

sachant que la compatibilité du PLU avec le SCOT BBR est un principe transversal dans chacune des orientations.

**Objectif n° 1 :**  
**Envisager un développement urbain maîtrisé**

## **ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :**

**Il ressort du bilan des zones constructibles du POS de 2000 que la commune doit pouvoir "digérer" et mieux positionner ces apports de population car les zones U et 1 AU héritées du POS de 2000 ne permettent pas une maîtrise du développement urbain.**  
 Le PLU de 2008 envisage les mêmes proportions de développement urbain sans augmentations.

Le PLU propose de :

- ❖ **Mieux organiser le développement du bourg**, par des constructions encore possibles en zones U mais des organisations nécessaires en zones à urbaniser.
- ❖ **Mieux structurer le périmètre du bourg :**
  - Le bourg est étoffé autour des équipements publics avec le souci de la prise en compte des nuisances du silo, et des déplacements par le biais de cheminements piétons,
  - Sont intégrés les secteurs attenants constituant des "dents creuses" et dont les enjeux sont différents de ceux de 2000,
  - Le secteur de Boulogne, vierge de constructions, et représentant presque 4 ha, est réfléchi en terme d'opération d'ensemble pour une meilleure cohérence de l'aménagement (voir les Orientations d'aménagement).

Par ailleurs, pour une gestion rationnelle de l'espace, le PLU :

- ❖ **S'en tient aux deux pôles urbains que sont le bourg et le hameau des Beutelons** comme dans les derniers documents d'urbanisme de la commune, dans le respect de la gestion économe des sols (voir également les motifs liés à la politique agricole).

Le SCOT BBR met la priorité sur le développement du bourg, mais des projets sont en cours aux Beutelons en fonction du zonage 1 NA de 2000. Aucun autre étoffement n'est envisagé dans ce hameau.

- ❖ Utilise les orientations d'aménagement et le règlement pour fixer des lignes de conduite dans les opérations d'ensemble (des principes à respecter par les aménageurs).

- ❖ **Réaffirme la volonté d'éviter l'urbanisation linéaire** le long des routes départementales : les entrées Nord et Sud du bourg demeurent marquées par les limites d'urbanisation du PLU de 2000. Le bourg est étoffé à l'Est et à l'Ouest en profitant du maillage des voies communales.

## **TRADUCTION EN TERME DE PLU :**

### **❖ Zonage :**

Repositionnement des zones (urbaines et d'urbanisation future) en fonction des enjeux de 2008.

### **❖ Règlement :**

Confirmation des éléments souhaités en 2000 comme les plantations, des espaces communs, etc ... permettant des aérations dans les opérations.

