



Commune de SAINT-DIDIER-D'AUSSIAT - 01

REVISION DU PLU

Traduction réglementaire
du PADD – Réunion
publique de concertation
25 Juin 2024



Réunion Publique N°3



Richard BENOIT



25/06/2024



MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

mosaïque-environnement.com



Introduction

1



Le double visage du PLU

PLANIFICATION

Projet territorial pour les **10 à 15 ans** à venir

REGLEMENTATION

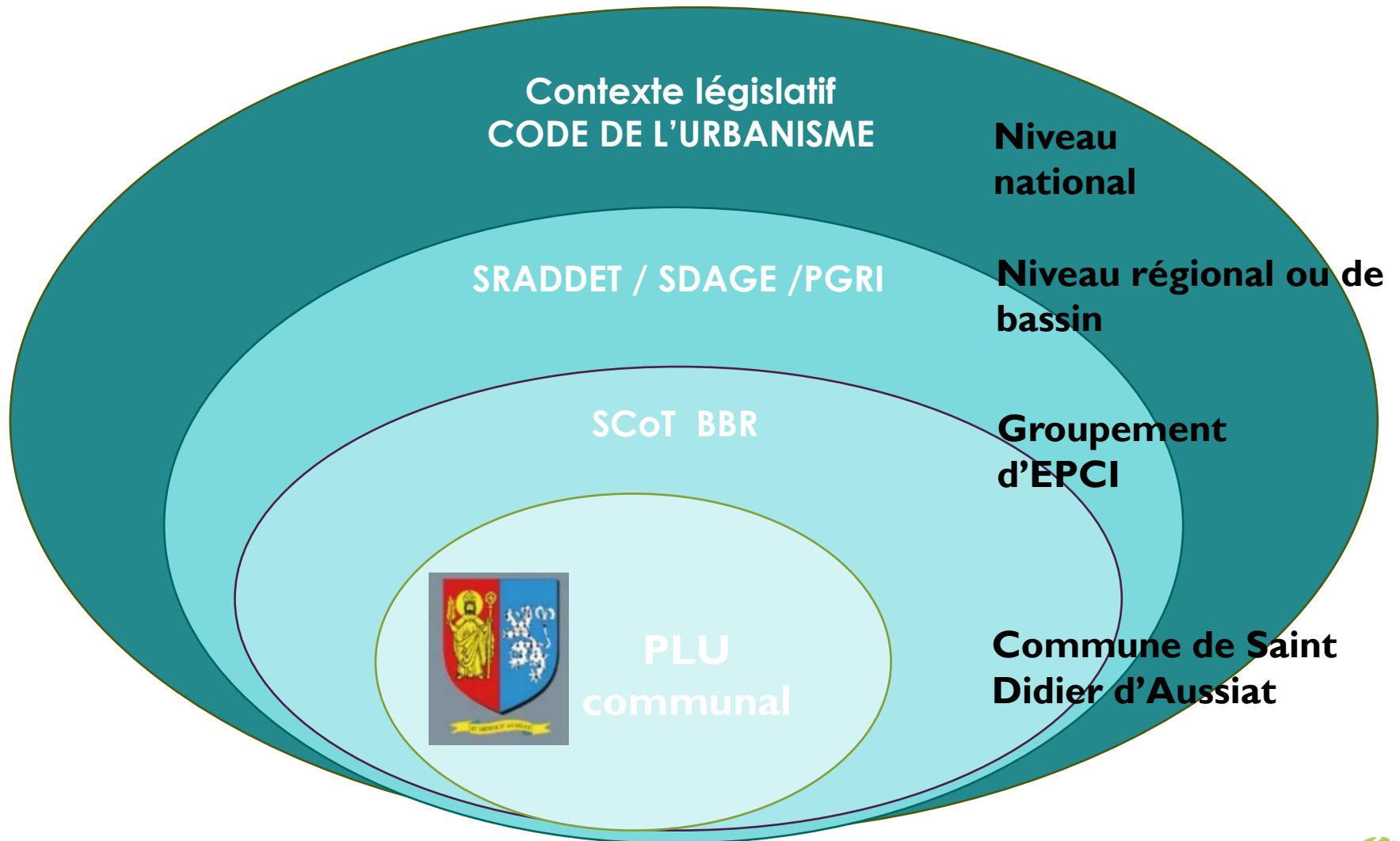
Etabli à l'**échelle parcellaire** (cadastre)

Document **juridique** de portée générale qui s'impose à tous: on dit qu'il est **opposable** au tiers

=> Concrètement, pour qu'un projet d'aménagement ou de construction soit réalisable, il doit être en conformité avec le règlement du PLU



La hiérarchie des normes



Cadre et objectifs du PADD

Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire à l'horizon 2033, soit une dizaine d'années d'application du PLU, et décline une stratégie de développement à travers la traduction des choix retenus par les élus du territoire sous forme d'orientations stratégiques.

ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME

« 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 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.

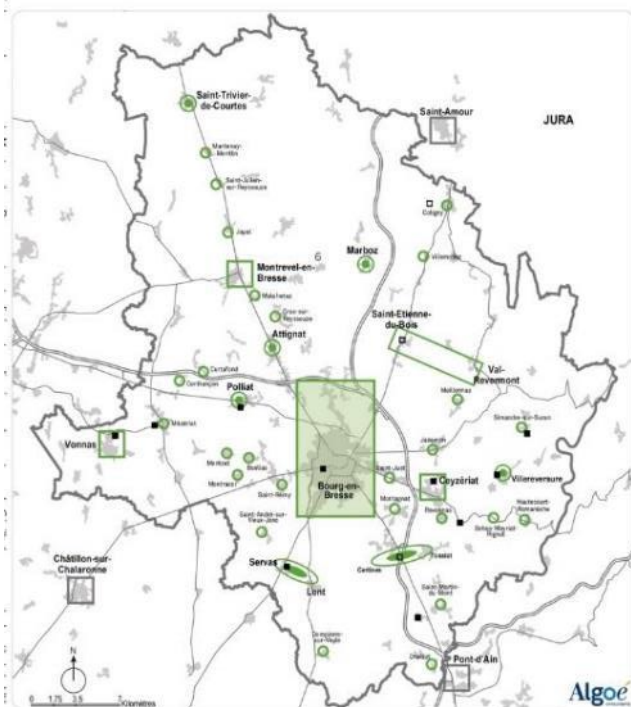
Pour la réalisation des **objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

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 (...) »

Structure générale du PADD



Armature territoriale
Bourg-Bresse Revermont



Saint Didier d'Aussiat appartient aux 38 « communes rurales dites non accessibles », c'est à dire celles dont l'atout principal est le cadre naturel et rural...

Une **ORIENTATION SOCLE**, qui constitue la « colonne vertébrale » du projet et qui pose le principe suivant :

« Préserver et mettre en valeur la qualité du cadre de vie comme socle du développement de la commune »

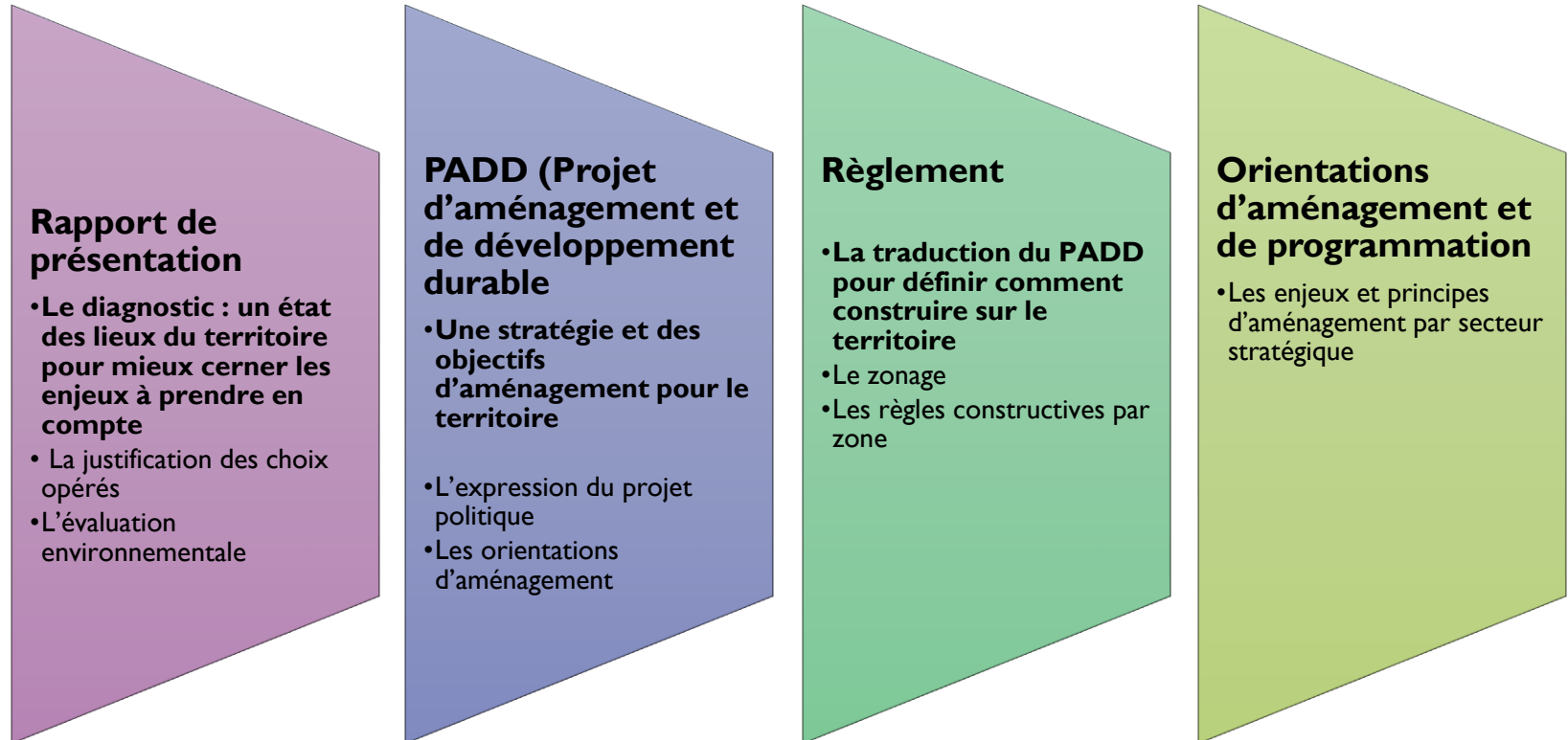
3 AXES DE DÉVELOPPEMENT

A – **Préserver et mettre en valeur** les patrimoines agricoles, naturels et bâtis du territoire;

B - Forger les **conditions d'accueil diversifiées** pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale;

C – Offrir, à l'échelle de la commune, un cadre d'équipements adaptés pour **la qualité de vie** des habitants actuels et futurs et pour les visiteurs de passage sur le territoire et permettre la **transition énergétique** du territoire.

Les outils du règlement



Le règlement est **la traduction réglementaire du PADD**

Les outils du règlement - Le zonage

Le code de l'urbanisme prévoit 4 grands types de zones:

Les zones urbaines « U » : correspondant aux secteurs urbanisés ou aux secteurs dont les équipements permettent l'urbanisation.

Les zones à urbaniser « AU » : correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles « A » : correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Les zones naturelles « N » : correspondant aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, de l'existence d'une exploitation forestière, du caractère d'espace naturel...



