

# **Enquête publique**

du lundi 5 mai 2025 à 9h00 au lundi 26 mai 2025 à 8h30

**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme  
Saint-Didier-sur-Chalaronne**



## **Conclusions - Avis**

Décision du tribunal administratif de Lyon n° E25000028/69 en date du 27 février 2025

Arrêté du maire rectificatif n° 2025.03.28.01bis en date du 28 mars 2025

Commissaire-enquêteur : Pierre MICHEL, Dr HDR

25 juin 2025

*Page intentionnellement vierge pour l'édition recto-verso*

# Enquête publique

du lundi 5 mai 2025 à 9h00 au lundi 26 mai 2025 à 8h30

## Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

### Saint-Didier-sur-Chalaronne

1. Rappels	4
1.1. Le projet de modification n°2 du PLU	4
1.1.1. Présentation synthétique	4
1.1.2. Éléments du cadre juridique	5
1.2. L'enquête publique	6
1.2.1. Organisation	6
1.2.2. Déroulement	6
1.3. Contributions	7
1.3.1. Avis des personnes publiques associées	7
1.3.2. Participation du public	8
1.3.3. Questionnement et réponses du maître d'ouvrage	13
2. Appréciation	15
2.1. L'enquête publique	15
2.1.1. Procédure	15
2.1.2. Déroulement	17
2.1.3. Participation du public	18
2.2. Le projet de modification n°2 du PLU	18
2.2.1. Relation entre contributions du public et objectifs du projet	18
2.2.2. Zones agricoles	19
2.2.3. Zones naturelles	21
2.2.4. Zones urbaines et à urbaniser	23
2.2.5. Liste des emplacements réservés	24
2.2.6. Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation	24
2.2.7. Servitudes d'utilité publique : risque inondation	24
2.2.8. Assainissement et gestion des eaux pluviales	25
2.2.9. Artificialisation	25
3. Synthèse	27
4. Avis	28

# 1. Rappels

Les éléments présentés dans cette partie sont, pour rappel, un abrégé des informations détaillées dans le rapport d'enquête publique.

## 1.1. Le projet de modification n°2 du PLU

### 1.1.1. Présentation synthétique

Bordée à l'ouest par la Saône et traversée dans sa partie sud par la Chalaronne, la commune, située à l'ouest du département de l'Ain, s'étend sur un territoire de 25,0 km<sup>2</sup>. Au recensement INSEE 2022, elle comptait une population totale de 3 029 habitants. Saint-Didier-sur-Chalaronne est l'une des quinze communes de l'EPCI CCVSC Communauté de Communes Val de Saône Centre qui, avec l'EPCI Dombes Saône Vallée, constitue le territoire du SCoT Val de Saône Dombes. La commune adhère au Syndicat des Rivières Dombes Chalaronne Bords de Saône (SDCBS). Elle se situe dans le périmètre du SDAGE Rhône-Méditerranée. Elle est couverte par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.

Un plan de prévention des risques "inondations de la Saône et de ses affluents, ruissellement des eaux pluviales" sur les communes de Saint-Didier-sur-Chalaronne et Thoissey a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2017. Saint-Didier-sur-Chalaronne contribue par son territoire à deux zones du réseau Natura2000 : un site d'importance communautaire (SIC) et une zone de protection spéciale (ZPS). Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) y sont recensées.

Révisé en 2015, le PLU de Saint-Didier-sur-Chalaronne a fait l'objet d'une modification simplifiée en 2016 et d'une modification (n°1) en 2017. Par délibération 2023.12.21.1 en date du 21 décembre 2023, le conseil municipal de Saint-Didier-sur-Chalaronne a approuvé le projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme et en a énoncé les objectifs poursuivis.

- *Se mettre en cohérence avec la réglementation concernant les extensions, annexes des habitations en zone agricole et naturelle ;*
- *Identifier les changements de destination ;*
- *Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;*
- *Revoir l'OAP Nord pour en améliorer le fonctionnement et tenir compte des opérations et secteurs déjà urbanisés ;*
- *Reprendre les règles d'implantation des constructions qui posent des difficultés en raison de reculs trop importants demandés ;*
- *Moderniser les règles sur l'aspect des constructions ;*
- *Envisager la mise en place de coefficient de pleine terre dans une logique de meilleure gestion des eaux pluviales ;*
- *Mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique en intégrant le nouveau PPRI et revoir le règlement en ce qui concerne les règles d'implantation le long des cours d'eau ;*

La pièce n°1 du dossier d'enquête publique "Rapport de présentation" exposait les différentes adaptations résultant du projet de modification :

■ Évolution du plan de zonage :

- Suppression des zones Ah, les extensions et annexes pouvant être gérés dans le règlement des zones A et N ;
- Réduction des zones Av et adaptation du règlement afin de retrouver l'esprit du PLU initial de réponse aux besoins des gens du voyage ;
- Création d'un STECAL NI au sein du domaine de Challes pour recréer l'ancien bâtiment de l'Orangerie pour compléter l'offre de services du domaine ;
- Mise à jour du zonage pour transformer des zones à urbaniser opérationnelles en zones construites : zone 1AUa en zone UB, zone 1AUx en zone UX ;
- Identification de changements de destination de bâtiments agricoles contribuant à la préservation du patrimoine bâti historique et traditionnel.

■ Mise à jour de la liste des emplacements réservés

Deux des vingt-trois emplacements réservés du PLU ont été supprimés de la liste :

- ER n°10 : parcelles acquises par la commune ;
- ER n°19, la commune optant pour l'usage du réseau viaire existant plutôt que la création d'une nouvelle voirie.

■ Adaptations des OAP

Outre la suppression de l'OAP aux Échudes (zone 1AUx transformée en zone UX), le projet portait sur l'adaptation de l'OAP Nord, notamment la zone 1AUc à vocation commerciale : fonctionnement interne (desserte interne, stationnement, intégration paysagère, liaison piétonne) et diversification des commerces sur la zone.

■ Reprise du règlement

- Prise en compte de la rectification du code de l'urbanisme ;
- Prise en compte l'évolution de la réglementation en matière d'extension et d'annexe aux habitations en zones A et N : notion d'extension, surface, hauteur, distance d'implantation ;
- Mise à jour des servitudes d'utilité publique : intégration du PPR "Inondation" approuvé en 2017 ;
- Renforcement des exigences quant à la qualité des eaux pluviales issues de la zone Ux Actival située à proximité des captages d'eau potable sur la commune.

Une auto-évaluation environnementale a été conduite sur la base des articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale.

### 1.1.2. Éléments du cadre juridique

Les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme (CU) fixent les principes généraux d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols. Selon les articles L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du CU, le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des an-

nexes. La compatibilité du PLU est définie par les articles L.131-4 et suivants du cCU, notamment avec le SCoT prévu l'article L.141-1. Les articles L.153-36 à L.153-48 du CU définissent les règles d'une modification de droit commun du PLU.

Les articles L.151-6 à L.151-7-2 et R.151-6 à R.151-8-1 du CU définissent, dans le cadre d'un PLU, le rôle des OAP comme outil d'expression de la stratégie territoriale d'aménagement à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur. Définis par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les STECAL, de caractère exceptionnel, sont délimités après avis de la CDPENAF. Selon l'article L.151-11 du CU, le règlement du PLU peut, en zone naturelle, agricole ou forestière, identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, soumis à l'avis simple de la CDPENAF. Les articles R.151-22 à R.151-5 du CU définissent les zones agricoles (A) et naturelles (N) et précisent les constructions et installations autorisées dans ces zones. Selon l'article L.151-41 du CU, le règlement du PLU peut délimiter des emplacements réservés pour des voies publiques, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts, des espaces nécessaires aux continuités écologiques ou des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## 1.2. L'enquête publique

### 1.2.1. Organisation

La modification n°2 du PLU, objet de l'enquête publique, a été validée par délibération du conseil municipal de Saint-Didier-sur-Chalaronne en date du 21 décembre 2023 et prescrite par arrêté du maire en date du 17 janvier 2024. Après décision n° E25000028/69 du tribunal administratif de Lyon de désignation du commissaire-enquêteur. l'arrêté du maire rectificatif n° 2025.03.28.01bis en date du 28 mars 2025 portait ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU et en fixait les modalités d'organisation.

Le dossier mis à disposition du public était constitué d'un rapport de présentation, d'un document de présentation des OAP, de plans de zonage (Nord, Sud, Bourg, emplacements réservés), d'un règlement, d'une liste et d'un plan des servitudes d'utilité publique, d'un classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Les pièces du dossier et le registre de l'enquête publique étaient consultables à la mairie pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier était par ailleurs consultable sur un poste informatique disponible et accessible à la mairie. Le public pouvait en outre consulter le dossier en version numérisée sur le site Internet de la commune..

### 1.2.2. Déroulement

L'enquête publique était ouverte pour une durée de 21 jours, du lundi 5 mai 2025 à 9h00 au lundi 26 mai 2025 à 8h30. Cinq permanences ont été tenues à la mairie, siège de l'enquête publique : lundi 5 mai 2025 (9h00 - 12h00), mercredi 7 mai 2025 (14h00 - 17h00), vendredi 16 mai 2025 (9h00 - 12h00), samedi 17 mai 2025 (9h00 - 11h00), mardi 20 mai 2025 (9h00 - 11h00).