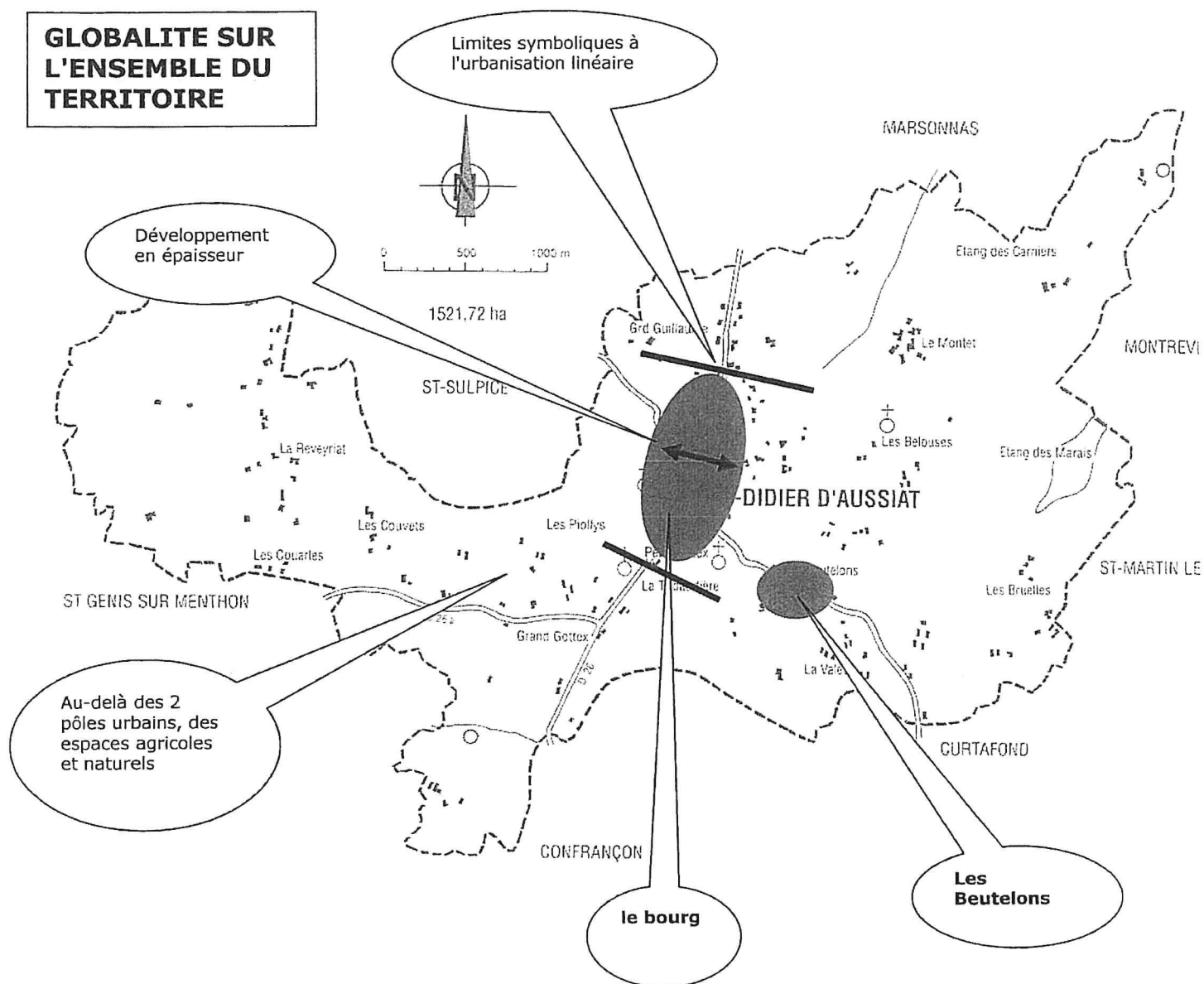
### **❖ Emplacements réservés et Orientations d'aménagement :**

Le principe des emplacements réservés n'est pas repris dans les opérations d'ensemble.