Les outils du règlement - Le règlement écrit

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS - USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations soumises à condition

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Infrastructure et réseaux de communication électronique

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprise publiques

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur des constructions

Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que des clôtures

Article 12 – Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

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



Les outils du règlement – autres outils

Les emplacements réservés;

Les Espaces boisés classés;

Les éléments d'intérêt environnemental repérés au titre de l'article L151-23;

Les éléments d'intérêt patrimonial et paysager repérés au titre de l'article L151-19;

Changement de destination en zone Agricoles et Naturelles;

Secteur et Taille et de Capacité d'accueil limité en zone A et N...



Traduction réglementaire du PADD

Axe 1

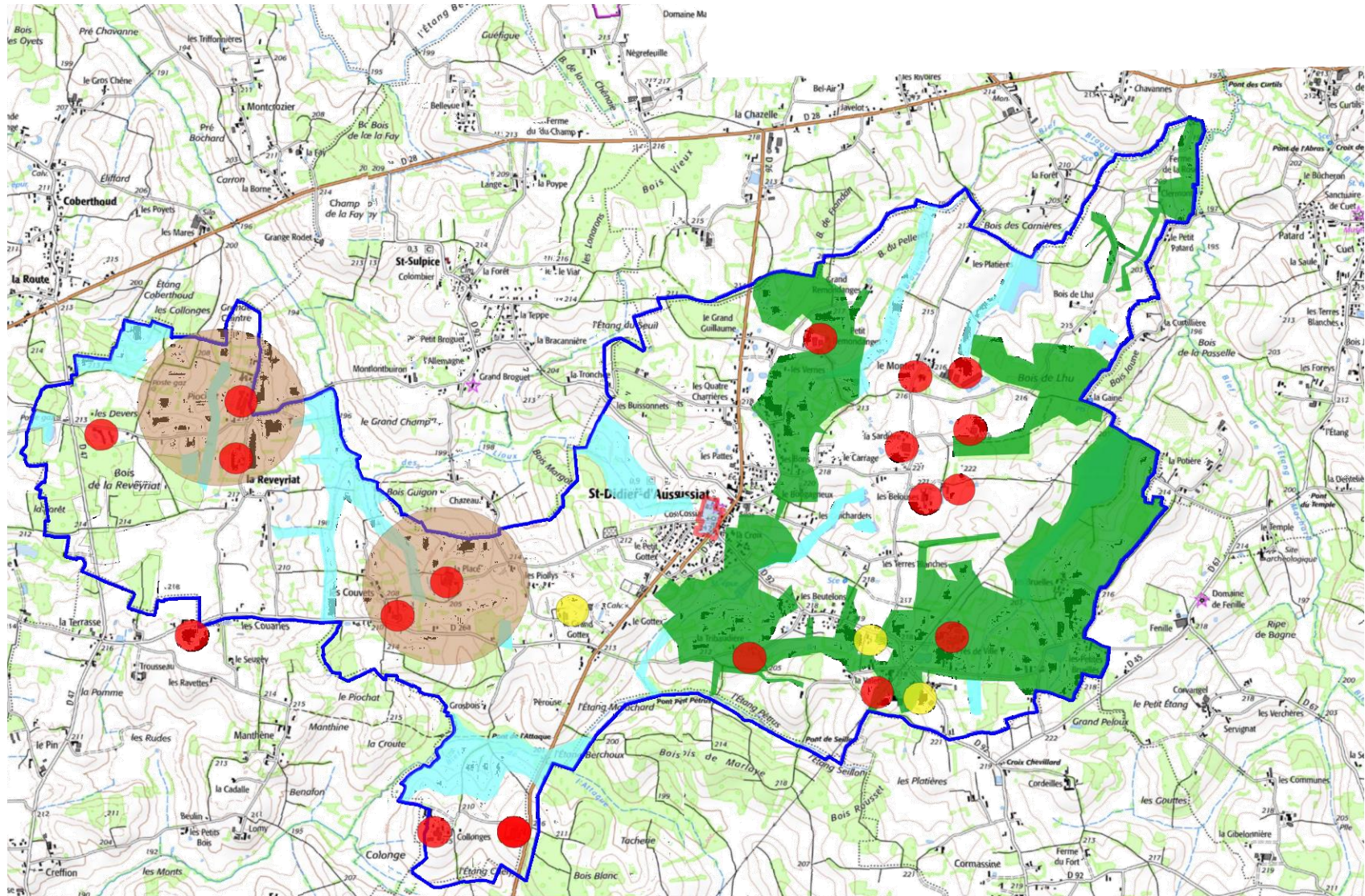
**PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR
LES PATRIMOINES AGRICOLES,
NATURELS ET BÂTIS DU TERRITOIRE**



2



PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES AGRICOLES, NATURELS ET BÂTIS DU TERRITOIRE



Préserver et développer l'activité agricole

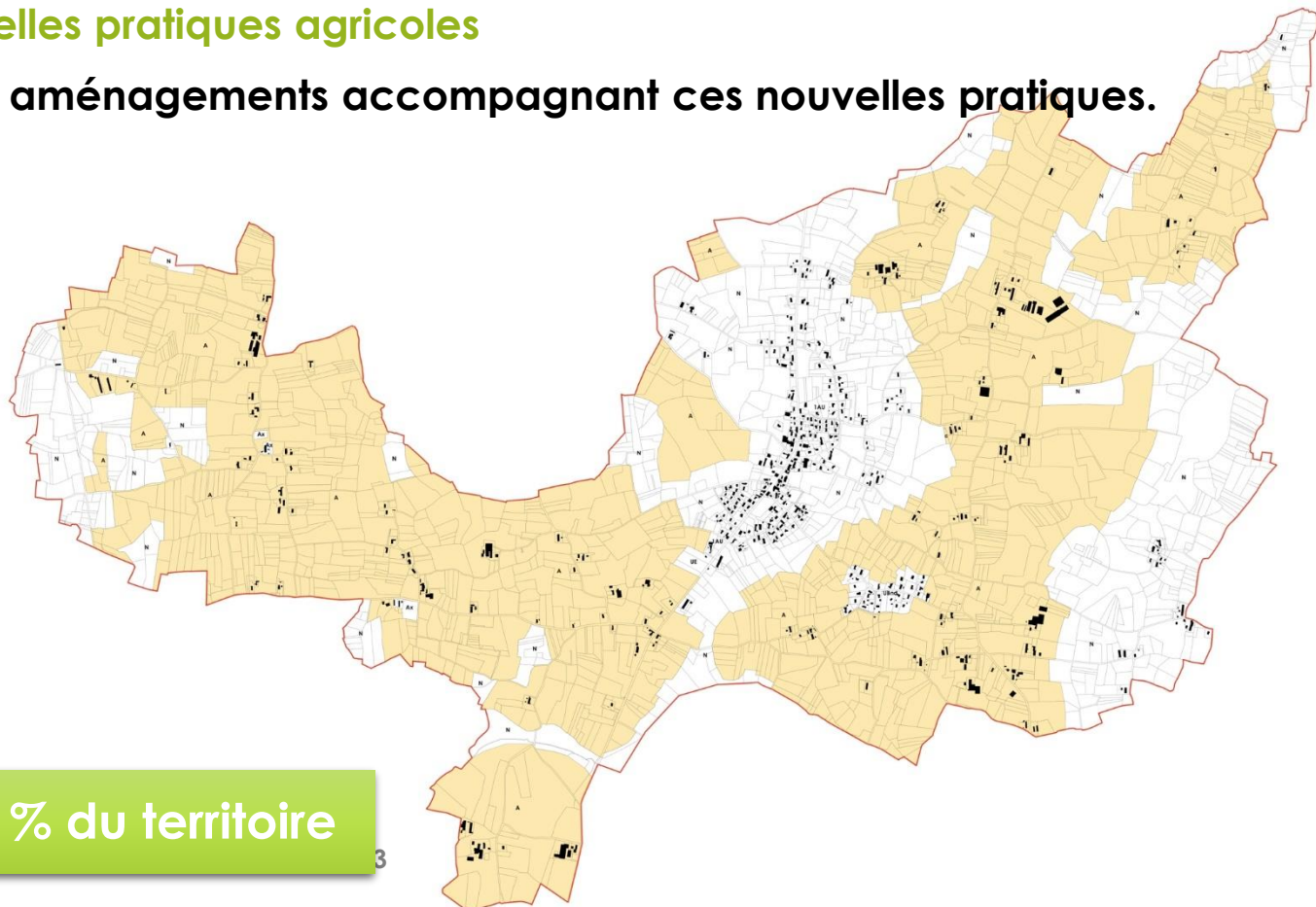
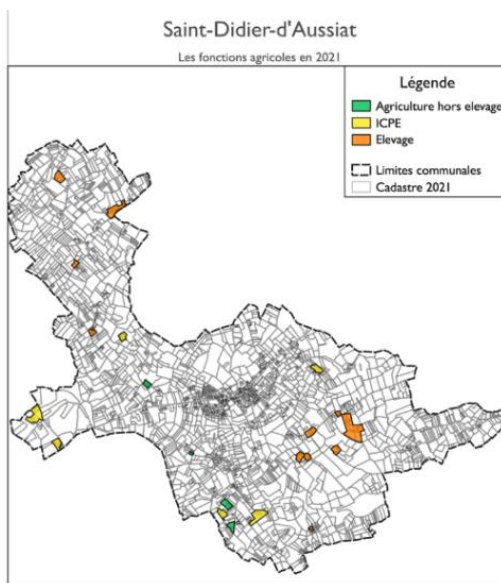
Préserver et développer l'activité agricole

La zone A est réservée à l'activité agricole. Elle correspond à une très grande partie du territoire où se trouvent les exploitations agricoles.

Les sites d'exploitations agricoles de la commune sont en zone A

Accompagner les nouvelles pratiques agricoles

Le règlement prévoit les aménagements accompagnant ces nouvelles pratiques.