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire multiple sur l'ensemble du territoire de la commune plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant celle-ci : en mairie, sur divers sites fréquentés par le public et sur l'ensemble des panneaux informatifs des hameaux de la commune.

L'avis d'enquête public a fait l'objet d'une publicité légale conforme à la réglementation : insertions initiales plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête (Le Patriote Beaujolais, Le Progrès, La Voix de l'Ain) rappelées avant l'ouverture de l'enquête (Le Patriote Beaujolais, La Voix de l'Ain), insertions moins de huit jours après l'ouverture de l'enquête (Le Patriote Beaujolais, Le Progrès, La Voix de l'Ain).

L'avis d'enquête public a fait l'objet d'une communication auprès du public par les vecteurs d'information gérés par la commune, et ce plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci : site Internet municipal, réseaux sociaux, fil Actus WhatsApp, application mobile municipale Néocity, panneaux d'affichage numérique sur le territoire, totem interactif situé sur le perron de la mairie.

### 1.3. Contributions

#### 1.3.1. Avis des personnes publiques associées

Consultées en amont de l'enquête publique, les personnes publiques associées ont émis un avis favorable, avis favorable assorti d'une réserve (CDPENAF) ou de remarques.

<i>Personne Publique Associée</i>	<i>Avis formulé</i>	<i>Date d'avis</i>
<i>Commentaires</i>		
<i>Mission régionale d'autorité environnementale</i>	<i>La modification n°2 du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.</i>	<i>09/01/2025</i>
<i>"La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Didier-sur-Chalaronne (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement" (Demande n° 2024-ARA-AC-3660)</i>		
<i>Chambre des métiers et de l'artisanat</i>	<i>Aucune observation particulière</i>	<i>31/01/2025</i>
<i>Département de l'Ain</i>	<i>Aucune observation particulière</i>	<i>10/02/2025</i>
<i>Le Département de l'Ain souligne la réalisation à terme du projet de déviation (ER n°6) de la RD 933 en direction du parc Actival via une connexion avec la RD 66A.</i>		
<i>Communauté de Communes Val de Saône Centre</i>	<i>Avis favorable</i>	<i>25/03/2025</i>
<i>L'avis est assorti de recommandations sur l'actualisation des éléments relatifs à l'assainissement des eaux usées dans le rapport de présentation (délibération n°2025/03125/29).</i>		
<i>CDPENAF</i>	<i>Modification n°2 : Avis simple favorable sous réserve Création d'un STECAL : Avis simple favorable</i>	<i>17/04/2025</i>
<i>L'avis simple favorable est assorti d'une réserve de se conformer strictement à la doctrine de la commission relative aux extensions et annexes des habitations isolées en zones A et N.</i>		
<i>Préfecture de l'Ain (DDT)</i>	<i>Avis favorable</i>	<i>17/04/2025</i>

L'avis favorable est assorti de deux remarques.

Dans l'attente de la fin des travaux (prévus par l'arrêté préfectoral du 9 mars 2023) destinés à atteindre la conformité du réseau de collecte des eaux usées (2029/2031), "les nouveaux projets d'urbanisation sont à limiter à court terme sur les secteurs où des travaux d'assainissement sont programmés" pour les zones raccordables, en particulier la zone 1AUc de l'OAP Nord.

Si le projet de modification n°2 maintient inchangées les zones 2AUa et 2AUp pour un total de 10 ha, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones devrait par ailleurs s'inscrire dans la trajectoire nationale de réduction de la consommation foncière impulsée par la loi dite Climat et Résilience, alors que le PADD et le SCoT définissent des objectifs de création de logements.

### 1.3.2. Participation du public

Au cours de l'enquête publique, vingt-sept (27) entretiens ont été conduits durant les cinq (5) permanences, soit un total de vingt-neuf (29) contributions orales. Trente-cinq personnes (35) se sont rendues en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur. Par ailleurs, sept (7) contributions écrites ont été déposées dont trois (3) explicitaient des demandes formulées durant les permanences. En outre, cinq (5) contributions ont été transmises par courriel dont une (1) explicitait une demande formulée durant les permanences. Ainsi, douze (12) contributions écrites ont été reçues, dont huit (8) contributions originales non redondantes avec des entretiens durant les permanences. Ces vingt-neuf contributions orales, référencées de V01 à V29, ces sept contributions papier, référencées de P01 à P07, et ces cinq contributions par courriel, numérotées de C01 à C05, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous et présentées dans chaque catégorie par ordre chronologique d'arrivée. Le bilan chiffré de la participation du public s'établit donc à quarante-et-une (41) contributions écrites ou orales, dont trente-sept (37) contributions originales non redondantes.

Réf.	Identification	Thématique	Objet
<b>Commentaires</b>			
V01	Deschamps	Changement de zonage	Classement en zone NI des parcelles YC94 et YC95 en vue de l'extension du parc "Jardins aquatiques" après reprise.
Les parcelles ont déjà fait l'objet d'aménagements paysagers (plantations) dans le cadre de l'activité des Jardins Aquatiques (actuellement interrompue). La requête est une demande de régularisation afin de permettre l'extension du parc après reprise par le fondateur.			
V02	Colombani	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle ZW15
La parcelle (67,10 a) est en zone A et limitrophe de parcelles en zone A et en zone N. Elle est pour une majeure partie en zone rouge Ris du zonage inondation. En outre, elle est dans sa partie sud concernée par l'emplacement réservé 6 (création d'une déviation).			
V03	Morel	Changement de destination	Changement de destination sur parcelle ZI75
Cette demande fait partie des changements de destination figurant dans le projet de modification n°2.			
V04	Morel	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle YA71
La parcelle (48,72 a) située en zone A est bordée de parcelles en zone A et séparée d'une zone UH par la montée des Brocatières. Une maison d'habitation y est déjà implantée.			



V05	Bonhomme	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité sur parcelle ZT49
Les deux parcelles ZT49 et ZT50 sont situées en zone A, limitrophes de la commune de Thoissey. La parcelle ZT50 (45,40 a) accueille un bâtiment à vocation agricole (pension de chevaux). La parcelle ZT49 (14,95 ha) est concernée en très grande partie par la zone rouge Ris du zonage inondation, hormis une bande d'environ 2 000 m <sup>2</sup> le long de la route de Saint Romain. Cette bande est pour partie concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (couvent des Ursulines).			
V06	Galle	Information sur le zonage	Statut de la parcelle AP226
Cette parcelle (22,43 a) inclut une bande d'environ 6 m de large, située pour partie en zone UB et pour partie en zone 2AUp.			
V07	Hubantz	Changement de destination	Changement de destination sur parcelle ZI60
Intégrée au hameau de Champanelle, la parcelle ZI60 (33,84 a) en zone A accueille un ensemble de locaux, pour partie à usage d'habitation, pour partie à vocation agricole non exploités.			
V08	Hubantz	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle YA2
La parcelle YA2 (82,70 a) en zone A est bordée de parcelles en zone A et séparée d'une zone UH par la montée des Brocatières. Elle est mitoyenne de la parcelle YA71 (cf V04 supra).			
V09	Corgier	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle YD112
En zone A, la parcelle YD112 (56,75 a) en bordure de la route de Flurieux et du chemin des Rollets jouxte le hameau des Rollets et notamment la parcelle YD111 accueillant l'actuelle habitation des propriétaires.			
V10	Longepierre	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle ZY341
La parcelle ZY341 (47,64 a) est en zone A et bordée de parcelles en zone agricole. Une zone UH (hameau de Onjard) se situe à proximité de cette parcelle concernée par l'emplacement réservé n°4 (aménagement du carrefour entre le chemin de Valenciennes et la route des Brocatières RD66A).			
V11	Vaillant	Changement de zonage	Reclassement total en zone UB de la parcelle AP1
La parcelle AP1 (25,60a) a vu sa partie Nord intégrée dans la zone 2AUp intégrée dans l'OAP Nord.			
V12	Piron	Changement de destination	Changement de destination sur parcelles YE118, YE119, YE120, YE160, YE161
Cet ensemble de parcelles (total de 58,52 a) accueille une habitation et un ensemble de bâtiments agricoles dégradés non exploités. Ces parcelles en zone A est en bordure d'une zone N.			
V13	Perrachon A.	Changement de zonage	Parcelles en bordure ou dans la zone UX secteur des Échudes
<p>Cette demande présentée lors de l'entretien a été explicitée par écrit (cf contribution P01 infra) et complétée par un entretien téléphonique lors de la permanence. Elle porte sur le classement en zone UX (secteur des Échudes) des parcelles suivantes afin de permettre le développement de projets en lien avec l'actuelle activité économique du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelle YB38 (1,04 ha) ;</li> <li>• Parcelle YB221 (23,90 a) en zone UH ;</li> <li>• Parcelles de la zone UX dont la partie riveraine des Échudes est classée en zone N.</li> </ul>			
V14	Contini	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle ZX35

Cette parcelle (31,00 a) en zone A est en continuité et jouxte la parcelle ZX91 (même propriétaire) en zone UH (Traive-Galle). Le projet détaillé dans un document présenté durant l'entretien suppose la création d'un accès en bordure de la parcelle ZX91.