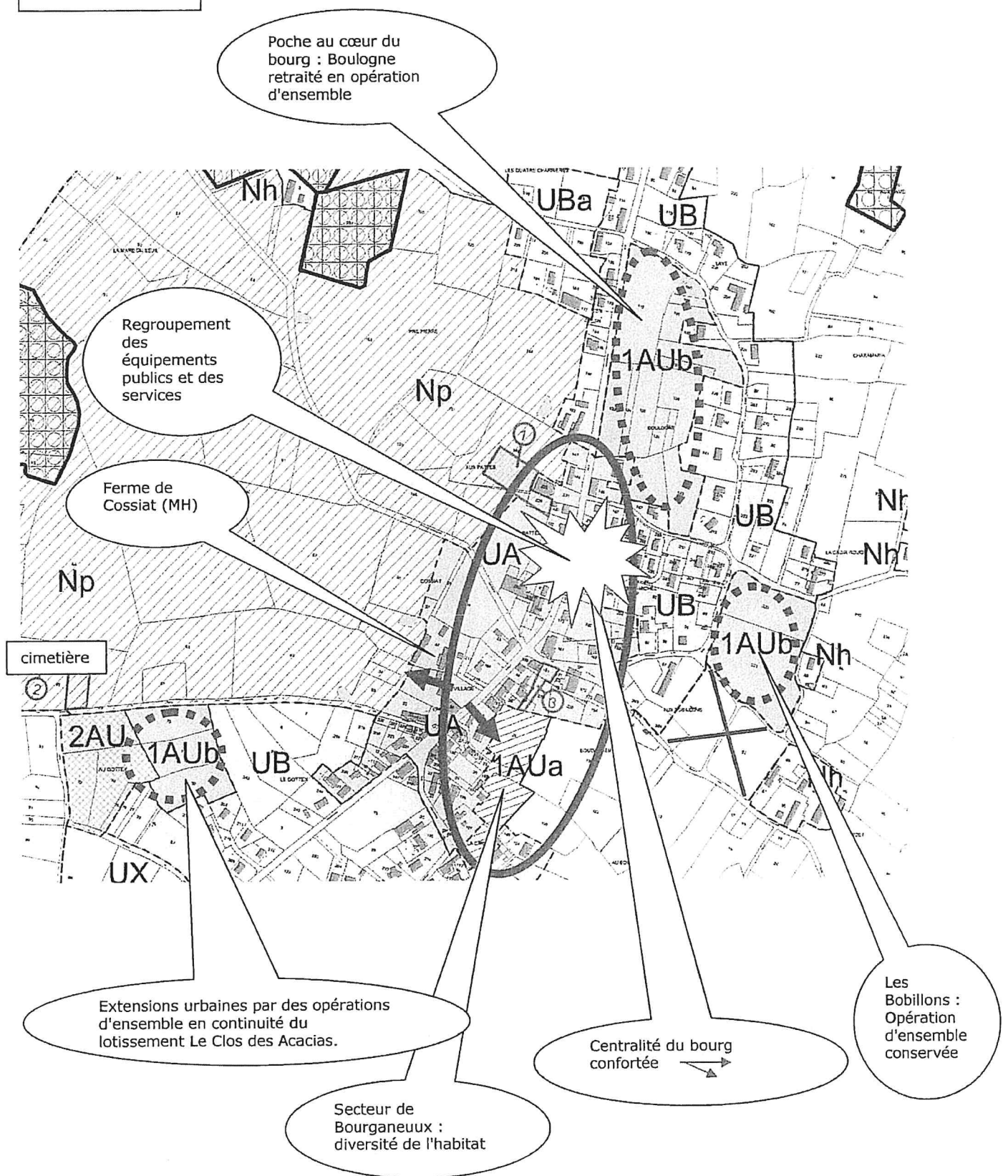
L'outil "Orientations d'aménagement" lui est préféré : ces Orientations d'aménagement permettent d'édicter des principes à respecter par les aménageurs ; aération avec des cheminements, des plantations, des espaces communs ... (voir pièce spécifique du dossier de PLU).

## ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 1 correspondant à l'objectif 1 "Envisager un développement maîtrisé"

### GLOBALITE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



## Au bourg :



**Objectif n° 2 :**  
***Pérenniser le bâti ancien***

## **ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :**

Le PLU de 2008 réaffirme la volonté de pouvoir rendre possible la réhabilitation du bâti ancien avec d'éventuels changements de destination, mais en 2008 dans l'esprit des lois Solidarité et Renouvellement Urbains et Urbanisme et Habitat.

### **TRADUCTION EN TERME DE PLU :**

#### **❖ Zonage :**

- Dans les zones urbaines, la zone intègre les diverses constructions existantes. Ces zones sont multi-fonctionnelles : les constructions anciennes pourront donc être aménagées, étendues, transformées en faisant ou non l'objet de changements de destination.
- La zone naturelle indicée "h" permet de circonscrire le bâti diffus (ancien ou contemporain). Pour ce qui est du bâti ancien, cette zone permet de le pérenniser. S'il était jusqu'à présent à usage agricole mais qu'il ne l'est plus aujourd'hui, il pourra faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat ou d'activité économique.