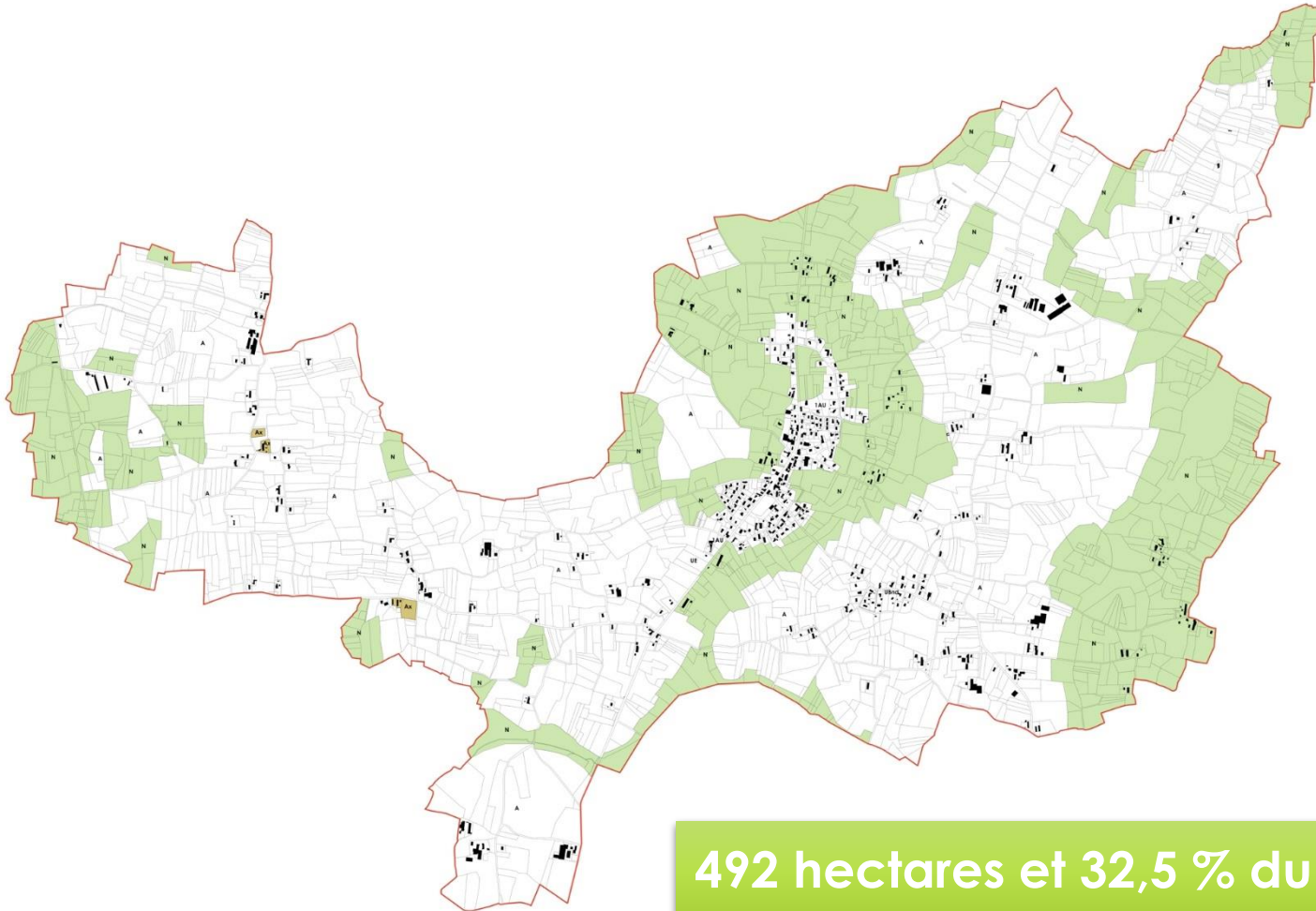


965 hectares et 64 % du territoire

TVB et biodiversité

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

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



492 hectares et 32,5 % du territoire

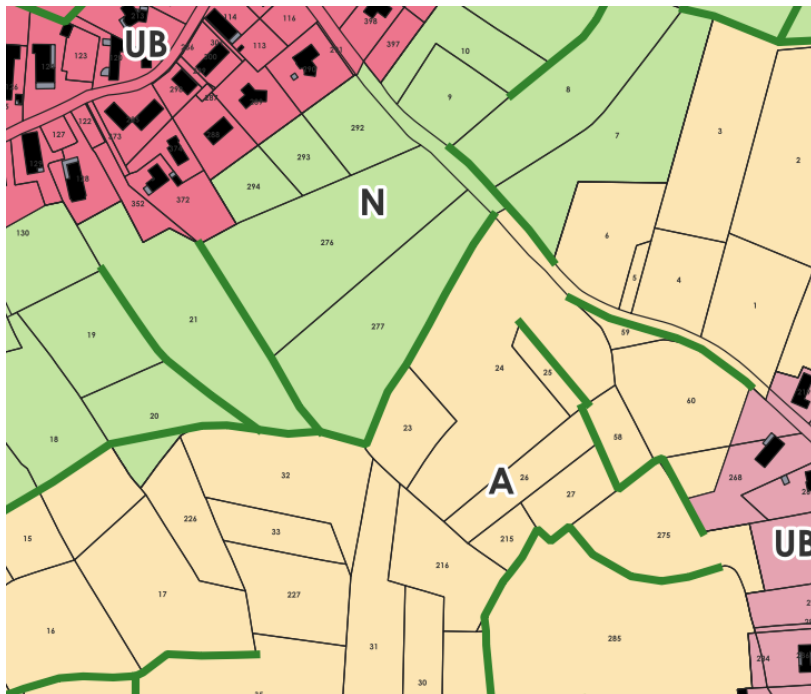


TVB et Biodiversité

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

Repérage au titre de l'article L151-23

Les haies bocagères encore présentes dans le territoire sont repérées à ce titre. En particulier dans le secteur à l'Ouest du bourg

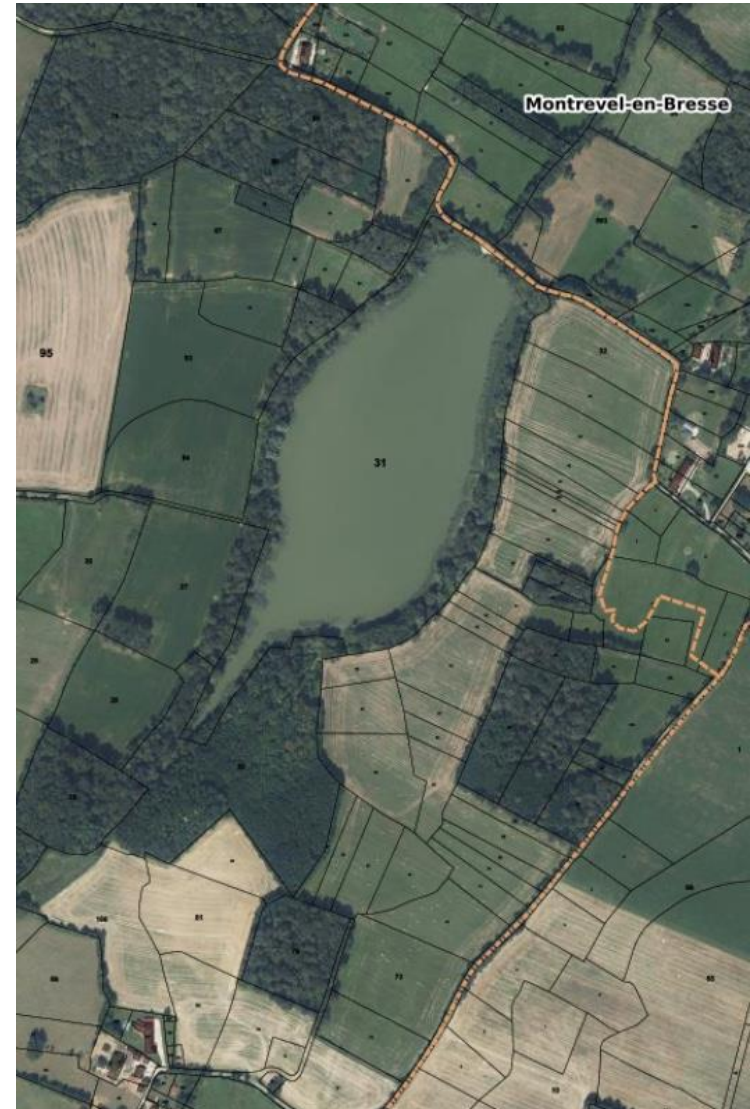
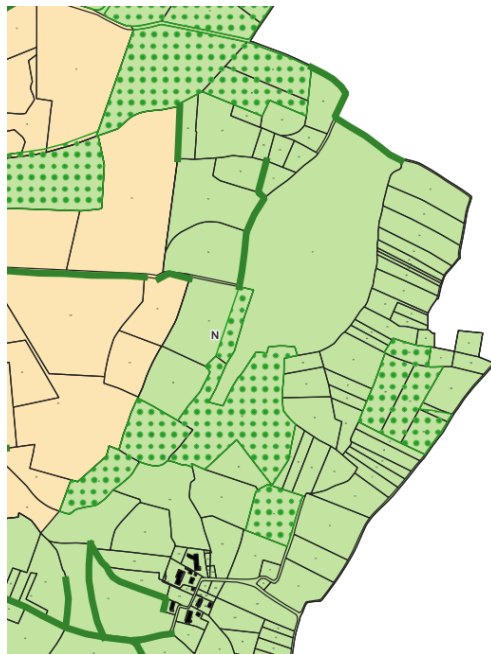


TVB et Biodiversité

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

Repérage d'espaces boisés classé

Les espaces forestiers anciens du territoire, sont protégés au titres des EBC.



Ressource en eau

Protéger la ressource en eau.

ARTICLE 15 DU REGLEMENT

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.

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation ;
- Les surplus éventuels devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet (cuves de rétention, noues...). Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet limité prévu pour restituer un débit comparable au débit naturel ;
- 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.
- Les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eau pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public lorsque celui-ci est en séparatif.



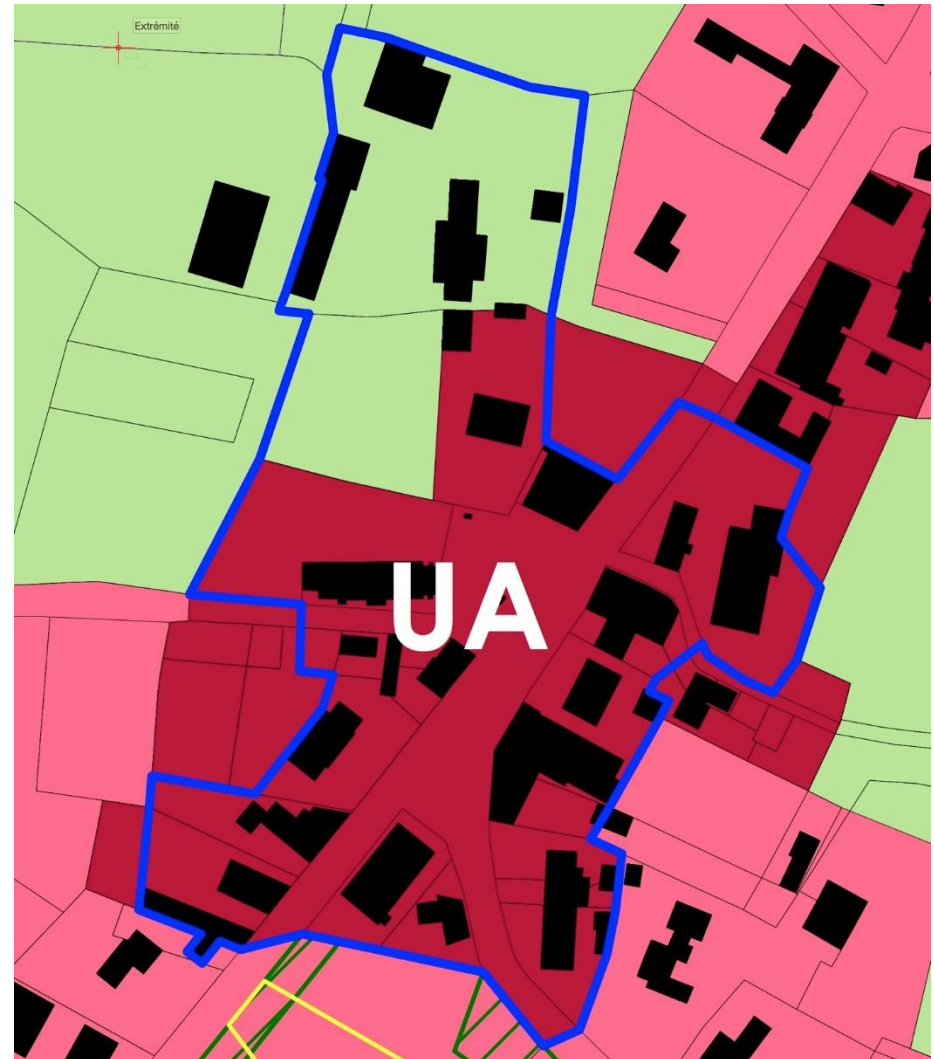
Paysage et patrimoine

Préserver L'identité du cœur de bourg



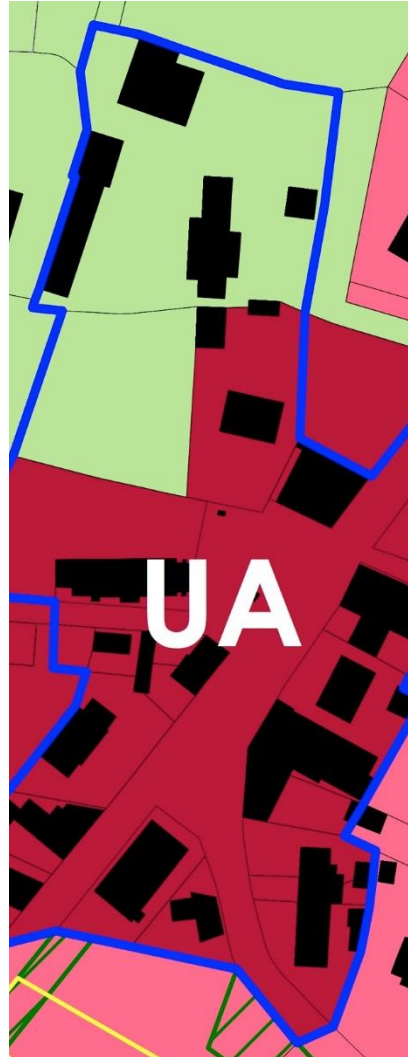
Repérage au titre de l'article L151-19

Tout le centre bourg est rappelé au titre de l'article L151-19 afin de pouvoir définir les principes permettant la préservation des valeurs patrimoniales et architecturales des bâtiments existants...



