

SAINT-DIDIER-D'AUSSIAT

Révision du PLU

Compte rendu de la réunion du 29 mars 2021

Nom des présents	Qualité	Adresse mail
Catherine PICARD	Maire	c.picard@ saint-didier-daussiat.com
Rémy GUILLOT	1 ^{er} adjoint	remy.guillot51@gmail.com
Dominique PERROT	3 ^e adjoint	perrotdominique@wanadoo.fr
Claudine PACOUD	Conseillère municipale	clo.pacpac@gmail.com
Michel DAMIANS	Conseiller municipal	michel.damians@orange.fr
Jean Paul SERVIGNAT	Conseiller municipal	jean-paul.servignat@adeli.fr
Estelle GIROUD	Secrétaire de Mairie	mairie@saint-didier-daussiat.com
Partrice GUICHARD	DDT 01	patrice.guichard@ain.gouv.fr
Thierry VUARAND	CA3B	thierry.vuarand@grandbourg.fr
Baptiste JOLIVET	Agence Départementale 01	baptiste.jolivet@agence01.fr
Jean Loup GADEN	Ecotope	jl.g@ecotope-flore-faune.com
Richard BENOIT	Urbaniste – Atelier du triangle	richard.benoit@atelierdutriangle.fr

L'objet de la réunion était la présentation des premiers éléments de diagnostic pour sa partie socio-économique en les confrontant aux enjeux indiqués dans le SCoT.

La DDT, le SCoT et la chambre d'agriculture étaient invités à cette réunion. La chambre d'agriculture s'est excusée.

Le présent compte-rendu est accompagné du document présenté lors de la réunion.

Population et logement

I – Structure démographique et évolution du parc de logement.

Le SCot prévoit un rythme de croissance annuel de la population de 1,1% à l'échelle du territoire tout entier. Il donne ensuite des chiffres pour le groupe « communes rurales dites non accessibles » sans préciser par commune. M. **Benoit** (Atelier du Triangle) indique que proportionnellement au poids démographique que Saint Didier d'Aussiat représente sur l'ensemble des « communes rurales dites non accessibles », en compatibilité avec le SCoT, il est possible de prévoir jusqu'à un objectif d'environ 95 habitants supplémentaires sur dix ans... soit un rythme de croissance annuel d'environ 1%... Ce taux étant relativement ambitieux au regard de la croissance constatée entre 2008 et 2018, soit 0,5%...

Sur cette base trois scénarios ont été envisagés afin de se rendre compte du nombre de logement à produire sur les dix ans avenir selon la croissance recherchée et en tenant compte d'une baisse de la taille des ménages de 0,1 sur dix ans :

Scénario stable – 0% - 16 logements sur 10 ans

Scénario de la continuité – 0,5% - 35 logements sur 10 ans

Scénario ambitieux – 1% - 56 logements sur 10 ans.

M. **Vuarand** (CA3B) indique que l'on peut aussi se baser sur le PLH qui prévoit 39 logements sur 6 ans. De fait, le chiffre est très proche du scénario ambitieux à 1%.

2 – Quels types de logements

Le SCoT ne prévoit pas de répartition précise quant à la typologie des logements, mais il indique qu'il faut répondre à des besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes travailleurs...) et aussi produire des logements locatifs sociaux...

La production actuelle étant très « monospécifique », il conviendra de faire une place à des typologies autres que la maison individuelle...

3 – Quelle maîtrise de la consommation de l'espace

Les objectifs du SCoT se déclinent en trois points :

I - Favoriser l'amélioration et la réhabilitation du bâti ancien et privé

Le taux de vacance est faible sur la commune et cela ne représente pas vraiment un potentiel.

Toutefois, il convient de noter que 1/3 des bâtiments d'habitation sont actuellement situés dans l'espace rural et naturel et que un grand nombre de ces habitations appartient à d'anciens bâtiments agricoles et comprend des dépendances susceptibles d'être réhabilités... Une quarantaine ont été repérés dans le cadre d'un recensement exhaustif réalisé en 2020.