V15	Maziller	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle YD24
-----	----------	---	--------------------------------------

La parcelle YD24 (1,08 ha) est située en zone A. Compte tenu de sa surface, la demande explicitée par écrit (cf contribution P02 infra) porte sur le détachement de deux parcelles (pour deux héritiers).

V16	Perret	Information sur le zonage	Statut de la parcelle ZX146
-----	--------	---------------------------	-----------------------------

La parcelle (16,90 a) est en zone UH. Elle est concernée par l'emplacement réservé n°3 (aménagement du carrefour entre la route d'Onjard et le chemin d'Onjard et élargissement de la route d'Onjard).

V17	Hemain	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité des parcelles ZO137, ZO136, ZO61, ZO62, ZO63 et ZO69
-----	--------	---	---

Situé en zone A, cet ensemble de parcelles (total de 1,96 ha) accueille une maison d'habitation sur la parcelle ZO137. Une partie en est louée à un exploitant agricole.

V18	Charlet	Information sur le zonage	Statut des parcelles ZV197 et ZV198, ZY11, ZP272
-----	---------	---------------------------	--

La parcelle ZV198 (3,58 a) et la majeure partie de la parcelle ZV197 (61,22 a) sont en zone Up (équipements sportifs). La partie Nord de la parcelle ZV197 est en zone UB.

la parcelle ZY11 (93,70 a) est en zone A, séparée par le chemin du champ du loup d'une zone UB.

La parcelle ZP272 (39,39 a) est en zone A.

V19	Salus	Information sur le zonage	Statut des parcelles AO274, AO275, AO162, AO244, AO378, AO377
-----	-------	---------------------------	---

Cet ensemble de parcelles (1,03 ha) est en zone UB. Il est identifié comme "élément remarquable végétal du paysage (parc)". La demande porte sur la nature des contraintes réglementaires liées à cette identification (non sollicitée).

V20	Guion	Information sur le zonage	Statut des parcelles ZP126, ZP127, ZP128, ZP129, ZP130, ZP134
-----	-------	---------------------------	---

Cet ensemble de parcelles (75,88 a) était en zone A sous-secteur Ah. Les sous-secteurs Ah sont supprimés dans le projet de modification n°2 du PLU. Ces parcelles seront donc concernées par le règlement de la zone A.

V21	Vanzetti Berger	Changement de destination	Changement de destination sur parcelles ZW99, ZW98, ZW97, ZW3, ZW4
-----	-----------------	---------------------------	--

Dans cet ensemble de parcelles (1,49 ha) situé en zone N du PLU et en zone bleue Bis2, une parcelle ZW99 accueille un ensemble de bâtiments agricoles non exploités et utilisés comme habitation.

V22	Thomasson	Changement de destination	Changement de destination sur parcelle ZI68
-----	-----------	---------------------------	---

Cette parcelle (18,50 a) accueille un ensemble de bâtiments dont certains avaient fait l'objet d'une demande de changement de destination. Le demandeur fait état d'une erreur ayant conduit à omettre la parcelle de la liste des changements de destination.

V23	Jacquet	Information sur le règlement	Changement de destination sur parcelle ZX71
-----	---------	------------------------------	---

La parcelle (30,70 ha) accueille un ensemble de bâtiments, dont la partie habitable et en projet de réhabilitation présente une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> et dont une autre partie fait l'objet d'un changement de destination dans le projet de modification n°2 (changement non sollicité).

Afin de mener à bien son projet de rénovation pour lequel il a acquis le bien, le demandeur souhaite connaître l'interprétation correcte d'un alinéa de l'article A2 du règlement précisant la limite du changement de destination. Cette demande a été explicitée par écrit (cf contribution C05 infra).

V24	Desousa	Information sur le zonage	Statut des parcelles AO441 et AO443
-----	---------	---------------------------	-------------------------------------

Les parcelles (total de 18,51 a) sont en zone UB, séparées par la rue du Carillon de parcelles en zone A.

V25	Charrin Des-place	Information sur le zonage	Projet de nouvelle activité agricole sur les parcelles ZM27, ZM23, ZM17, ZM18, ZM20, ZM320, ZM322
-----	-------------------	---------------------------	---

Les parcelles (total de 3,14 ha) sont en zone A. Le demandeur projette de développer une double activité d'écurie active pour chevaux et de kinésiologie pour animaux et humains. Le projet proposé inclut uniquement des bâtiments (abris, bâtiment d'accueil de la clientèle, de gardiennage et de stockage) nécessaires à l'activité, sans bâtiment d'habitation.

V26	Leyre Lacroix	Changement de destination	Changement de destination sur parcelle ZP173
-----	---------------	---------------------------	--

Située en zone A, cette parcelle (8,43 a) accueille un bâtiment inexploité et inapproprié à un usage agricole.

V27	Colas	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité des parcelles YB204, YB203
-----	-------	--	---

En zone A, ces parcelles (total de 35,53 a) non exploitées sont attenantes à l'habitation du propriétaire. La construction projetée a vocation à accueillir un parent en situation de handicap.

Cette demande a été explicitée par écrit (cf contribution P04 infra)

V28	Chaffanton	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle ZX22
-----	------------	--	--------------------------------------

Cette parcelle (75,80 a) en zone A accueille une habitation. Pour le demandeur, un détachement permettrait une construction plus adaptée aux besoins des propriétaires.

V29	Eloy	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité des parcelles AS140, AS139, AS46, AS45
-----	------	--	---

Ces parcelles (total de 50,95 a) font partie d'une enclave classée en zone A. Elles jouxtent une zone UX (parc Actival), une zone UH et des zones N (notamment un espace boisé classé).

P01	Perrachon A.	Changement de zonage	Parcelles en bordure ou dans la zone UX secteur des Échudes
-----	--------------	----------------------	---

Cette demande a été présentée en entretien lors de la permanence n°2 (cf contribution V13 supra).

P02	Maziller	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle YD24
-----	----------	--	--------------------------------------

Cette demande a été présentée en entretien lors de la permanence n°2 (cf contribution V15 supra).

P03	Durand	Constructibilité (totale ou partielle)	Statut des parcelles ZX229 et ZX231
-----	--------	--	-------------------------------------

Ces deux parcelles (total de 55,41 a) sont situées en zone A au contact d'un hameau. Le demandeur sollicite leur classement en zone UH pour l'édification d'une habitation adaptée à l'accueil d'une personne en situation de handicap.

P04	Colas	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité des parcelles YB204, YB203
Cette demande a été présentée en entretien lors de la permanence n°5 (cf contribution V27 supra).			
P05	Perrachon J.	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle ZY72
Cette parcelle (94,20 a) en zone A jouxte la zone UH de Valenciennes.			
P06	Dusonchet-Moussy	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité des parcelles ZO112, ZO113
Ces parcelles (total de 50,61 a) sont en zone A. Le demandeur argue d'une construction attenante vendue et détruite par l'acquéreur.			
P07	Verchere	Changement de destination	Changement de destination au 1873 route de Saint Romain (parcelle ZD62)
Le demandeur souhaite à cette adresse créer un commerce alimentaire (pâtisserie) dans un bâtiment actuellement déclaré, selon le demandeur, en garage. Le bâtiment se situe sur la parcelle ZD62 (13,44 a) située en zone N du PLU et en zone rouge Ris du zonage inondation. Les parcelles ZD61 et ZD66 sont classées en zone Ne (restaurant).			
C01	Cornuau Denis	Constructibilité (totale ou partielle)	Constructibilité de la parcelle ZX223
Cette parcelle (6,00 a) située dans un hameau en zone A accueille déjà une maison d'habitation.			
C02	Alves	Proposition de modification du règlement	Règlement de la zone UH
<p>Il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre le dépassement de la surface maximale de 40 m<sup>2</sup> pour les constructions en limite séparative (article UH7) ;</li> <li>• Déroger à la valeur maximale de 0,2 du coefficient d'emprise au sol pour les carports ou ne pas comptabiliser ces carports (article UH9).</li> </ul>			
C03	Gutierrez	Constructibilité (totale ou partielle)	Statut de parcelle la AS126
Cette parcelle (53,28 a) fait partie d'une enclave classée en zone A (cf contribution V29 supra). Elle jouxte une zone UH et une zone N (espace boisé classé). L'accès requiert la création d'un chemin sur les parcelles AS45, AS46, AS140 (cf contribution V29 supra).			
C04	Testard	Proposition de modification du règlement	Règlement zone A Nuancier Assainissement
<p>Il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone A (cf adresse du demandeur) autoriser des dispositifs, procédés et matériaux en référence à l'article L111-16 du code de l'urbanisme (réduction des émissions de GES, retenue des eaux pluviales, production ENR) ;</li> <li>• Étendre le nuancier et expliciter l'autorisation des briques en extérieur ;</li> </ul> <p>Une remarque complémentaire (hors projet) porte sur le raccordement à l'assainissement collectif et les taxes d'assainissement.</p>			
C05	Jacquet	Information sur le règlement	Changement de destination sur parcelle ZX71
Cette demande a été présentée en entretien lors de la permanence n°4 (cf contribution V23 supra).			