Paysage et patrimoine

Préserver L'identité du cœur de bourg



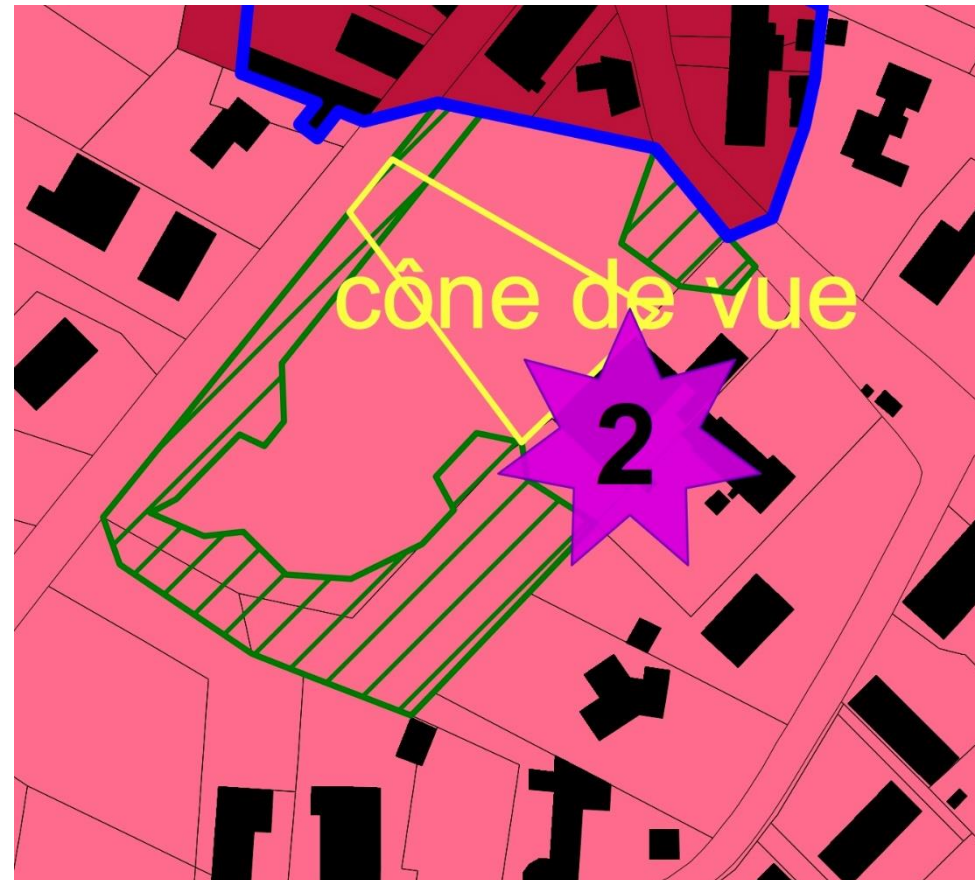
Paysage et patrimoine

Préserver L'identité du cœur de bourg



Repérage au titre de l'article L151-19

Tout le centre bourg est rappelé au titre de l'article L151-19 afin de pouvoir définir les principes permettant la préservation des valeurs patrimoniales et architecturales des bâtiments existants...



Paysage et patrimoine

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

Repérage au titre de l'article L151-19

Tout le centre bourg est rappelé au titre de l'article L151-19 afin de pouvoir définir les principes permettant la préservation des valeurs patrimoniales et architecturales des bâtiments existants...





Traduction règlementaire du PADD

Axe 2

**FORGER LES CONDITIONS D'ACCUEIL
DIVERSIFIÉES POUR TOUS LES
HABITANTS ACTUELS, OU FUTURS, DANS
UN CADRE DE MIXITÉ
GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE**



3



L'habitat dispersé dans l'espace agricole et naturel

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

Quelques habitations sont existantes pour lesquelles on autorise:

Extension: 50% au maximum de la surface de plancher existante, jusqu'à un maximum de 250 m²

Annexes: 49 m² de surface de plancher maximum (non compris piscines non couvertes) et 3,5 m de hauteur à l'égout du toit

Distance maximale de 30 mètres par rapport au bâtiment principal.

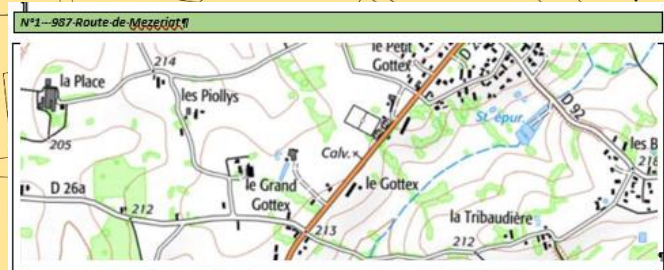
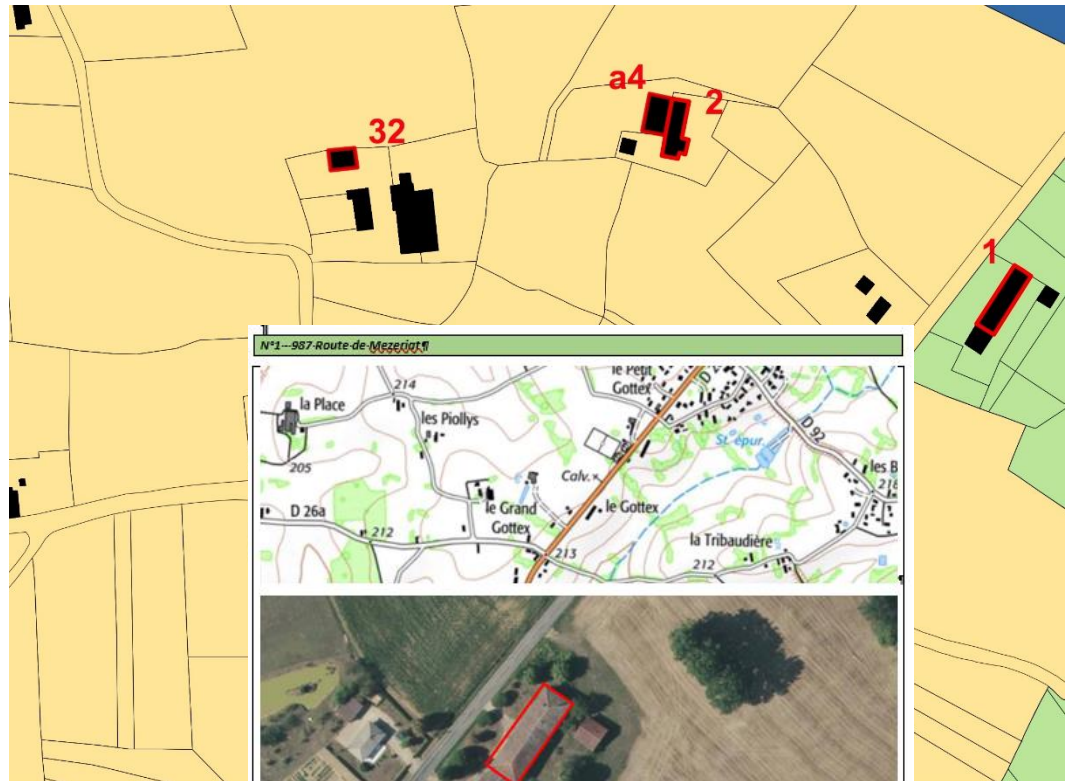


Les zones agricoles A

Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable

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

Changement de destination
43 bâtiments ont été repérés, toutefois seul 2 sont des bâtis agricole purs, les autres correspondent à des ensemble comprenant une partie déjà dédiée à l'habitation sans que cette occupation soit dominante.



Etat*: Ancien bâtiment agricole comprenant une partie habitation représentant moins de 50% de l'emprise au sol et présentant un intérêt patrimonial. ¶

Changement de destination*: admis vers une destination d'habitation. ¶

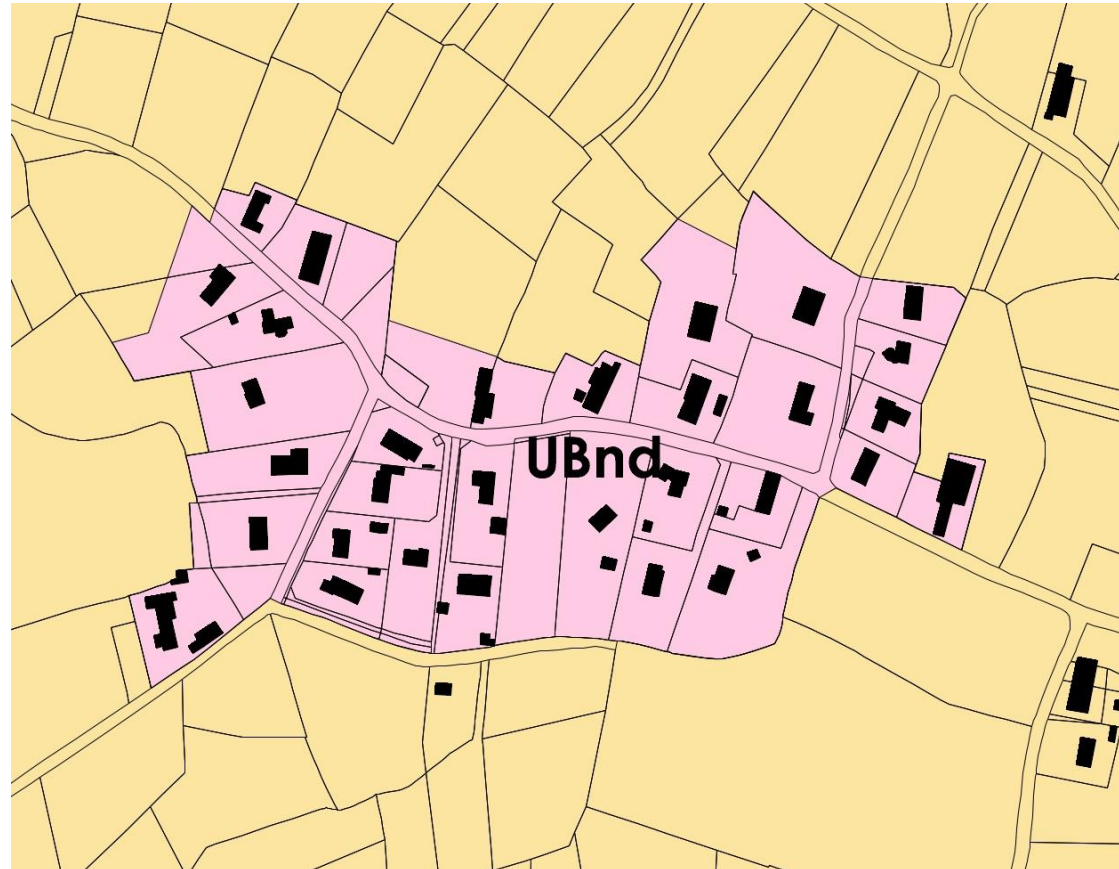


La zone UBnd

Prévoir le développement uniquement autour du centre bourg

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.