M. **Guichard** (DDT) met en garde sur le fait de trop prévoir de possibilité de changement de destination... M. **Benoît** (Atelier du Triangle) rappelle que ce potentiel existe aujourd'hui et existait aussi hier, mais que cela n'a pas créé d'explosion du nombre de logement. Pour estimer combien pourrait permettre de créer une nouvelle offre, il est proposé de se baser sur les éléments de permis de construire: entre 2011 et 2021, 7 logements créés sont issus de la réhabilitation de ferme... soit **0,7** par an...

La faible utilisation de ce potentiel s'explique vraisemblablement par le fait que les personnes qui choisissent de réhabiliter une ancienne ferme isolée dans l'espace rural pour y habiter ne souhaitent pas forcément avoir des voisins. Toutefois, on pourra retenir un potentiel d'environ 7 logements créés par ce biais dans 10 ans à venir, même si il est possible que le rythme augmente dans les années à venir : l'obligation de ne pas artificialiser d'espace naturel pourrait inciter à plus de réhabilitation des anciennes fermes...

2 - Prioriser le développement en renouvellement urbain

Pour les communes rurales, le SCOT demande que 35% minimum de la consommation foncière pour le logement se fasse en dent creuse, en densification de tissu urbain et en renouvellement urbain...

L'analyse des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine montre un potentiel de 5,7 hectares au centre bourg.

M. **Vuarand** (CA3B) rappelle que le SCoT a déterminé l'enveloppe urbaine de base et que c'est par rapport à celle-ci qu'il faudra vérifier le chiffre de 35%. Il fera passer à l'Atelier du Triangle cette donnée.

M. **Benoît** indique que le calcul de potentiel a aussi été fait sur le hameau des Beutelons (il faut ajouter environ 1,4 ha.) qui est détaché du centre bourg mais a connu un fort développement ces dernières années et pour lequel une liaison piétonne est prévue.

3 – Favoriser la densification du tissu urbain

La densité minimum moyenne demandée par le SCoT est de 13 logements/ha.

Dans le cas du scénario le plus ambitieux, la consommation maximum sur dix ans ne devrait pas dépasser environ 3,8 hectares... Même en tenant compte de la rétention foncière (un taux de rétention foncière de 2 est admis par le SCoT) une grande partie du besoin devrait pouvoir trouver place dans l'enveloppe urbaine... L'entrée Sud offre des espaces encore importants...

Toutefois, il pourra être intéressant de conserver des espaces en extension plus propice à l'aménagement d'opération pouvant mieux permettre la diversification de l'offre comme celle (désormais abandonnée) envisagée un moment par bourg habitat à l'ouest du centre bourg...

M. **Perrot** (adjoint) confirme que ce projet est bien abandonné et ne se réalisera pas. M. **Gaden** (écotope) souligne que le terrain n'était peut-être pas très propice et qu'on peut soupçonner la présence de terrain humide. C'est d'ailleurs un point qu'il faudra regarder de près quant à la définition plus précise du potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ainsi dans les terrains de l'entrée Sud, on peut noter la présence d'une mare...

3 – La consommation de l'espace entre 2011 et 2021

L'idée de prévoir des espaces en extension de l'enveloppe urbaine (acceptée par le SCoT à condition de commencer par utiliser les espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) devra toutefois aussi être en accord avec les nouveaux textes du code de l'urbanisme issus de la loi « climat et résilience » qui dit que :

« Pour la première tranche de dix années, le rythme (...) ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III » (La date est celle de la promulgation de la Loi, soit le 22 août 2021).

Du fait de la non ouverture à l'urbanisation des zones AU du PLU actuel dans les dix ans qui viennent de s'écouler, la consommation « en extension » a été très faible... elle est estimée, dans un premier temps à environ 0,85 hectares, mais comme l'a indiqué M. **Vuarand** (CA3B), ce chiffre est à au moins à reprendre en fonction de l'état 0 du SCoT.