### 1.3.3. Questionnement et réponses du maître d'ouvrage

Un procès verbal de synthèse a été transmis à Monsieur le Maire de Saint-Didier-sur-Chalaronne le 28 mai 2025. Quatre points faisaient dans ce procès-verbal l'objet d'un questionnement subsidiaire à ce stade sur certaines contributions, auquel il a été répondu le 2 juin 2025. Les réponses apportées figurent ci-dessous après chaque question.

- Q1** Contribution V19. Le propriétaire de cet ensemble de parcelles (1,03 ha) en zone UB s'interroge sur les contraintes réglementaires liées à l'identification – non sollicitée – de ses parcelles comme “élément remarquable végétal du paysage (parc)”.

*Conformément au PLU en vigueur, la commune de Saint-Didier-sur-Chalaronne a défini plusieurs éléments remarquables qui sont reportés sur les plans de zonage du PLU et dont les caractéristiques et prescriptions à respecter sont précisées dans la pièce du PLU intitulé “Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.123-I-5-III 2° du code de l'urbanisme”.*

*Aussi, la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Didier-sur-Chalaronne n'a pas vocation à réduire ou supprimer les éléments de paysages visés à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en vigueur à la date de la présente synthèse.*

*De surcroît, conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du même code, « I.- Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune décide : [...] 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. [...] »*

- Q2** Contributions V23 et C05. l'article A2 précise : “Le changement de destination du bâtiment, repéré sur le plan de zonage, à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureau et d'entrepôt, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher [...]”. Le demandeur s'interroge sur l'interprétation de cette nouvelle rédaction qui pourrait compromettre son projet de rénovation alors que le changement de destination proposé dans le projet de modification n°2 du PLU – non sollicité – porte sur une partie autre de l'ensemble construit.

*Dans le cas présent, il convient de rappeler que l'usage des bâtiments correspond à un élément de fait, relatif à ce à quoi un immeuble est utilisé. Il correspond à une prérogative du Code de la construction et de l'habitation destinée à éviter que ne disparaissent, dans certaines communes, les bâtiments d'habitation au profit d'autres usages.*

*Les articles R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme dressent la liste des 5 types de destinations et des sous-destinations de construction.*

*Dans le cas où les bâtiments, objet de rénovation, sont déjà concernés par une destination habitation, la règle susvisée n'est donc pas applicable. La modification projetée concerne donc le cas où le bâtiment est inévitablement concerné par un changement de destination.*

- Q3** Contribution V25. Le projet proposé consiste en l'édification des seuls bâtiments (abris, bâtiment d'accueil de la clientèle, de gardiennage et de stockage) nécessaires à la double activité envisagée : écurie active pour chevaux et de kinésiologie pour animaux et humains. Ce projet est-il en conformité avec l'esprit du règlement de la zone A ?

*Le statut d'agriculteur ne donne pas, de fait, le droit de construire en dehors des zones réservées à la croissance urbaine. Les projets de construction ou d'installation faisant l'objet de demandes d'autorisations de construire en territoires agricoles, doivent être reconnus nécessaires à l'activité agricole. Ceci signifie pour l'essentiel qu'elles doivent être reconnues indispensables du point de vue du fonctionnement et des activités de l'exploitation agricole.*

*Cette nécessité doit être justifiée lors des demandes de permis de construire : un guide a été réalisé par la direction départementale des territoires et la chambre d'agriculture de l'Ain, avec le soutien de l'association des maires du département de l'Ain. Il a pour but d'éclairer les élus, les techniciens des collectivités chargés du droit des sols et les porteurs de tels projets. Ce guide propose en annexe deux fiches de renseignements qui peuvent constituer pour le demandeur, dans le cadre de la demande de permis de construire, une aide à la présentation à l'autorité compétente, des éléments étayant l'argumentation de la nécessité agricole du projet. (<https://www.ain.gouv.fr>)*

- Q4** Contribution P07. La zone Ne au lieu-dit "Pré Saint-Romain" a-t-elle vocation à être étendue à tout ou partie de la parcelle ZD62 afin de permettre l'installation d'un commerce alimentaire ?

*La zone Ne actuellement en place dans le cadre du PLU en vigueur constitue un sous-secteur de la zone N (naturelle) institué pour permettre l'évolution des constructions économiques présentes au sein de l'espace naturel.*

*Les biens immobiliers implantés sur la parcelle ZD63, propriété du gérant de l'entreprise « Le Restaurant du Pont » en place depuis plusieurs décennies constitue inévitablement des opportunités pour l'extension voire la diversification des activités de restauration, alimentation actuellement en place. A toutes fins utiles, ce tènement immobilier est situé en zone rouge Ris du PPR "inondations Saône et de ces affluents" approuvé le 22 décembre 2017. Conformément au règlement du dit plan (prescriptions pour les projets admis en zone rouge), les travaux et aménagements réalisés doivent répondre aux prescriptions suivantes : « [...] Dans le cadre d'un changement de destination\* ou d'un changement d'affectation\* : – tout changement de destination ou d'affectation implique une diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes ;*

- la création d'un logement est interdite. Cette interdiction ne s'applique pas si le changement vise à étendre un logement existant dans le même corps de bâtiment ;*
- toute surface de plancher habitable\* est réalisée au-dessus de la cote de référence\* ;*

- les planchers fonctionnels\* peuvent être placés sous le niveau de la cote de référence et au-dessus de la cote de la crue centennale\*, sous réserve de mettre en place des mesures de limitation de la vulnérabilité\* des biens et des personnes jusqu'à la cote altimétrique de référence ;
- les planchers destinés au stationnement automobile (abri, garage fermé..) peuvent être implantés sous le niveau de la cote de référence, sous réserve de mettre en place des mesures de limitation de la vulnérabilité des biens et des personnes jusqu'à la cote altimétrique de référence et que le niveau du premier plancher soit optimisé\* ; [...]

## 2. Appréciation

### 2.1. L'enquête publique

#### 2.1.1. Procédure

L'article L153-31 du code de l'urbanisme indique les conditions de révision du PLU.

*I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

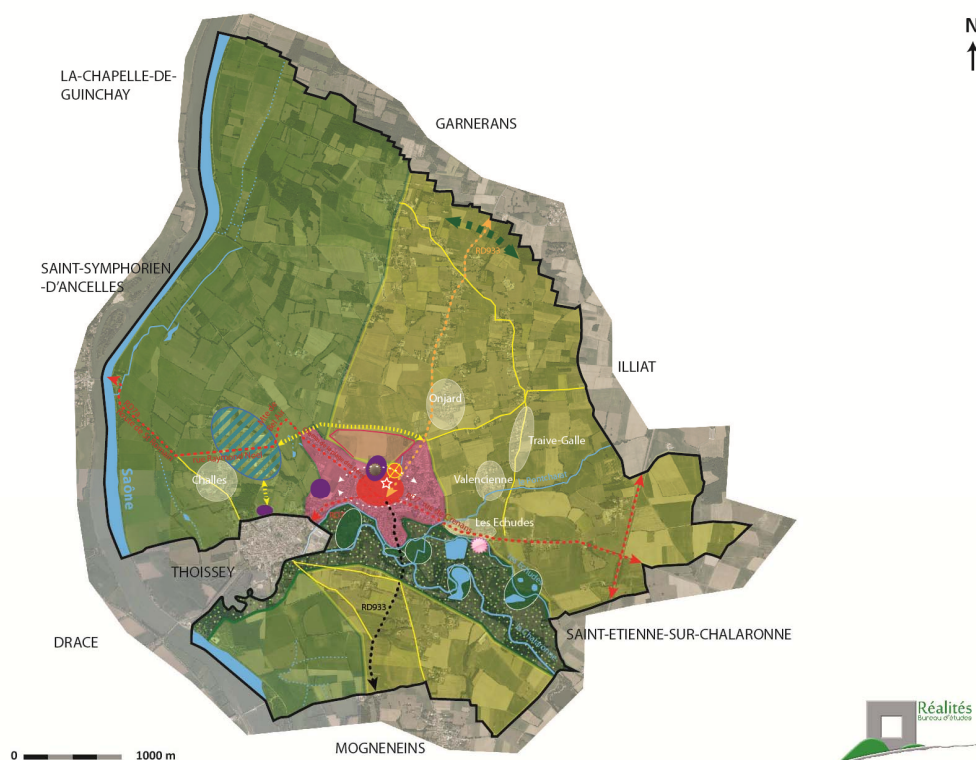
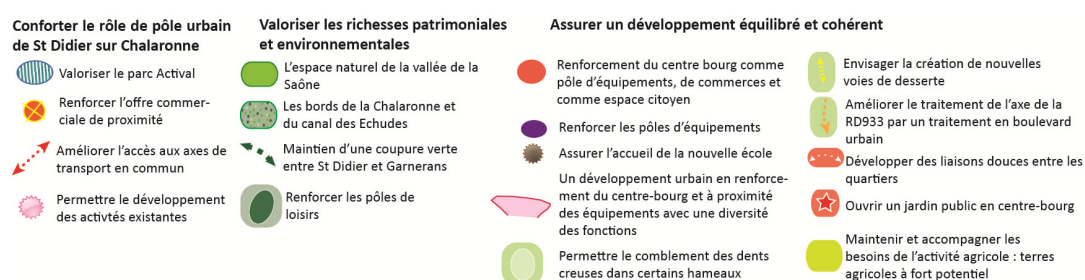
*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

*II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en applica-*

tion des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.