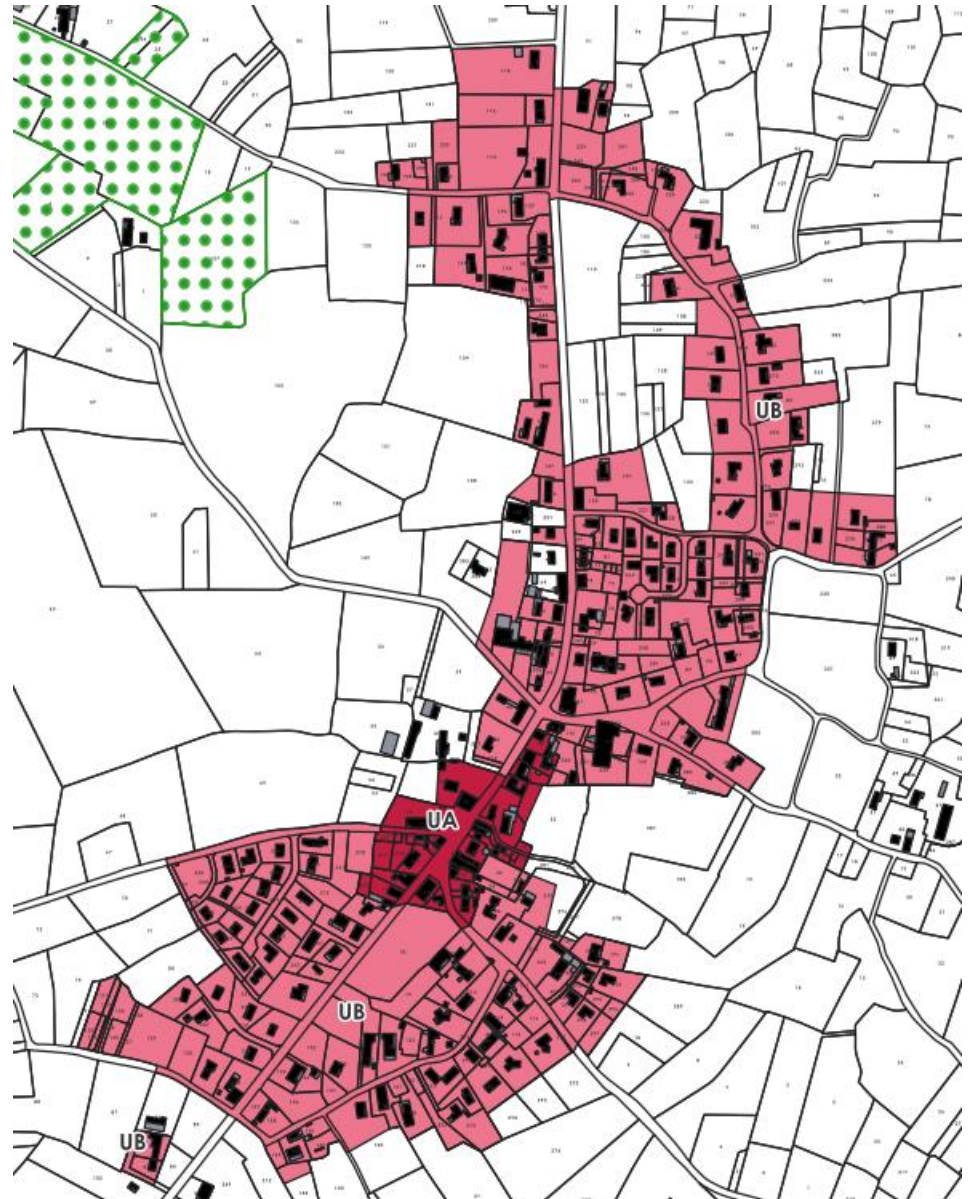
Les zones UA et UB

Prévoir le développement uniquement autour du centre bourg

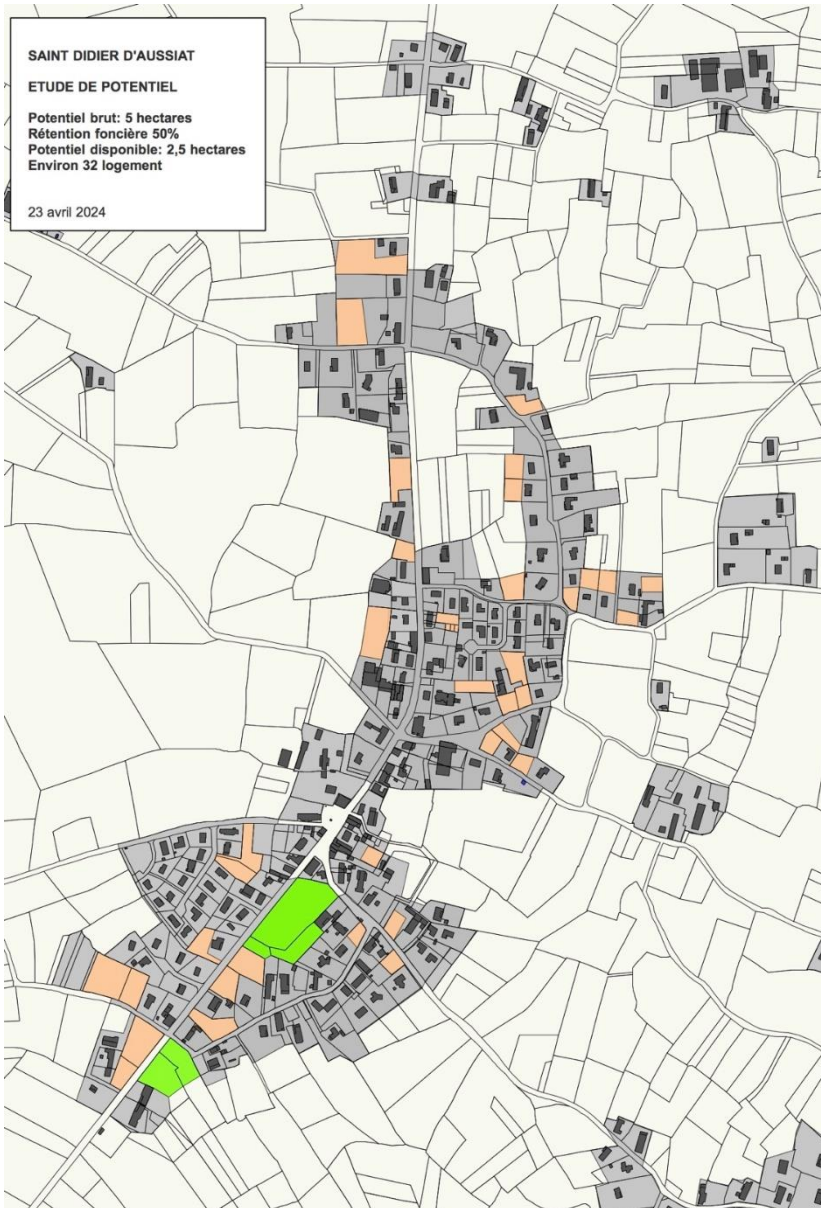
Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain...).

Ce sont des zones mixtes de l'enveloppe urbaine du centre bourg qui sont les lieux de développement pour l'habitat mais qui admettent aussi les services, les équipements et les commerces...

Les activités sont encadrées pour ne pas gêner l'habitat



Etude de densification – enveloppe urbaine



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...).

Le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg permet d'envisager une trentaine de logements.

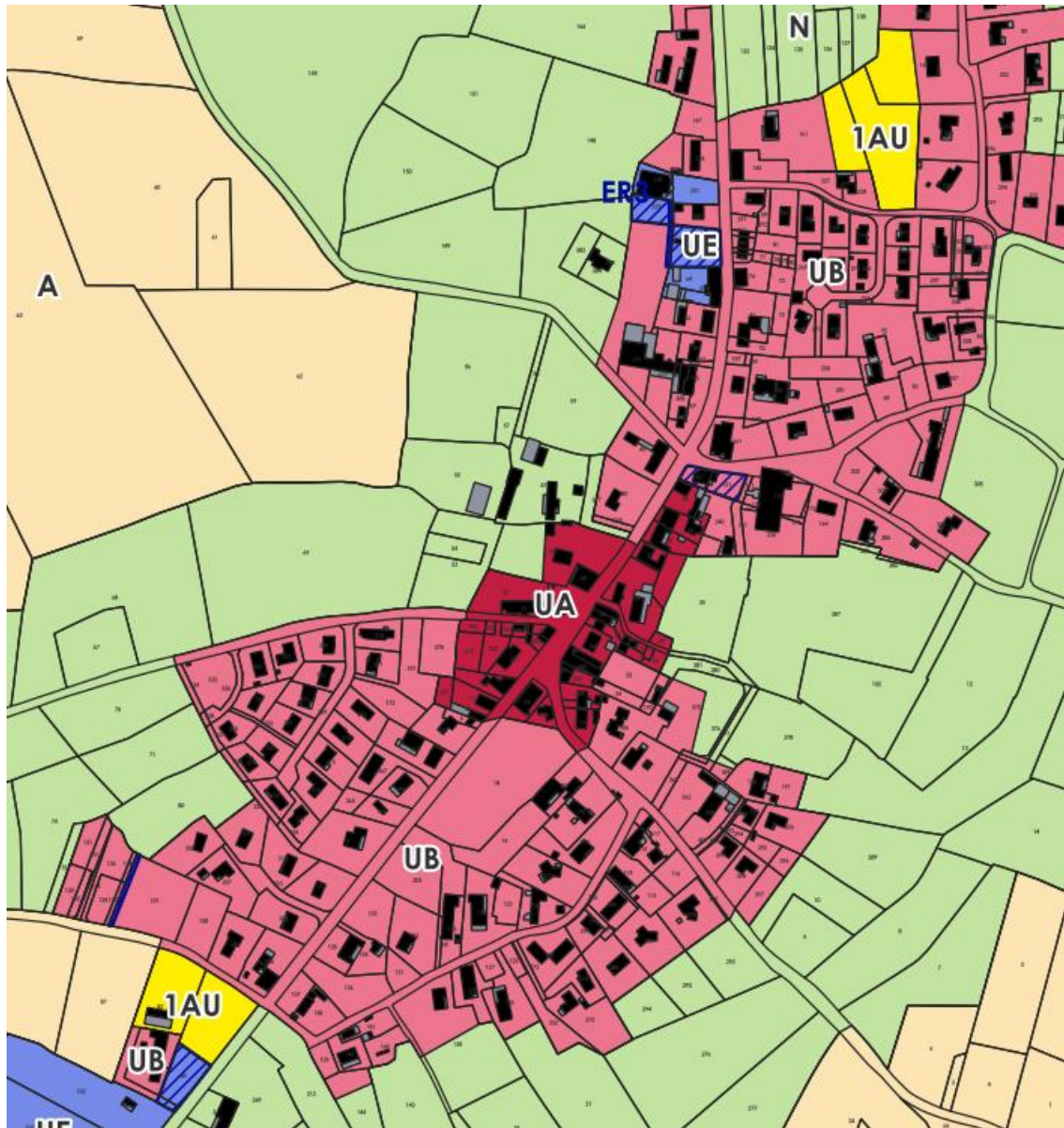


Les zones de développement AU

Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace.