M. **Guichard** (DDT) note que les projets de décret pour le « 0 artificialisation » sont en cours de consultation. Il souligne que pour la période 2021-2031 ce n'est pas la notion d'artificialisation qui est retenue, mais, en revanche qu'elle s'appliquera à partir de 2031...

Conclusion

FORCES

- Un fort potentiel d'espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- D'anciens bâtiments de ferme qui peuvent être réhabilités.

FAIBLESSES

- Une demande locale qui ne met pas en tension le marché foncier
- Une offre qui est essentiellement de propriétaire foncier et qui aboutit à une densité moindre
- Une difficulté à proposer des opérations mêlant plusieurs typologies de logement et qui permettrait une meilleure maîtrise de la consommation du foncier.

Cadre de vie

1 – Les équipements, commerces et services

Un des principes importants du SCoT est que les équipements ne doivent pas participer de l'étalement urbain. Dans le cas de Saint Didier, ils sont plutôt concentrés au centre bourg, même si ils sont relativement étalés le long de la RD.

Mme. **Picard** (Maire) rappelle qu'une fermeture de classe est prévue pour l'année prochaine.

Un enjeu de la commune est l'aménagement d'un équipement de loisirs à l'entrée Sud de la commune, qu'il faudra articuler avec le développement urbain.

Pour les autres niveaux scolaires, il est rappelé que la commune dépend de Montrevel en Bresse pour le collège et de Bourg-en-Bresse pour le lycée.

2 – Tissu économique et emploi

Pour le développement des ZAE, le SCoT proscrit la création de toute nouvelle zone locale. Il n'existe pas de zone d'activité sur la commune. Il ne peut donc être prévu de création de zone. L'enjeu doit être simplement de préserver les activités existantes sur la commune mais pas de créer une offre foncière pour de nouvelles activités.

M. **Benoit** (Atelier du Triangle) rappelle que le PLU actuel prévoit une zone **UX** en entrée Sud du bourg et que celle-ci ne pourra être conservée.

M. **Guichard** (DDT) demande à quelle activité correspond le bâtiment se trouvant à l'intérieur de la zone UX. M. **Perrot** (Adjoint) répond qu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation.

3 – L'activité agricole

Le SCoT demande de garantir le maintien de l'activité agricole, mais aussi de mener une réflexion sur les possibilités d'aide au développement de filières courtes, et de partenariats dans le cadre de développement de projets touristiques.

M. **Benoit** souligne que ce point est important car il a été constaté de nouvelles implantations de ce type sur la commune comme l'élevage de chèvres angora lié à la production et la vente d'objets en mohair... Or le PLU actuel est très « fermé » quant aux zones agricoles puisque la plus grande partie est en secteur As ne permettant pas l'implantation de bâtiments agricoles...

6 – Voiries, stationnement et déplacements

Pour une commune rurales « dite non accessible » comme Saint Didier d'Aussiat, le SCoT prévoit surtout d'encourager les modes doux, comme le chemin prévu pour relier le hameau des Beutelons.

Suite de l'étude

La prochaine échéance est la présentation de la seconde partie du diagnostic au niveau des thématiques environnementales. Cette réunion aura lieu le :

Mardi 19 avril à 14h00 en mairie

En prenant en compte les éléments qui seront présentés au niveau de l'état initial de l'environnement, il sera possible de proposer un premier scénario territorialisé pour le PADD. Cette réunion aura lieu le :

Mardi 31 mai à 14h00 en mairie

Enfin une réunion publique permettra la présentation du diagnostic complet par les deux bureaux d'études

La date de cette réunion est fixée au :

Mercredi 22 juin à 18h30 ou 19h00

Nota : l'heure exacte et le lieu de la réunion sont encore à préciser par la mairie.

Macon, le 20 avril 2022

Richard **BENOIT**

Architecte d.p.l.g. – Urbaniste (Paris VIII)