Carte de synthèse du plan d'aménagement et de développement durable du PLU  
[Source : PADD]



Les objectifs du PADD sont de :

■ Conforter l'attractivité et le rayonnement de Saint-Didier-sur-Chalaronne

- Asseoir une attractivité économique et commerciale
- Contribuer à la satisfaction des besoins en logements du bassin
- Améliorer l'accessibilité aux dessertes en transports en commun existantes et futures
- Permettre le développement des communications numériques
- Accompagner l'attractivité touristique

■ Assurer un développement équilibré et cohérent

- Renforcer les espaces bâtis du bourg-centre
- Adapter le réseau viaire aux nouveaux besoins
- Accompagner les besoins de l'activité agricole

■ Valoriser les richesses patrimoniales et environnementales

- Assurer la préservation du patrimoine naturel et des ressources biologiques
- Valoriser les éléments du patrimoine urbain et historique

Le projet de modification n°2 ne remplissait aucune des conditions de l'article L153-31 du CU. En conséquence, la commune de Saint-Didier-sur-Chalaronne était **bien fondée** à soumettre à enquête publique une **modification** de son plan local d'urbanisme au titre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

### 2.1.2. Déroulement

Sauf incident ignoré, l'enquête publique s'est déroulée dans des **conditions normales et satisfaisantes**. L'enquête a été organisée et s'est déroulée conformément aux textes législatifs et réglementaires et aux procédures en vigueur. Les moyens mis à disposition lors des permanences ont permis un **accueil du public** dans de très bonnes conditions et des échanges profitables. Par les multiples supports et vecteurs utilisés, le public a pu sans conteste être **amplement informé** de l'organisation et des modalités de l'enquête publique, des moyens d'accéder au dossier d'enquête et des opportunités de rencontrer le commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête auquel le public a eu accès était **conforme** dans son contenu aux exigences de la législation et permettait une **compréhension effective** du projet de modification du PLU, de ses objectifs, de ses enjeux et des documents du plan local d'urbanisme tels qu'ils étaient proposés dans leur version modifiée. Le dossier et le registre d'enquête publique ont été constamment **mis à disposition** du public dans les locaux de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier était de même consultable en ligne sur le site Internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le public avait par ailleurs la possibilité de s'entretenir avec le commissaire enquêteur en mairie. Cinq permanences ont été organisées pour un total de treize heures de présence du commissaire enquêteur. Les jours et horaires des permanences étaient suffisamment variés pour permettre à tous, actifs ou non, de rencontrer au besoin le commissaire enquêteur. Chacun pouvait donc **s'exprimer librement** sur le projet par les différentes voies proposées à cette fin : entretien, registre, courrier, courriel.

### 2.1.3. Participation du public

Le choix des créneaux horaires de présence du commissaire enquêteur a conduit à une participation significative répartie de manière assez bien équilibrée entre les cinq permanences. De même, les autres **vecteurs d'expression** (courrier, registre, courriel) ont bien complété les possibilités de rencontre avec le commissaire enquêteur durant les treize heures de permanence.

	Permanence 1 5 mai 2025	Permanence 2 7 mai 2025	Permanence 3 16 mai 2025	Permanence 4 17 mai 2025	Permanence 5 20 mai 2025	Contributions écrites non redondantes
Nombre de contributions	6	8	6	5	4	8

## 2.2. Le projet de modification n°2 du PLU

### 2.2.1. Relation entre contributions du public et objectifs du projet

Le rapport de présentation du dossier d'enquête faisait état des objectifs du projet de modification n°2 du PLU. Parmi les trente-sept contributions originales non redondantes reçues (écrites ou orales), il est possible d'établir les relations suivantes. Les autres objectifs et sous-objectifs n'ont pas été abordés de manière directe et/ou explicite au cours des entretiens en permanence ou dans les contributions écrites.

Objectif	Sous-objectif	Contributions	Observations
Évolution du plan de zonage	Suppression des zones Ah	V20	Le demandeur s'inquiète des changements induits par la suppression des zones Ah et l'application du règlement modifié de la zone A.
	Mise à jour du zonage	V13 (P01)	La double contribution requiert l'intégration de plusieurs parcelles en zone N et en zone UH dans la zone UX se substituant à la zone 1AUX dans le projet de modification n°2.
	Changements de destination	V03	Le changement de destination figure dans le projet de modification n°2.
		V23 (C05)	Le demandeur s'inquiète de l'interprétation d'un alinéa de l'article A2 du règlement précisant la limite du changement de destination.
		P07	Le demandeur souhaite transformer un garage en commerce alimentaire sur une parcelle située en zone N du PLU et en zone rouge Ris du zonage inondation.
		V07, V12, V21, V22, V26	
Emplacements réservés		V02	La parcelle, en zone A et en zone Ris, est concernée par l'emplacement réservé n°6.
		V10	La parcelle, en zone A, est concernée par l'emplacement réservé n°4.
		V16	La parcelle, en zone UH, est concernée par l'emplacement réservé n°3.

Reprise du règlement	Implantation le long des cours d'eau	V13 (P01)	La double contribution requiert l'intégration de plusieurs parcelles en zone N et en zone UH riveraines des Échudes.
	Conditions d'extension et annexe en zones A et N	Toutes les contributions s'enquérant de la constructibilité (partielle ou totale) d'une ou plusieurs parcelles.	
		V25	Le projet proposé porte sur des bâtiments (abris, bâtiment d'accueil de la clientèle, de gardiennage et de stockage) nécessaires à l'activité agricole.
Mise à jour des servitudes d'utilité publique	Intégration du nouveau PPRI	V21	La demande de changement de destination concerne une parcelle en zone Bis2.
		V02	La demande de constructibilité (totale ou partielle) concerne une parcelle en zone Ris.
		V05	La demande de constructibilité (totale ou partielle) concerne une parcelle dont la partie Est en bordure de route est hors de la zone Ris.

## 2.2.2. Zones agricoles

### ■ Suppression des zones Ah

Initialement destinées à réglementer les extensions et annexes en zones A (et N), les zones Ah ont été supprimées du fait d'une évolution réglementaire. Une contribution (V20) était en relation avec cette évolution en s'inquiétant des conséquences de cette suppression, traduisant potentiellement une **incompréhension** des propriétaires de parcelles en zone Ah qui pouvaient penser - à tort - disposer de droits à construire et s'estimer lésés par cette évolution. Alors que cette suppression concerne une superficie significative (14,95 ha reclassés en zone A), il pourrait être judicieux d'informer - à nouveau - le public que cette suppression n'est qu'une **transcription** d'une évolution réglementaire, les parcelles demeurant en zone agricole.

### ■ Réduction des zones Av

Cette évolution réduit le nombre de zones Av (une dizaine dans le PLU modifié), leur superficie totale (3,96 ha sont reclassés en zone A) et modifie les règles de construction. Si la surface d'emprise au sol augmente (100 m<sup>2</sup> au lieu de 40 m<sup>2</sup>), cette surface intègre les constructions existantes et s'entend par STECAL (totalité d'une zone Av) et non plus par tènement. Cette réécriture, tout en tenant compte des besoins, doit **assurément éviter les biais** introduits par la rédaction initiale et conduire à **retrouver les objectifs des zonages A** précisés notamment dans les articles L151-11 à L151-13 et R151-22 à R151-22 du code de l'urbanisme).

Le règlement modifié indique : *“les constructions dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (constructions existantes comprises) par STECAL (c'est-à-dire pour l'ensemble d'une zone Av)”*. Compte tenu de la localisation des différentes zones Av telle qu'elle apparaît sur le plan de zonage Nord modifié, il conviendra de **vérifier** que chacune de ces zones Av se prête bien à la définition d'un STECAL.

Durant l'enquête publique, **aucune contribution** n'était en relation avec cette évolution introduite par le projet de modification n°2.

Cette évolution n'entraîne aucune observation additionnelle du commissaire enquêteur.

## ■ Changements de destination

Le projet de modification n°2 a identifié sept bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La contribution V03 concernait un changement de destination figurant déjà dans le projet. La contribution V23 (C05) demandait un éclaircissement sur une modification du règlement (question Q2 du procès-verbal de synthèse), demande à laquelle il a été répondu dans les observations en réponse.

Ces éléments n'entraînent aucune observation additionnelle du commissaire enquêteur.

Plusieurs autres contributions (V07, V12, V21, V22, V26) ont porté sur des demandes de changement de destination pour des bâtiments en zone agricole, décrits par leurs propriétaires comme dégradés et/ou inutilisés depuis de nombreuses années, et dont la configuration (bâtiments et parcelles) a été présentée comme inadaptée à une activité agricole : inexistence de parcelles agricoles exploitables à proximité, accès difficile voire impossible pour des engins agricoles modernes de grand gabarit, bâtiments de stockage inadaptés, etc. Ces demandes de transformation en bâtiments d'habitation semblent **devoir être considérées**, pour autant que ces changements de destinations ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site (article L.151-11 du code de l'urbanisme) et contribuent à **maintenir en état** un patrimoine bâti traditionnel. Ces changements de destination devront en particulier **ne pas générer** des conflits d'usage de nature à compromettre d'éventuelles activités agricoles situées à proximité. Par ailleurs, le porteur du projet dans ses observations en réponse a rappelé la nécessité de limiter le changement de destination à un **bâtiment unique** et sa volonté de **ne pas densifier** les possibilités d'habitat en zone inondable

## ■ Modification du règlement

Les articles A2 et N2 du règlement modifié du PLU mentionnent : “[...] *Les annexes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol d'annexes au total par habitation (l'intégralité des annexes liées à l'habitation sont comptabilisées)* [...]”. Or, la doctrine "*relative aux extensions et annexes des habitations isolées en zones A et N validée par la CDPENAF lors de sa séance du 17 décembre 2015*" précise que la surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas excéder 50 m².