Ce sont des zones prévues pour le développement de l'urbanisation à proximité des équipements et services du centre bourg qui permettent aussi d'envisager une diversification de l'offre en logements...

Une des deux zones correspond à un potentiel repéré dans l'enveloppe urbaine et l'autre y correspond pour partie.



Le projet de diversification de logements – OAP Nord

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

8 500m²

4 logements individuels

9 logements intermédiaires

Soit une densité de 15 logements/ha

L'intérêt ici est de combler une grande dent creuse en évitant l'étalement urbain.



Le projet de diversification de logements – OAP Sud

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

5650 m²

6 logements collectifs

5 logements intermédiaires

2 individuels

Soit une densité de 23 logements/ha

L'intérêt ici est de maîtriser l'entrée du centre bourg et créer un cheminement vers les espaces sports/loisirs et éventuellement du stationnement...



Le projet de diversification de logements

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

Les chiffres du projet de diversification de logements au travers des OAP sont:

26 logements nouveaux d'ici 2034, dont:

6 logements collectifs

14 logements intermédiaires

6 individuels

Et environ 29 logements dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine.

Les logements collectifs et intermédiaires représenteront 36 % de l'ensemble des logements produits.



Le projet de diversification de logements – OAP Nord

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

Les OAP n'ont pas vocation à proposer un plan de masse, mais à indiquer les principes d'aménagement...

Densité: 15 logements/ha.

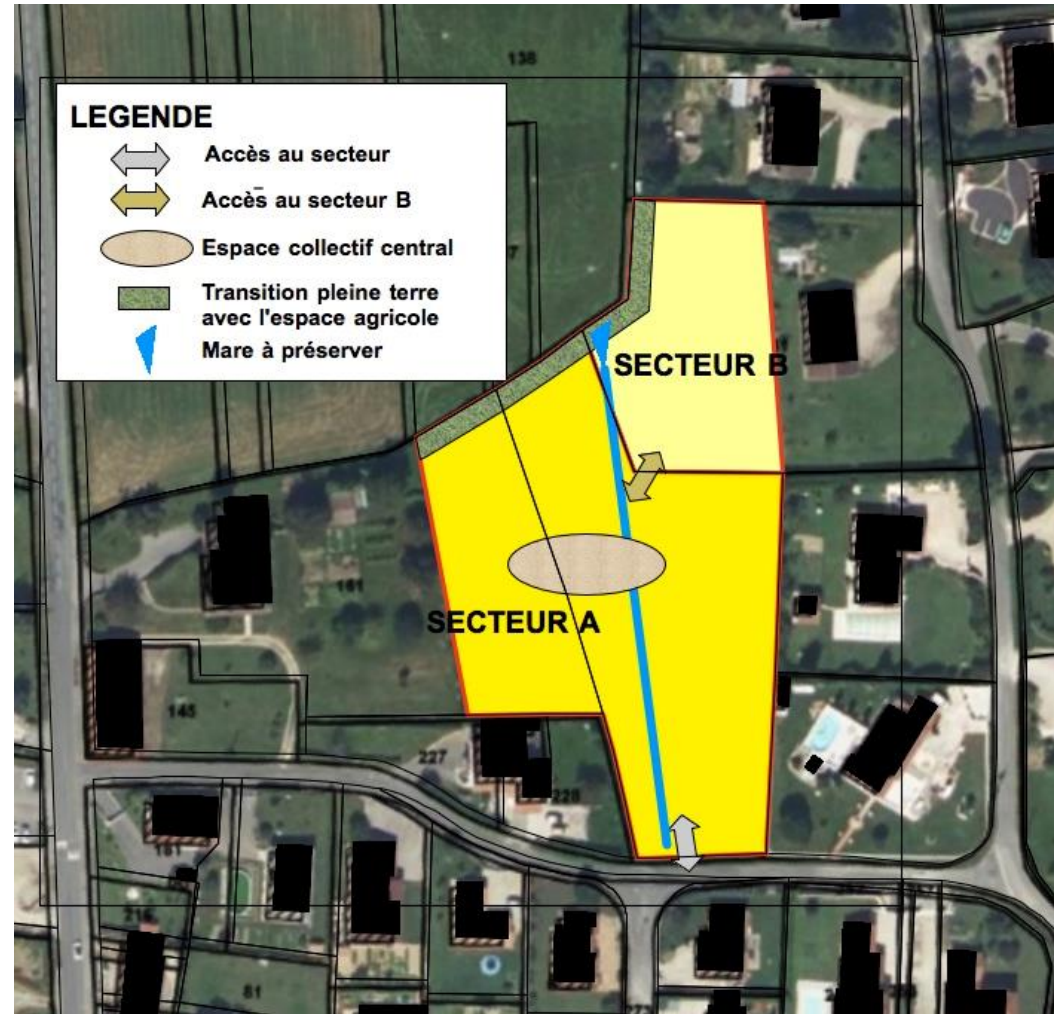
Au moins 50% de logements intermédiaires

Traitement de la frontière Nord avec l'espace agricole

Création d'un espace collectif

Prévoir la desserte du secteur B

Intégrer la mare au système de gestion des eaux pluviales.





Traduction réglementaire du PADD

Axe 3

**OFFRIR, À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE,
UN CADRE D'ÉQUIPEMENTS ADAPTÉS
POUR LA QUALITÉ DE VIE DES
HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET
PERMETTRE LA TRANSITION
ÉNERGÉTIQUE DU TERRITOIRE.**



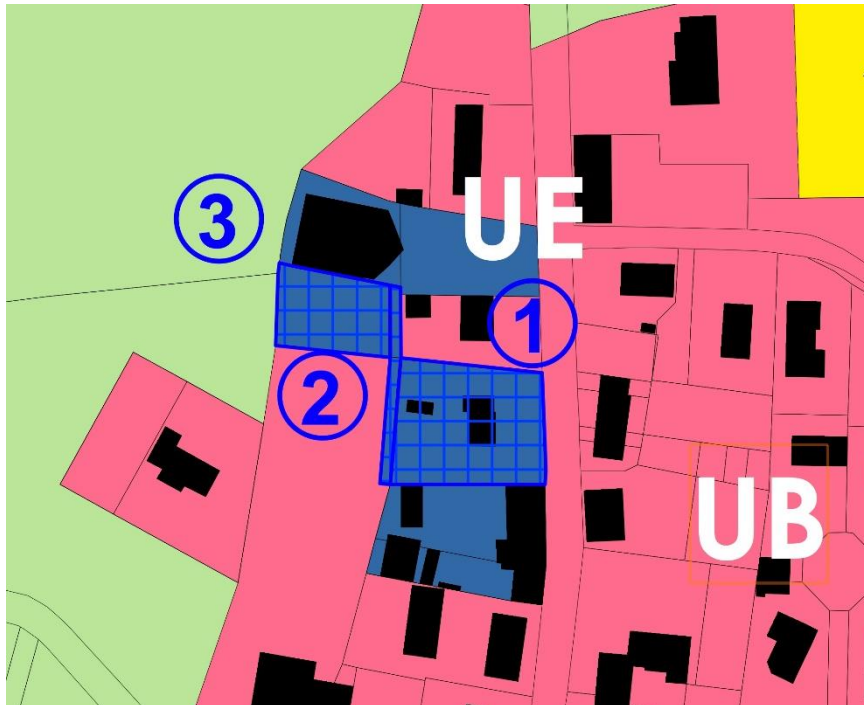
4



Equipements – Zone UE et ER

Préserver et développer les équipements, commerces et services sur le centre bourg

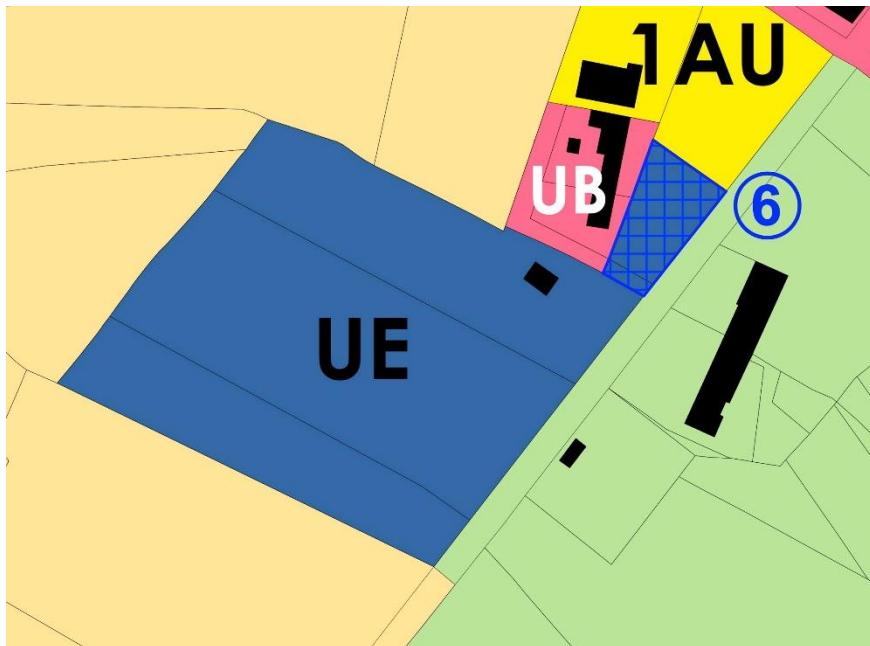
Une première zone UE est dessinée autour de l'école et du gymnase avec les Emplacement Réservés nécessaires pour extension et cheminements piéton



Equipements – Zone UE et ER

Préserver et développer les équipements, commerces et services sur le centre bourg

Une deuxième zone UE est dessinée autour des espaces sportifs à l'entrée Sud du bourg avec les Emplacement Réservés nécessaires pour l'extension.