#### **❖ Règlement :**

- Le règlement de cet zone N h est rédigé dans ce sens : il permet l'aménagement et l'extension des constructions éparses notamment pour les anciennes fermes.
- Les articles 11 du règlement de chaque zone, correspondant aux aspects et aux abords des constructions, sont étoffés et homogénéisés sur l'ensemble du territoire pour prendre en compte les caractéristiques de l'architecture locale tout en laissant des possibilités d'innovations.

**Objectif n° 3 :**

***Suivre une politique de diversité des logements pour l'accueil de tous : jeunes et personnes âgées***

## **ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :**

Les élus souhaitent utiliser le potentiel de centralité du bourg (regroupement des équipements publics et des services) pour développer une politique de diversité des logements :

- ♦ Pour les personnes âgées, la commune souhaite réfléchir à des petites unités de logements au cœur du bourg.
- ♦ Pour une population plus jeune, le souci du parcours du logement est pris en compte par le PLU : logements locatifs, logements intermédiaires.

## **TRADUCTION EN TERME DE PLU :**

- Zonage et règlement des zones UA, UB, 1 AUa et 1 AUb :

Les règles prévues, notamment en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, et de COS, donnent une certaine souplesse pour des formes urbaines diverses. Des opérations sont possibles sur des parcelles réduites.

En application des dernières législations, les superficies minimales de parcelles ont été supprimées dans ce PLU.

- Un emplacement réservé est prévu au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme pour réaliser des logements locatifs aidés. Il concerne 12 600 m<sup>2</sup>. Cette superficie sera répartie en 3 programmes de tailles identiques (4 200 m<sup>2</sup>) : logements locatifs, intermédiaires et structure pour des personnes âgées.

- Volet « Mixité et diversité du logement » dans les Orientations d'aménagement en application de l'article L 123-2 d : 15 % de logements locatifs dans les nouveaux programmes des zones 1 AUb, diversité des types de logements dans les nouveaux programmes.

Ces différents modes d'intervention permettront de respecter les orientations du SCOT BBR en fonction du potentiel de constructions neuves pouvant être construire.

- Au-delà du PLU, la commune peut également utiliser le droit de préemption urbain pour acquérir peu à peu du foncier et lancer des programmes de logements ou d'équipements (acquisition de bâtiments ou de parcelles vierges).



**Objectif n° 4 :*****Repenser aux besoins en équipements publics*****ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :**

Outils utilisés en 2008 pour répondre aux besoins en équipements publics :

- Les emplacements réservés : ils sont repositionnés, leur surface est redéfinie, leur destination également.
- Le principe des Orientations d'aménagement est préféré dans les opérations d'ensemble.

Bilan des emplacements réservés du PLU de 2000 :

n°	Désignation	Devenir en 2005
1	Aménagement d'un espace éducatif, socio-culturel	A conserver mais d'une manière différente (surface et positionnement différents)
2	Agrandissement du cimetière	à conserver
3	Aménagement d'une placette	à allonger pour créer un accès à la zone créée derrière
4	Aménagement de voirie	à supprimer
5	Elargissement et aménagement de voirie	à supprimer
6	Création de voie nouvelle	à supprimer
7	Aménagement de carrefour	à supprimer
8	Aménagement de carrefour	à supprimer
9	Aménagement d'un parking	à supprimer
10	Réalisation d'une voie nouvelle	à supprimer
11	Réalisation d'une voie de desserte	à supprimer
12	Construction d'un poste de refoulement	à supprimer

**➤ Nouveaux emplacements réservés en 2008 :**

n°	Désignation
1	Aménagement d'un espace éducatif, social et culturel
2	Agrandissement du cimetière
3	Aménagement d'une placette et d'une voie d'accès au secteur de Bougagneux

- L'adéquation du système d'assainissement (station d'épuration et réseaux) avec les perspectives de développement de l'urbanisation :

C'est pourquoi, la station actuelle sera transformée en une lagune à roseaux, sur le même tènement pour accroître, voire doubler, la capacité de l'unité de traitement.