Le règlement, dans ses articles A2 et N2, devra **se conformer** strictement à la doctrine de la CDPENAF en limitant à 50 m² l'emprise au sol totale des annexes par habitation.

La contribution C04 demande que référence soit faite à l'article L111-16 du code de l'urbanisme dans le PLU, article indiquant que “[...] *le permis de construire [...] ne peut 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* [...]”. Dans ses observations, le maître d'ouvrage souligne d'une part que ces éléments sont déjà autorisés par le règlement de la zone agricole, d'autre part que le choix de matériaux ne relève pas du PLU. Le commissaire enquêteur ajoute que, si l'intérêt de l'article L111-16 est indéniable quant à la lutte contre le dérèglement climatique anthropique, la vocation du PLU n'est pas de faire référence à l'ensemble des articles du code de l'urbanisme qui, dans son titre préliminaire, définit ses principes généraux que le PLU respecte selon l'article L151-1. En outre, l'arrêt du Conseil d'État du 4 octobre 2023 (req. n° 467962) rappelle : “*Les dispositions de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme n'ont ni pour objet, ni pour*

*effet d'écarter l'application des dispositions réglementaires d'un plan local d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions qui, sans interdire l'utilisation de matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou l'installation de dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable ou favorisant la retenue des eaux pluviales, imposent la bonne intégration des projets dans le bâti existant et le milieu environnant".*

Dans la contribution C04, le demandeur appelle à la mise en œuvre d'un nuancier plus large. En réponse, le porteur du projet estime que la commune a déjà travaillé à un **nuancier large** et ne souhaite pas le modifier à ce jour.

#### ■ Constructibilité

Nombre de contributions du public portaient sur une demande d'autorisation à construire une habitation sur tout ou partie de parcelles situées en zone A : V02, V04, V08, V09, V14, V15 (P02), V17, V27 (P04), V28, P03, P05, P06, C01, C03. Ces contributions sont en **contradiction** avec l'article 1 du règlement du PLU en zone A : *"Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2"*, ce dernier stipulant que les constructions d'habitation (et leurs annexes) sont autorisées *"à condition d'être directement nécessaires à une exploitation agricole existante et d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation"* (cf article R.151-23 du code de l'urbanisme), une exploitation agricole étant définie par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. Ces demandes sont en outre **hors du champ** de la présente procédure comme rappelé par la communication municipale lors de l'enquête publique. Dans ses observations en réponse, le porteur du projet précise en outre qu'une procédure de modification de PLU **ne permet pas** de réduire la **zone agricole** ou la zone naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection.

La contribution V05 portait sur une demande d'autorisation à construire une habitation sur une bande d'environ 2 000 m<sup>2</sup> le long de la route de Saint Romain de la parcelle ZT49, seule partie de la parcelle hors de la zone rouge Ris du zonage inondation. Cette demande ne peut être étudiée que si elle satisfait à la **condition de nécessité** mentionnée ci-dessus (article A2 du règlement).

La contribution V25 faisait état d'un projet consistant en l'édification de bâtiments (abris, bâtiment d'accueil de la clientèle, de gardiennage et de stockage) nécessaires à une nouvelle double activité : écurie active pour chevaux et kinésiologie pour animaux et humains (question Q3 du procès-verbal de synthèse), demande à laquelle il a été répondu dans les observations en réponse. Le demandeur pourra donc s'appuyer sur les outils (fiches de renseignements) mentionnés pour étayer sa demande de permis de construire en argumentant à bon escient sur la **nécessité agricole** du projet.

### 2.2.3. Zones naturelles

#### ■ Création d'un STECAL NI

Le projet de modification n°2 a créé dans l'enceinte du parc du domaine de Challes, en zone N, un STECAL NI pour reconnaître la possibilité de recréer l'ancien bâtiment de l'Orangerie, dont il ne reste que quelques vestiges, afin de compléter l'offre de services du domaine. D'une surface de 0,11 ha, la zone à vocation touristique et de loisirs n'affecte pas les espaces boisés classés (EBC) au nord de la zone naturelle.

Durant l'enquête publique, **aucune contribution** du public n'était en relation avec cette évolution introduite par le projet de modification n°2. La CDPENAF a émis un **avis simple favorable à l'unanimité**.

#### ■ Changements de destination

L'une des demandes (P07) concernait un bâtiment en zone N du PLU et en zone rouge Ris du zonage inondation crues de la Saône. L'objet en était la création d'un commerce alimentaire (question Q4 du procès-verbal de synthèse), demande à laquelle il a été répondu dans les observations en réponse. Outre qu'il suppose d'une part le changement de zonage de la parcelle, d'autre part le changement de destination du bâtiment, ce projet de création d'une activité économique en zone Ris *"implique une diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes"* selon le règlement du PPRi. De plus, l'activité envisagée (pâtisserie) suppose d'une part de pouvoir accueillir en permanence une clientèle, d'autre part de disposer des moyens de travailler et de stocker (chambres positives et négatives) des denrées classées périssables ou très périssables. Compte tenu des multiples contraintes, il apparaît vivement souhaitable que le demandeur fasse initialement procéder à un **diagnostic de vulnérabilité** de l'activité économique envisagée. Dans ses observations, le porteur du projet rappelle par ailleurs qu'une procédure de modification de PLU **ne permet pas** de réduire la zone agricole ou la **zone naturelle**, ni de réduire ou supprimer une protection.

#### ■ Modification du règlement

L'article N2 du règlement devra **se conformer** strictement à la doctrine de la CDPENAF en limitant à 50 m<sup>2</sup> l'emprise au sol totale des annexes par habitation (cf *supra*).

La contribution V13 (P01) explicitait deux demandes. La première consistait en la suppression des limites d'implantation des constructions le long des Échudes, non sens avéré en particulier en zone UX selon le demandeur. Créé avant le XVI<sup>ème</sup> siècle selon le SDCBS, les Échudes sont un canal de dérivation de la Chalaronne de 5 km de long, historiquement conçu pour alimenter un ensemble de moulins. Une vanne automatique donne priorité à la Chalaronne en cas de basses eaux. *"Sa prise d'eau se situe au droit du barrage de Tallard sur la commune de St Etienne sur Chalaronne. Il retrouve la Chalaronne à la levée du port de Thoisse"* (source : SDCBS). Bien que canal artificiel (déclassement depuis 2017), cette création des hommes fonctionne depuis plusieurs siècles comme un cours d'eau et constitue ainsi un **corridor biologique** que le PLU cherche à **conserver comme tel** en préservant la zone riparienne naturelle et la ripisylve.

Rappelant dans ses observations en réponse qu'une modification **ne permet pas** de réduire la zone agricole ou la **zone naturelle**, ni de réduire ou supprimer une protection, le porteur du projet souligne que l'objet du projet de modification n°2 **n'était pas** d'augmenter les capacités de la zone économique. Il signale en outre qu'en vertu du règlement, **aucune construction** ne peut être autorisée à proximité immédiate d'un cours d'eau.

#### ■ Changement de zonage

Les Jardins Aquatiques (boutique et parc) ont fermé leurs portes en 2024. Dans sa contribution V01, le repreneur potentiel, fondateur en 1994, a demandé le classement en zone NI (à vocation d'espace touristique et de loisirs) des parcelles YC94 et YC95 en vue de l'extension du parc, quatrième site touristique le plus visité du département de l'Ain. Les parcelles ont selon le demandeur déjà fait l'objet d'aménagements paysagers (plantations) dans le cadre de l'activité des Jardins Aquatiques.

Cette demande de changement de zonage semble **devoir être considérée**, pour autant que les aménagements déjà réalisés et ceux envisagés soient conformes au règlement de la zone NI. En réponse à cette demande, le porteur du projet mentionne la nécessité d'un avis conforme de la **CDPENAF** pour la modification du STECAL.

La seconde demande explicitée dans la double contribution V13 (P01) concernait la parcelle YB38 dont le demandeur dit : “[...] *il est évident que son avenir est de nature industrielle*”. Or, la parcelle YB38 est, pour l’essentiel de sa surface, en **zone rouge Ric** du PPRi approuvé en 2017 auquel le PLU ne peut **contrevenir**.

#### 2.2.4. Zones urbaines et à urbaniser

##### ■ Mise à jour du zonage

Deux zones à urbaniser opérationnelles figurant dans l’actuel PLU sont actuellement construites. Elles sont donc transformées en zones urbaniser : zone 1AUa (Les Huguets) en zone UB, zone 1AUx (Les Échudes) en zone UX.

Durant l’enquête publique, **aucune contribution** du public n’était en relation avec cette évolution introduite par le projet de modification n°2.