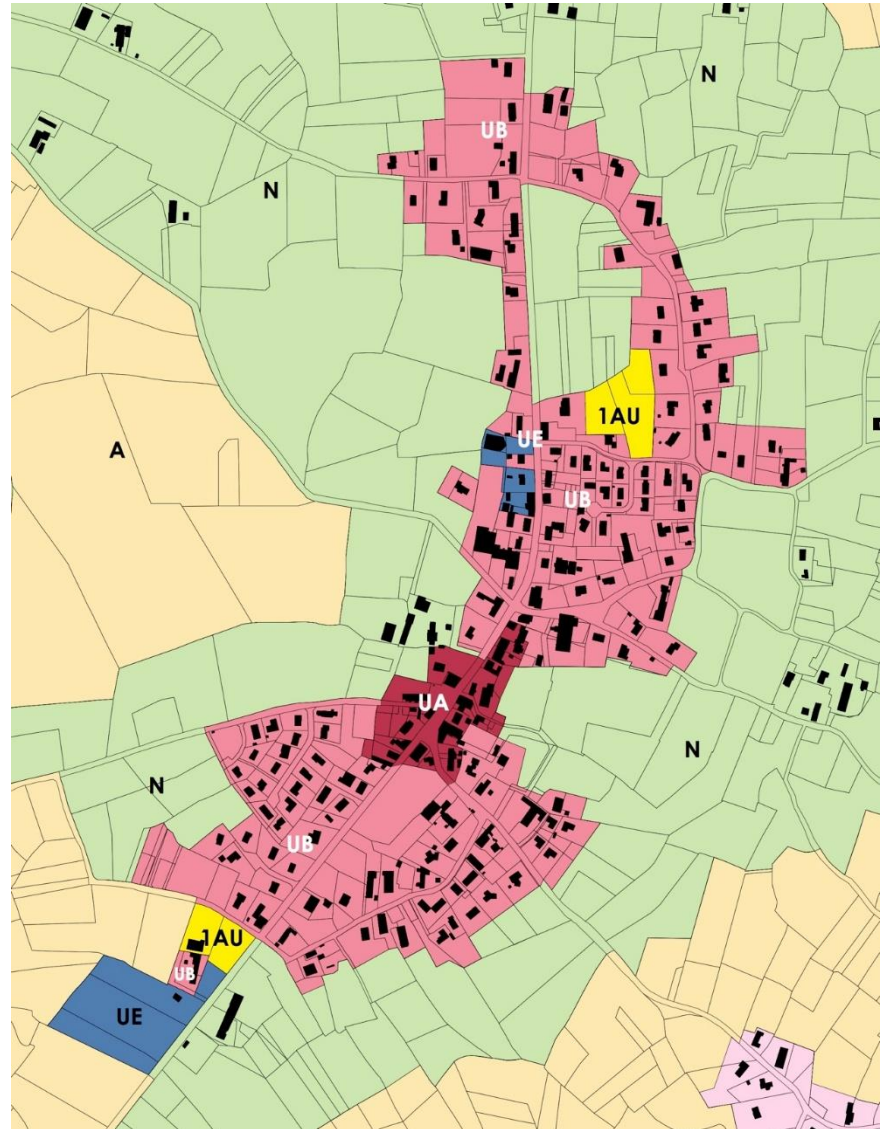
Commerces, services, emplois – Zones mixtes

Préserver et développer les équipements, commerces et services sur le centre bourg

Préserver et développer les emplois existants sur la commune

Les emplois sont plutôt liés à la sphère présente. 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.

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



Activités isolées en zone Agricole – Secteurs Ax

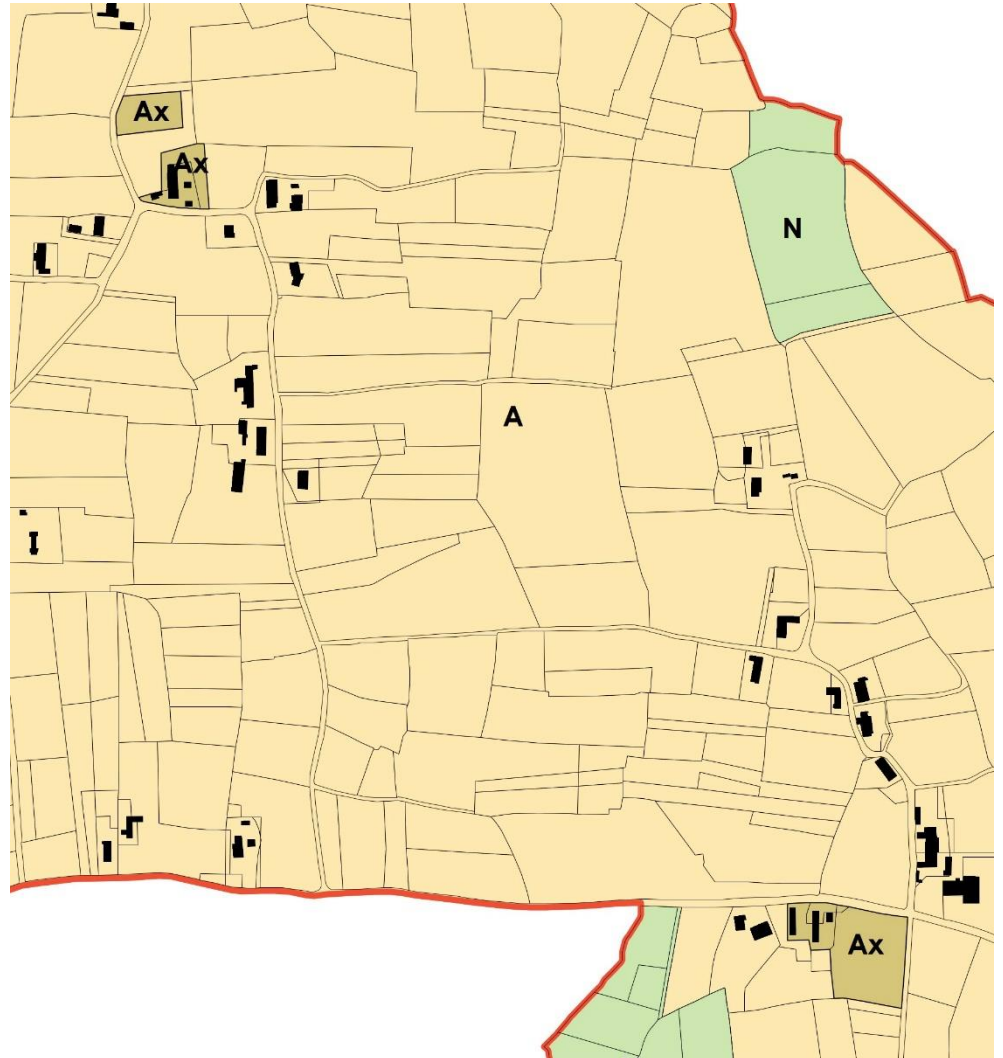
Préserver et développer les emplois existants sur la commune

Deux secteurs

Une activité de dressage de chien

Une activité d'accueil de loisirs autour d'une ferme.

Les secteurs Ax permettent de prendre en compte ces activités



Déplacements doux

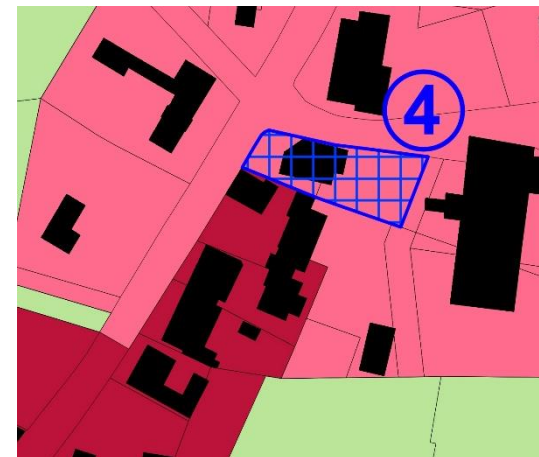
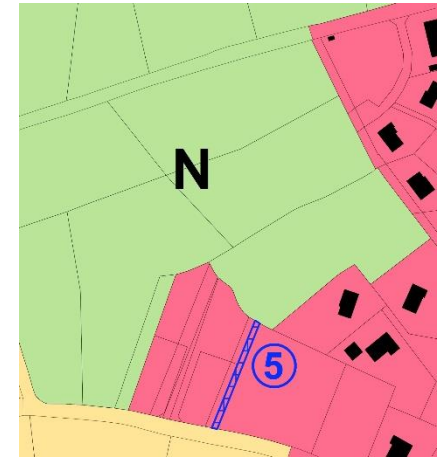
Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune.

Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport

La réflexion centre bourg a amené à proposer deux emplacements réservés

ER 5 pour permettre à terme un cheminement doux

ER4 pour du stationnement au centre du bourg.



Performance environnementale

Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

Encourager les équipements en énergie renouvelable dans les projets de bâtiments.

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,

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

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

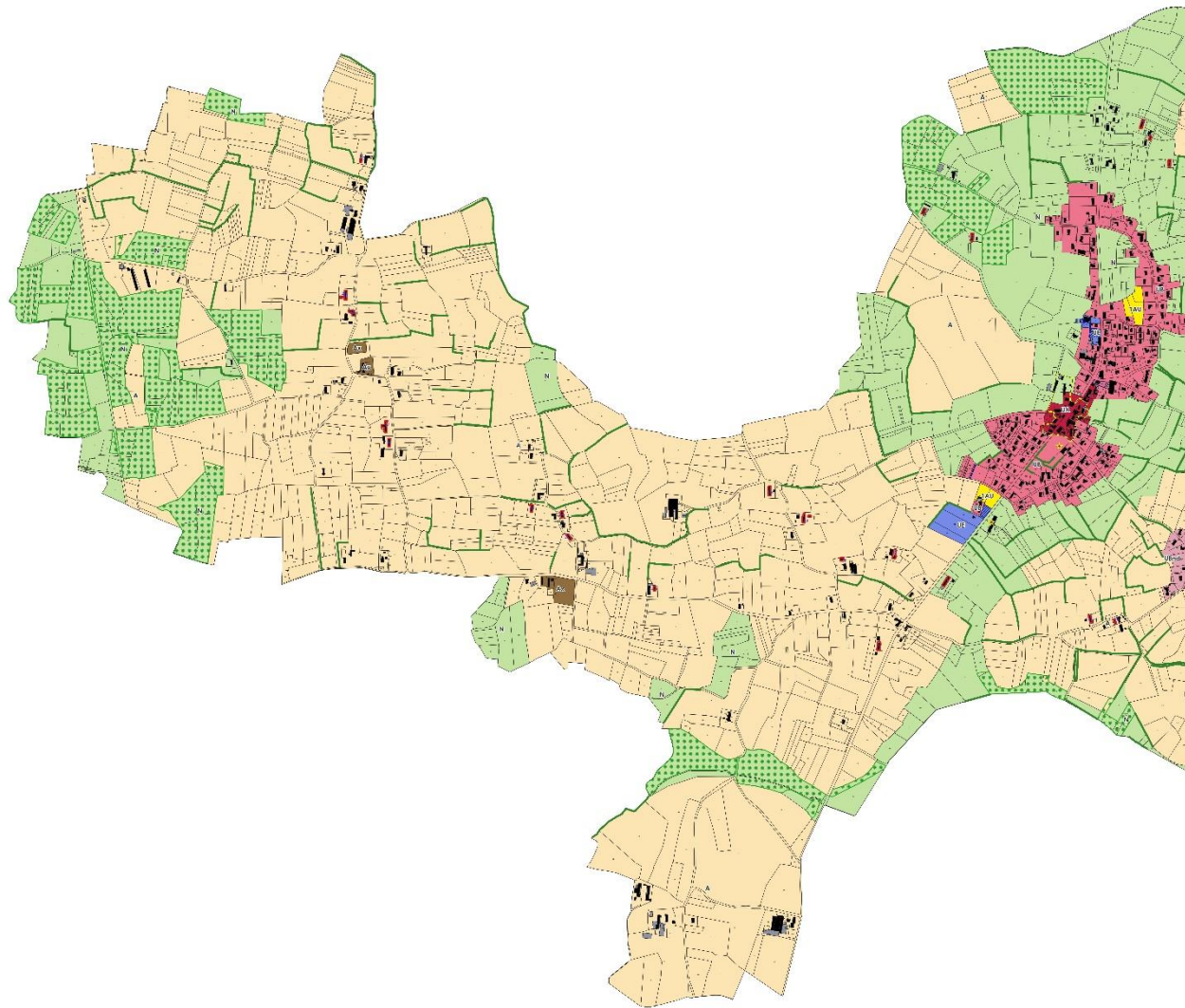
- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)

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...