Le nouvel équipement prévu en matière d'assainissement des eaux usées sera donc dimensionné pour réduire au maximum les impacts sur l'environnement.

Le niveau de rejets sera conforme au bon état écologique des eaux superficielles et souterraines pour 2015.

Les élus, par la modification du zonage d'assainissement au cours de l'étude du PLU, et la décision de transformer la station d'épuration actuelle, affichent l'engagement d'assurer une collecte optimale des effluents.

- Les déplacements par modes doux :

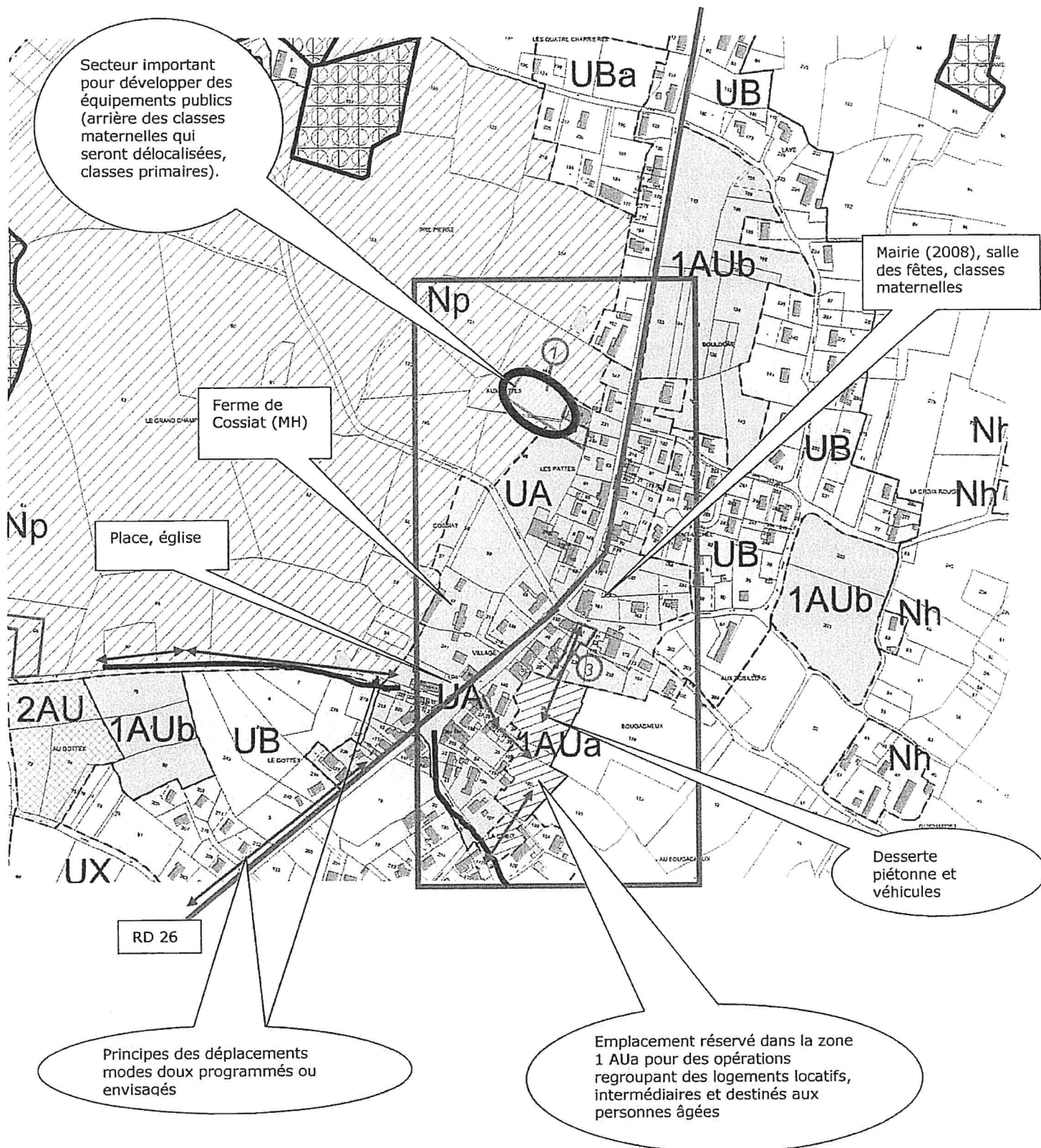
Une politique des déplacements par modes doux est amorcée.