##### ■ Règlement

Dans sa contribution V19, le propriétaire d’un ensemble de parcelles (1,03 ha) en zone UB s’est étonné de l’identification de ses parcelles comme “élément remarquable végétal du paysage (parc)” et s’interrogeait sur les contraintes inhérentes. Le demandeur argue du fait il a lui-même procédé à l’aménagement paysager des parcelles dont il est le propriétaire. À la question Q1 du procès-verbal de synthèse, le porteur du projet a apporté des éléments d’éclaircissement dans ses observations en réponse, faisant référence à l’article L.123-1-5-III 2° du code de l’urbanisme qui mentionne que le règlement du PLU peut :

*“Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.”*

Identifié dans le PLU actuel, l’élément remarquable n°5 “*Maison bourgeoise et son parc arboré*” définit les **caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur** pour la maison bourgeoise d’une part, pour le parc d’autre part. Par ailleurs, s’agissant d’une modification et non d’une révision, le projet soumis à enquête publique n’a pas vocation à réduire une protection.

La contribution C02 proposait deux modification du règlement en zone UH qui représente les hameaux proches du centre de Saint Didier-sur-Chalaronne, à vocation principale d’habitat. La première proposition concernait l’article UH7, demandant de pouvoir dépasser la limite de 40 m<sup>2</sup> en cas de construction en limite séparative. Or, les règles maximales d’emprise au sol et de hauteur des constructions visent notamment à assurer l’**intégration des constructions** dans un paysage urbain que la collectivité peut choisir de maintenir ou au contraire de faire évoluer. Ces règles ont égale-

ment pour objectifs de **protéger le droit et l'intimité** des propriétaires voisins, cherchant ainsi à prévenir les litiges potentiels.

La seconde proposition concernait une possible dérogation à la limite du coefficient d'emprise au sol imposée par l'article UH9 (CES inférieur ou égal à 2) pour la construction d'un "carport". Sont constitutifs d'emprise au sol les **éléments aériens** d'une construction. Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, cette emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction. L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol vise à limiter l'imperméabilisation des sols, permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, et assurer la qualité des écosystèmes urbains et le bien-être des habitants grâce aux espaces végétalisés.

Le porteur du projet a, dans ses observations, indiqué que de telles évolutions du règlement n'étaient pas souhaitées par la municipalité.

### 2.2.5. Liste des emplacements réservés

Trois contributions ont mentionné des parcelles concernées par des emplacements réservés : V02 (ER n°6), V10 (ER n°4) et V16 (ER n°3). Ces contributions **ne portaient pas** sur la mise à jour de la liste des emplacements réservés. Le Département de l'Ain a quant à lui souligné la réalisation à terme du projet de déviation (ER n°6) de la RD 933 en direction de la zone d'activités économiques Actival afin notamment de réduire le trafic poids-lourds dans le bourg.

Cette évolution n'entraîne aucune observation additionnelle du commissaire enquêteur.

### 2.2.6. Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation

Dans la contribution V11, les demandeurs font état de droits de mutation acquittés sur une parcelle (AP1) en zone UB, parcelle dont une partie a depuis été reclassée en zone 2AUp de l'OAP Nord. Ils demandent le reclassement en zone UB de la totalité de la parcelle. Or, la commune a défini l'OAP Nord comme expression de sa stratégie territoriale d'aménagement du quartier. Elle est donc libre d'en déterminer les **choix d'aménagement** en fonction de la situation existante et à venir ainsi que des obligations légales et réglementaires qu'elle doit respecter. La définition d'une zone à urbaniser non opérationnelle intégrant une partie de cette parcelle participe de cette liberté. Si la valeur vénale de la parcelle à la liquidation des droits de succession a été surévaluée, les demandeurs peuvent déposer une déclaration rectificative au centre des finances publiques.

Dans ses observations en réponse, le porteur du projet souligne qu'un tel reclassement ne faisait pas partie des objectifs du projet de modification.

Cette adaptation des OAP n'entraîne aucune observation additionnelle du commissaire enquêteur.

### 2.2.7. Servitudes d'utilité publique : risque inondation

L'intégration du plan de prévention du risque inondation, dont la révision a été approuvée en 2017, n'a amené **aucune contribution** directe.

Cette adaptation n'entraîne aucune observation additionnelle du commissaire enquêteur.



## 2.2.8. Assainissement et gestion des eaux pluviales

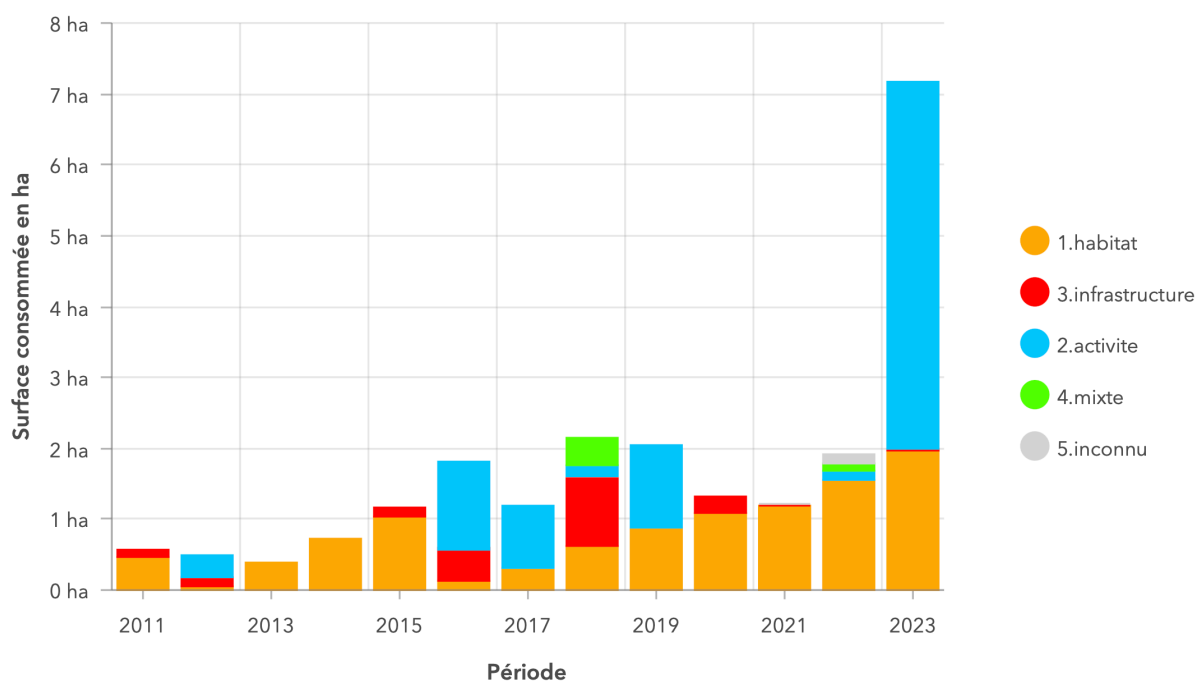
L'avis favorable de la CCVSC (délibération n°2025/03125/29) est assorti de recommandations sur **l'actualisation** des éléments relatifs à l'assainissement des eaux usées dans le rapport de présentation du projet de modification n°2 du PLU.

Dans leur avis favorable, les services de l'État dans l'Ain rappellent que, si le système de traitement de l'agglomération d'assainissement de Thoissey-Mogneneins (à laquelle est rattachée Saint-Didier-sur-Chalaronne) est conforme, son système de collecte ne l'est pas, le retour à la conformité étant planifié pour 2029/2031 selon un échéancier de travaux encadré par un arrêté préfectoral en 2023. C'est ce **calendrier** du plan d'actions qui doit guider la **planification** d'éventuels projets d'urbanisation afin de ne pas porter atteinte aux milieux récepteurs comme à la santé et à la salubrité publiques.

## 2.2.9. Artificialisation

Les services de l'État dans l'Ain alertent par ailleurs sur le maintien dans le PLU de réserves foncières (2AU). Ces zones 2AU représentent un total de 10 ha, dont 1,32 ha en zone 2AUa et 8,68 ha en zone 2AUb. Ces zones sont par définition non opérationnelles. Sur la période 2018-2021, selon rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols approuvé par délibération n° 2024.12.18.01, l'artificialisation nette s'était élevée à 3,86 ha.