Zonage sur toute la commune



S SAINT-DIZIER D'AUSSIAT
FR. 381.974



R Révision du Plan Local d'Urbanisme
P PLAN DE ZONAGE – SECTEUR OUEST
Document de travail



M MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Échelle: 1 / 5 000

ZONES

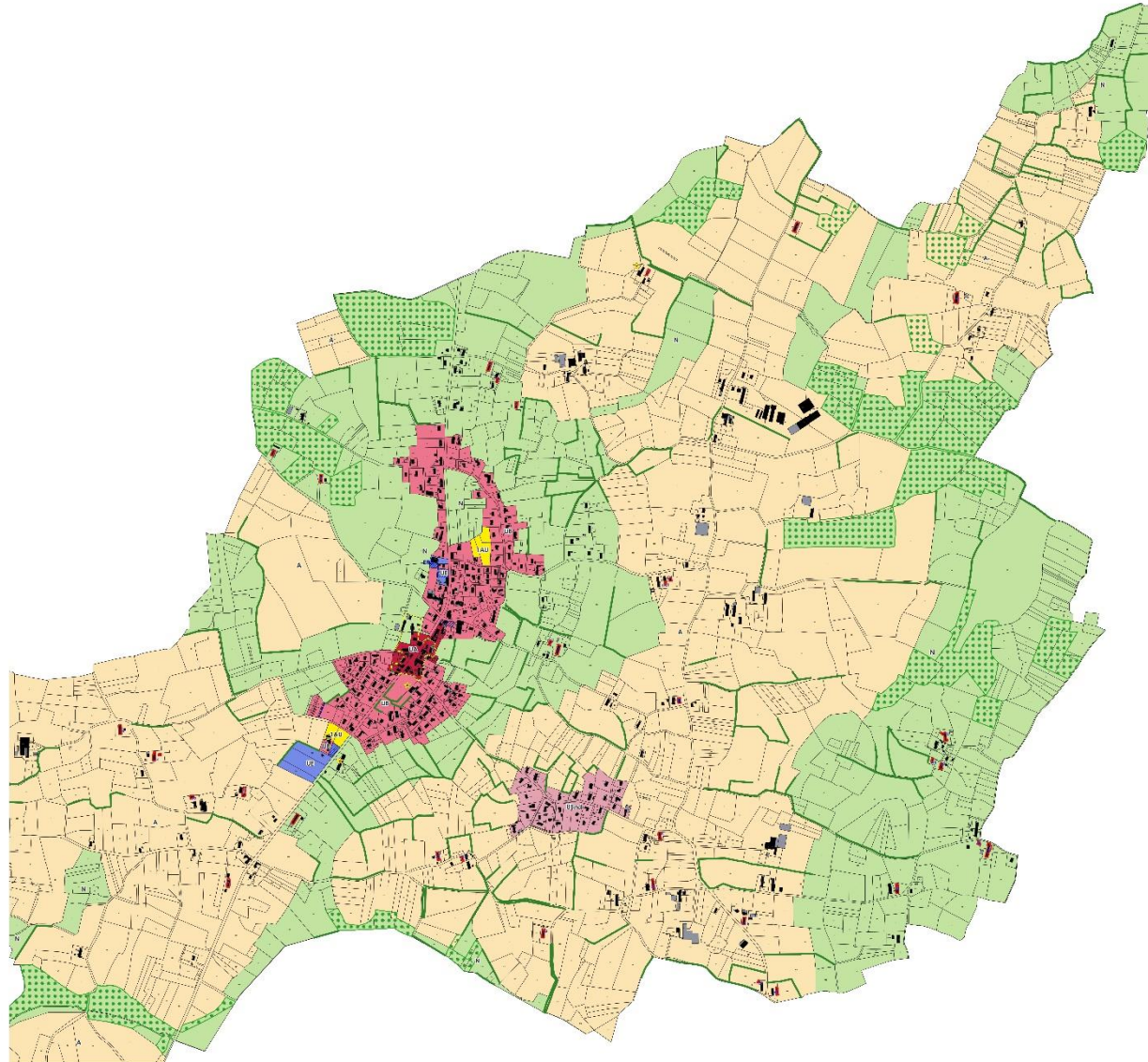
- UA - ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG ANCIEN
- UB - ZONE URBAINE PERIPHERIQUE AU CENTRE VILLAGES ANCIEN
- UBORG - ZONE URBAINE ELONGEE DU CENTRE BOURG ET NON DENSIFIABLE
- UE - ZONE URBAINE RESERVEE AUX EQUIPEMENTS
- 1AU - ZONE A URBANISER OUVERTE A L'URBANISATION
- A - ZONE AGRICOLE
- Ax - SECTEUR DE LA ZONE AGRICOLE ACCURILANT UNE ACTIVITE EXISTANTE
- N - ZONE NATURELLE

AUTRES OUTILS

- L101-19 - PERIMETRE SUR LE COEUR DU BOURG
* ESPACES RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L101-19
- ESPACEMENTS RESERVES
- HAEI: REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L101-23
- ESPACES BOISSES CLASSES
- CHANGEMENT DE DESTINATION AUTORISES EN ZONES A ET N



Zonage sur toute la commune



SANT DIDIER D'AUSSIAT
15 JAN 2014



Révision du Plan Local d'Urbanisme
PLAN DE ZONAGE – SECTEUR EST
Document de travail



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Consultants & Coordinateurs

Echelle : 1 / 4 000

ZONES

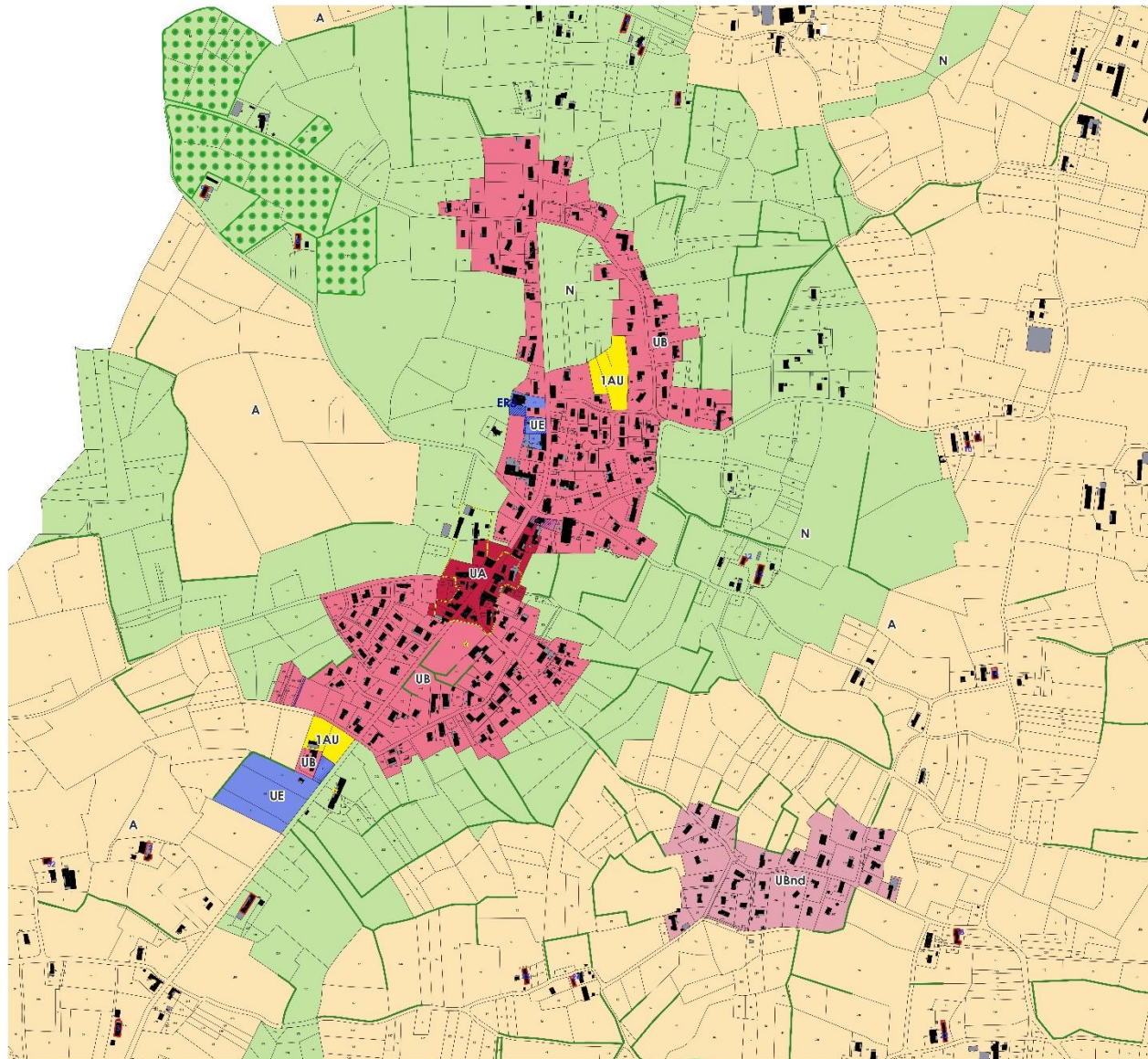
- UA - ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG ANCIEN
- UB - ZONE URBAINE PERIPHERIQUE AU CENTRE VOUJRG ANCIEN
- UB99 - ZONE URBAINE ELOIGNEE DU CENTRE BOURG ET NON DENSIFIABLE
- UE - ZONE URBAINE RESERVEE AUX EQUIPEMENTS
- 1AU - ZONE A URBANISER OUVERTE A L'URBANISATION
- A - ZONE AGRICOLE
- Ax - SECTEUR DE LA ZONE AGRICOLE ACCUEILLANT UNE ACTIVITE EXISTANTE
- N - ZONE NATURELLE

AUTRES OUTILS

- L151-19 - PERIMETRE SUR LE CORUR DU BOURG
- ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19
- EMPLACEMENTS RESERVES
- HABIS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23
- ESPACES BOISES CLASSES
- CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISES EN ZONES A ET N



Zonage sur toute la commune



S SAINT DIDIER D'AUSSIAT
16 JAN 1994



R Révision du Plan Local d'Urbanisme
P PLAN DE ZONAGE – SECTEUR CENTRAL
Document de travail



M MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT
Département de l'Isère

Échelle : 1 / 2 500

- ZONES**
- UA - ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG ANCIEN
 - UB - ZONE URBAINE PÉRI-PÉRIURBAINE AU CENTRE VORGE ANCIEN
 - UBnd - ZONE URBAINE ÉCARTÉE DU CENTRE BOURG ET NON DENSIFIABLE
 - UE - ZONE URBAINE RÉSERVÉE AUX ÉQUIPEMENTS
 - IAU - ZONE A URBANISER OUVERTE À L'URBANISATION
 - A - ZONE AGRICOLE
 - Ax - SECTEUR DE LA ZONE AGRICOLE ACCUEILLANT UNE ACTIVITÉ EXISTANTE
 - N - ZONE NATURELLE
- AUTRES OUTILS**
- L151-19 - PÉRIMÈTRE SUR LE CŒUR DU BOURG
 - ★ ÉLÉMENTS RÉFÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19
 - DÉPLACEMENTS RÉSERVÉS
 - HAIES RÉFÉRÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23
 - ESPACES BOISÉS CLASSES
 - CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS EN ZONES A ET N





SUITE DE LA PROCEDURE

6



Et maintenant...

Débat du CM sur les orientations du PADD

Avril 2022

Avril 2023

Juin 2023

Automne 2024

Diagnostic

2 PADD

Traduction réglementaire
Arrêt du projet

Évaluation Environnementale

Réu. publique N°1

Réu. publique N°2

Réu. publique N°3

Arrêt du projet

Phase de consultation – 9 mois

6 mois

3 mois

Eté 2025

Consultations et Enquête Publique

Évolutions du dossier, approbation,
numérisation

Approbation



Merci de votre attention

Agence Mosaïque Environnement
111, rue du 1er Mars 1943
69100 Villeurbanne
Tel : 04 78 03 18 18
www.mosaïque-environnement.com



**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise



CERTIFICAT
N° 13 12 2653