Un cheminement piéton entre le centre-bourg et le lotissement des Acacias sera réalisé en septembre 2008, et seront envisagés plus tard des liaisons entre ce centre-bourg et le stade.

Pour les Beutelons, bien que le projet du PLU ne prévoise pas de développement conséquent de ce hameau, il est souhaitable d'établir une liaison piétonne et « 2 roues » entre ce quartier et le village afin de créer une jonction sécurisée alternative à la voiture.

Des liaisons devront donc être envisagées. Les élus ont diverses possibilités : par des reprises de chemins existants à aménager ou le long de la RD 92 mais cela est plus compliqué.

**ILLUSTRATIONS ORIENTATIONS 3-4 correspondant  
aux objectifs 3 et 4 "Diversité des logements",  
"Repenser aux besoins en équipements publics"**



**Objectif n° 5 : Conserver de larges espaces pour maintenir et développer l'activité agricole pérenne sur la commune**

## **ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :**

Pour répondre à cet objectif, le PLU :

- Centre l'urbanisation au bourg et au hameau des Beutelons (voir la première orientation générale de ce document). Ne pas éparpiller l'urbanisation et ne pas ouvrir de nouvelles zones constructibles dans les hameaux participe à la préservation de l'espace agricole.
- Conçoit l'urbanisation en profondeur et non en linéaire pour ne pas créer des rubans d'urbanisation enclavant à terme les terres agricoles.
- Circonscriit les sites agricoles existants et pérennes par une zone agricole (A) qui donne les moyens à l'agriculteur de développer son activité en construisant les bâtiments et installations nécessaires sur place et en limitant les déplacements. Ce classement affirme le principe de la vocation agricole du secteur.
- Réaffirme le respect des distances de protection autour des bâtiments d'élevage (100 mètres) en intégrant le principe de réciprocité.
- Envisage un certain nombre de zones agricoles qui permettraient des nouvelles installations.
- Les espaces agricoles proches des parties bâties (groupées ou éparses) sont reconnus agricoles mais conservés inconstructibles, car ils évitent le mitage par de nouvelles constructions et conservent de grands tenements agricoles (participent à la qualité du paysage). C'est le cas par exemple entre le bourg et les Beutelons.

## **TRADUCTION EN TERME DE PLU :**

### **❖ Zonage :**

Sont identifiées :

- ♦ Des zones A ordinaires, c'est-à-dire constructibles, autour des 17 sites existants et pérennes en élargissant les territoires pour donner une certaine liberté à l'existant et laisser s'installer de nouveaux exploitants.

Modes de détermination : rester dans un secteur déjà "utilisé" pour profiter des infrastructures existantes (voirie, réseau d'eau potable ...), éviter un trop grand éparpillement (ou mitage), ne pas se rapprocher du bâti épars d'habitation.

- ♦ Des zones A strictes, inconstructibles, dans lesquelles la valeur agronomique est reconnue, mais où la construction n'est pas souhaitée. Ces parcelles doivent n'être que travaillées.