Consommation d'espaces NAF en hectares entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2024

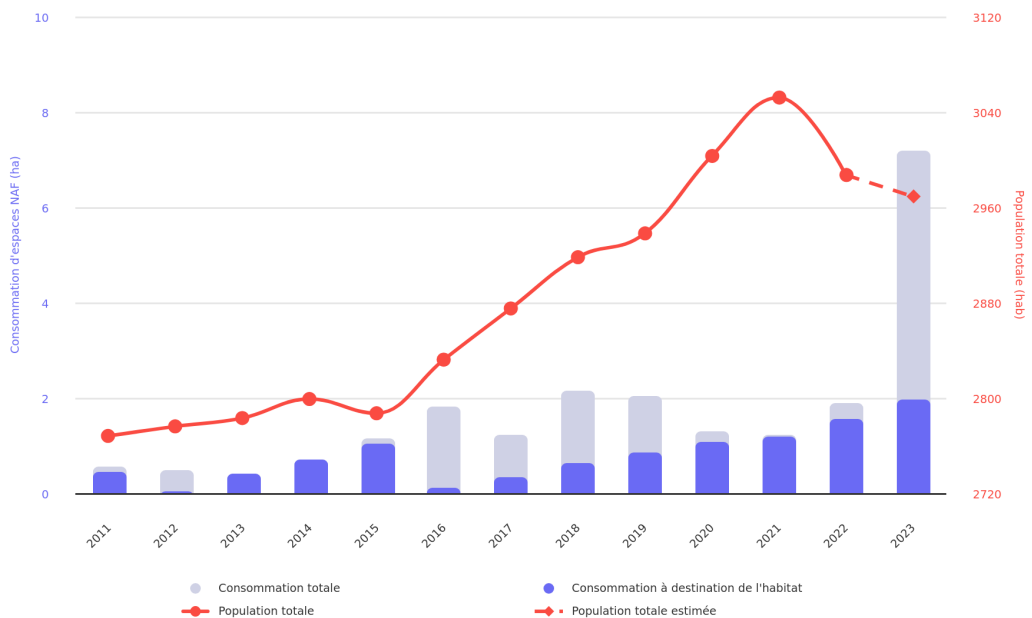


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1er janvier 2024

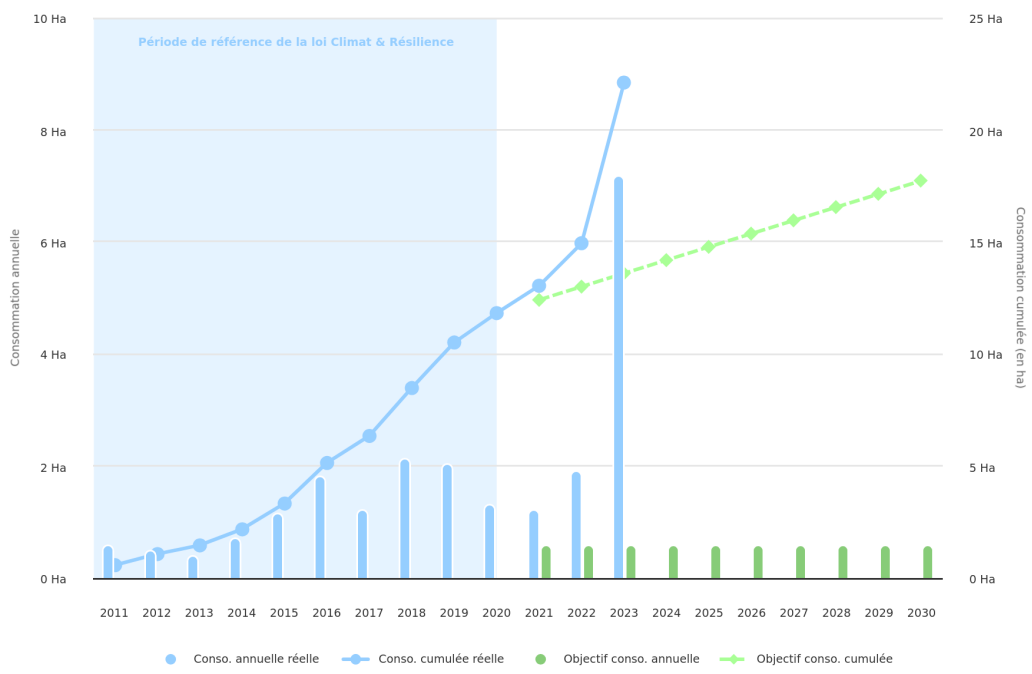
### Répartition de la consommation d'espaces NAF par type d'usage

Selon le portail de l'artificialisation ([artificialisation.developpement-durable.gouv.fr](http://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr)), la consommation d'espaces NAF a représenté 11,8 ha entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 et 10,3 ha

entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2024. Selon le portail MonDiagnostic Artificialisation (mondiagartif.beta.gouv.fr), la consommation d'espaces NAF a représenté en 2023 7,17 ha (essentiellement activité 72,1 % et habitat 27,6 %), soit une consommation cumulée réelle de 22,10 ha. Par comparaison, l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF dans les dix prochaines années 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021, fixé par la loi Climat & Résilience, conduit pour Saint-Didier-sur-Chalaronne à un objectif annuel de 0,59 ha, soit un objectif de consommation cumulée de 13,59 ha en 2023 et de 17,73 ha en 2030.



Évolutions de la consommation d'espaces NAF et de la population [Source : MonDiagnosticArtificialisation]



Trajectoire de sobriété foncière [Source : MonDiagnosticArtificialisation]

### 3. Synthèse

Se fondant sur le rappel synthétique des caractéristiques du projet et des modalités de l'enquête d'une part, sur son appréciation des avis des personnes publiques associées et des contributions du public d'autre part, le commissaire enquêteur est conduit aux conclusions suivantes :

- ▶ L'enquête publique s'est déroulée dans des **conditions satisfaisantes** et **conformes** à la réglementation.
  - ▶ Le public a pu sans conteste **avoir connaissance** de l'ouverture de l'enquête publique.
  - ▶ Le dossier d'enquête publique était **conforme** à la réglementation et permettait une **compréhension** effective du projet, de ses objectifs et de ses conséquences.
  - ▶ Toutes les pièces du projet étaient **aisément consultables** dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public en version papier, en version numérique sur un poste information à disposition, ainsi que sur le site Internet de la commune durant toute la durée de l'enquête publique.
  - ▶ Les **cinq permanences** ont offert l'opportunité à chacune et chacun de rencontrer le commissaire enquêteur qui était par ailleurs joignable par courrier ou par courriel.
  - ▶ Le registre papier permettait de **déposer des contributions** durant toute la durée de l'enquête publique.
  - ▶ Chacune/chacun pouvait **s'exprimer librement et à tout moment** sur le projet par les différentes voies proposées à cette fin, durant toute la durée de l'enquête publique.
  - ▶ **Aucune opposition** au projet n'a été déclarée au cours de l'enquête publique.
  - ▶ Un **procès verbal de synthèse** a été remis dans les délais au maître d'ouvrage à l'issue de l'enquête publique.
  - ▶ Le maître d'ouvrage a exercé son **droit de réponse**.
- 
- Bourg rural, la commune de Saint-Didier-sur-Chalaronne s'étend sur un vaste territoire (25 km<sup>2</sup>) caractérisé par l'existence de nombreux hameaux résultant historiquement de l'activité agricole et situés aujourd'hui en zone A du PLU. Les zones A et N représentent plus de 93 % de la surface de la commune. Ce territoire, bordé à l'ouest par la Saône et irrigué par la Chalaronne et ses affluents, est fortement impacté par le risque inondation "crues" à l'ouest et au sud et "ruissellement" à l'est.
  - Le projet de modification n°2 du PLU traduit une volonté d'adapter les documents d'urbanisme aux évolutions de la réglementation, d'acter les transformations réalisées depuis la précédente modification en 2017 et d'exprimer une stratégie d'aménagement territorial, notamment via les adaptations de l'OAP Nord et du règlement des zones A et N.
  - La réduction des zones Av (et de leur superficie) et la modification des règles de construction permettent de retrouver l'esprit ayant initialement prévalu à la création de ce sous-zonage de la zone A.

- Plusieurs demandes de changement de destination ont été formulés pour des bâtiments en zone agricole, décrits par leurs propriétaires comme dégradés, inutilisés depuis de nombreuses années ou inadaptée à une activité agricole. De telles demandes semblent devoir être considérées.
- De nombreuses demandes d'autorisation à construire en zone A ont été formulées, en contradiction avec le règlement de la zone et hors champ du projet de modification n°2.
- Si le système de traitement de l'agglomération d'assainissement Thoissey-Mogneneins est conforme, son système de collecte ne l'est pas, le retour à la conformité étant prévu pour 2029/2031 selon un calendrier du plan d'actions qui doit guider la planification d'éventuels projets d'urbanisation.

## 4. Avis

En conséquence des éléments exposés ci-dessus :

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Didier-sur-Chalaronne.

Cet avis favorable est assorti des deux (2) **réserves** suivantes :

- Res1 Modifier les articles A2 et N2 du règlement pour assurer leur conformité à la doctrine de la CDPENAF concernant l'emprise au sol totale des annexes par habitation.*
- Res2 Aligner les nouveaux projets d'urbanisation raccordables à l'assainissement collectif sur le calendrier de mise en conformité du système de collecte des eaux usées.*

Cet avis favorable est assorti des quatre (4) **recommandations** suivantes :

- Rec1 Vérifier que chacune des sous-zones Av se prête bien à la définition d'un STECAL.*
- Rec2 Vérifier que les changements de destination, identifiant un bâtiment unique, ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, et contribuent à maintenir en état un patrimoine bâti traditionnel sans générer de conflits d'usage avec des activités agricoles proches.*
- Rec3 Vérifier que deux demandes d'autorisation à construire en zone A répondent bien à la condition de nécessité du règlement.*
- Rec4 Évaluer à court et moyen termes les perspectives de consommation d'espaces NAF.*

le 25 juin 2025

Pierre MICHEL

Commissaire-enquêteur