Motivation : le regroupement évoqué ci-dessus, conserver des espaces aux qualités paysagères intrinsèques (bocage bressan sans constructions).

**❖ Règlement :**

- Les articles 1 et 2 du règlement de la zone A fixent ce qui est interdit et soumis à conditions.
- Idem pour le règlement des zones urbaines et à urbaniser où l'on ne souhaite plus le développement des quelques bâtiments agricoles existants ; les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits.

**ILLUSTRATIONS ORIENTATION 5 correspondant à l'objectif 5 "Conserver de larges espaces pour maintenir et développer l'activité agricole pérenne sur la commune"**



**Objectif n° 6 : Protéger les espaces naturels, les secteurs boisés, l'environnement et le cadre de vie dans sa globalité**

## **ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME :**

- Les espaces naturels, les paysages, sont protégés par l'affirmation de ne plus vouloir de constructions éparses (d'habitation ou d'activité).
- La politique de protection et de repérage des boisements intéressants entre dans cette réflexion. Le plan de zonage traduit ce souci. Il s'agit des espaces et des haies les plus volumineux et les plus significatifs.
- Les espaces naturels proches de parties bâties doivent être conservés comme tels car ils participent à la qualité du paysage et délimitent les pôles bâtis.
- En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le PLU de 2008 est en cohérence avec le zonage d'assainissement approuvé en 2004. Celui-ci est modifié pour ajouter à la zone d'assainissement collectif des secteurs raccordables constructibles en 2008. Tout terrain constructible est potentiellement raccordable et sera raccordé.

## **TRADUCTION EN TERME DE PLU :**

### **❖ Zonage :**

- Le PLU rend globalement inconstructibles ces secteurs naturels. La zone N est alors indiquée "p" comme "paysage".  
Même si les effets sont identiques à ceux de la zone A stricte (pas de constructibilité), l'affichage est différent car la qualité d'espaces et de sites naturels est ici mise en avant.

Il s'agit de trois sites différents :

- \* l'un, à l'Est, correspond au secteur de la ZNIEFF de type 1 élargi aux boisements environnants,
- \* l'autre, à l'extrémité Ouest de la commune, de part et d'autre de la RD 28, circonscrivant un secteur à majorité boisée avec quelques interstices de parcelles cultivées,
- \* l'entrée Sud de la commune, côté Confrançon : le relief marque un vallon du fait de la présence du bief de l'Attaque, de surcroît boisé (impression de "porte" permettant d'entrer dans le territoire communal)

- A ces trois sites, est ajouté un territoire spécifique de Saint-Didier-d'Aussiat, constitué par les espaces agricoles compris dans le périmètre de 500 m de la ferme de Cossiat (Ouest du village) et en visibilité directe.

Ceux qui ne sont pas dans ce cône de vue (notamment à l'Est du village) demeurent en zone A stricte. La prise en compte du monument historique est ainsi affirmée.

- Ailleurs, seules les constructions éparses existantes peuvent faire l'objet d'un aménagement ou d'une extension, avec éventuel changement de destination. La zone est indicée "h" ("habitations").
- Les boisements existants que l'on souhaite protégés sont classés par le biais de l'article L 130 -1 du code de l'urbanisme "espaces boisés classés" (le but étant de ne pas les voir défrichés).

#### ❖ **Règlement :**

Les articles 1 et 2 de la zone N listent les interdictions et les conditions d'utilisation de ces espaces.

Les articles 11 et 13 permettent de conserver les spécificités des constructions et de leurs abords (végétalisés ou non).

L'accent est notamment mis (mais dans les autres zones également) sur les plantations existantes à maintenir ou à remplacer, et sur le choix d'essences locales (noisetier, charmille ...) à favoriser (voir la politique intercommunale en la matière).



**ILLUSTRATIONS ORIENTATION 6 correspondant à l'objectif 6 "Protéger les espaces naturels, les secteurs boisés, l'environnement et le cadre de vie dans sa globalité"**

