



SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE

Bien Vivre en Val-de-Saône

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Ain
Arrondissement de Bourg en Bresse

COMMUNE DE SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 31 juillet 2025

Nombre de Membres :

En exercice : 22

Présents : 17

Représentés : 4

Absents : 1

L'an deux mille vingt-cinq, le 31 juillet et à 20 heures, le CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-DIDIER-SUR-CHALARONNE légalement convoqué le 20 juin 2025, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Renaud DUMAY, Maire

Étaient présents : Renaud DUMAY - Magalie PEZZOTTA - Matthieu ROLLET - Catherine GUTIERREZ - Florence DALLY-DELÉGLISE - Cédric BADIN - Françoise DURAND - Fabrice RAPHANEL - Fabienne PIRON - Julien MONTEIL - Véronique VAILLANT - Claudette GUSELLA - Gilles LATTARD - Catherine TEDESCHI - Andrée CARRIER - Jérémy DEREMETZ - Théo COCHET -

Étaient absents excusés : Benoit PEIGNÉ (Catherine GUTIERREZ) - Pierrette BROSSE (pouvoir à Claudette GUSELLA) - Céline POMMERET CHAUSSIN (pouvoir à Renaud DUMAY) - Arnaud BROYER (pouvoir à Matthieu ROLLET) - Johan PIOLLET

Secrétaire de séance : Claudette GUSELLA

N°2025.07.31.03 – Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Didier-sur-Chalaronne

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

VU la délibération du conseil municipal du 12 juin 2015 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal du 19 février 2016 approuvant la modification simplifiée n°1 ;

VU la délibération du conseil municipal du 7 décembre 2017 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;

VU l'arrêté n°2024.01.7 du 17 janvier 2024 prescrivant la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme ;

VU le dossier transmis à la MRAE en application des articles R104-33 et R104-34 en date du 22 novembre 2024 ;

VU l'avis conforme de la MRAE n°2024-ARA-AC-3660, indiquant que la procédure de modification du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

VU l'arrêté municipal n°2025.03.28.01 bis du 28 mars 2025 soumettant le projet de modification du plan local d'urbanisme à l'enquête publique ;

VU l'avis favorable de la Préfète de l'Ain assorti de remarques ;

VU l'avis favorable sous réserve de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Ain ;

VU l'avis favorable de la Communauté de communes Val de Saône Centre assorti de remarques ;

VU l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Ain, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Objet : Décision d'approbation de la modification n°2 du PLU

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure de modification n°2 du PLU a été prescrite en janvier 2024. Ce dossier a fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées. Il a été soumis à enquête publique du 5 mai au 26 mai 2025.

CONSIDERANT que le projet de modification du plan local d'urbanisme soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT le tableau de synthèse des évolutions apportées au dossier avant approbation, joint à la présente délibération ;

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
20 Vote pour, 1 abstention (Jérémy DEREMETZ),

APPROUVE la modification du plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

PRÉCISE que le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

PRÉCISE que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un mois,
- d'une publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département,

PRÉCISE que conformément à l'article L. 2131-1 au code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera exécutoire de plein droit dès qu'il aura été procédé à :

- sa transmission à Madame la préfète,
- son affichage en mairie pendant un mois,

PRÉCISE qu'en outre, l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme indique que la présente délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités ci-après :

- son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- la publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

PRÉCISE que conformément aux articles L. 153-44 et L. 153-23 du code de l'urbanisme, la présente délibération deviendra exécutoire après l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes :

- sa transmission à Madame la préfète,
- son affichage en mairie pendant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- La publication du PLU sur le portail national de l'urbanisme,
- La publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Fait à Saint-Didier-sur-Chalaronne, le 31 juillet 2025

Le Maire,

Renaud DUMAY

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le
Et de la publication/et ou notification le
Le Maire
Renaud DUMAY



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche : avis favorable avec remarques

Avis rendu le 17 avril 2025	Décision de la commune
RÉSERVES RÉGLEMENTAIRES	
<p>Capacité du réseau de collecte des eaux usées</p> <p>Pour la zone 1AUc et celles raccordables à l'assainissement collectif, les nouveaux projets d'urbanisation sont à limiter à court terme sur les secteurs où des travaux d'assainissement sont programmés.</p> <p>Les projets d'urbanisation devront s'inscrire dans le calendrier des travaux de mise en conformité des réseaux de collecte des eaux usées pour ne pas porter atteinte à l'environnement ainsi qu'à la santé et à la salubrité publique.</p>	<p><i>Il serait possible d'ajouter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour conditionner l'urbanisation des zones 1AU à la date de 2029 ou il est possible de dire que les opérations pourront être réalisées qu'après la mise en conformité de la station d'épuration. Modification faite de la manière suivante :</i></p> <p><u>Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones 1AUa et 1AUc seront ouvertes à l'urbanisation uniquement sous réserve que l'ouvrage d'épuration soit en capacité d'accueillir les charges entrantes que cela représente et que le système d'épuration respecte la réglementation en termes de conformité de fonctionnement et de rejet. - Urbanisation de la zone 1AUa réalisée au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement définies.
<p>Déblocage des réserves foncières</p> <p>Bien que le dossier de modification ne modifie pas le volume de logements à produire, le volume de réserves foncières (zone 2AU) est maintenu dans le document d'urbanisme. Une éventuelle ouverture à l'urbanisation de ces dernières ne pourrait se faire qu'à l'aide de différents bilans.</p> <p>D'une part, un suivi du nombre de logements produits depuis le caractère exécutoire du document d'urbanisme serait indispensable.</p> <p>D'autre part, un bilan de la consommation foncière sur la décennie 2021-2031 au regard de la décennie précédente devra permettre à la commune de s'inscrire dans la trajectoire nationale de réduction foncière impulsée par la loi dite Climat et Résilience. A titre informatif, selon le portail national de l'artificialisation, 4 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune depuis 2021.</p>	<p><i>Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU de la commune devaient s'ouvrir dans les 9 ans suivants l'approbation du PLU, en l'occurrence le 12 juin 2015. A ce jour, les 9 ans sont passés et il n'est plus possible de les ouvrir à l'urbanisation.</i></p>

Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

Pas d'évaluation environnementale.

La CDPENAF – au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme sur la délimitation de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités : avis favorable

Avis rendu le 27 mars 2025

Décision de la commune

La CDPENAF – au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme sur l'autorisation d'extensions et annexes sur les bâtiments d'habitation en zones agricole et naturelle : avis favorable sous réserve

Avis rendu le 27 mars 2025

Décision de la commune

Considérant que la réglementation des extensions et annexes du PLU est conforme à la doctrine départementale à l'exception des surfaces minimales de plancher de l'habitation en cas d'extension.

La réserve porte sur l'application de l'intégralité de la doctrine de la CDPENAF.

*Extrait de la doctrine :***Extensions des bâtiments d'habitation :**

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

Annexes des bâtiments d'habitation :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

Le règlement du PLU reprend déjà la doctrine départementale en ce qui concerne la surface des habitations avec extension puisqu'il est demandé que celles-ci fassent plus de 50 m² de surface de plancher. Pour plus de clarté la phrase exacte de la doctrine sera reprise.

Chambre des Métiers : aucune observation**Avis rendu le 31 janvier 2025****Décision de la commune****Conseil Départemental : aucune observation****Avis rendu le 10 février 2025****Décision de la commune**

Le Département de l'Ain a souligné, parmi les objectifs de la modification, la réalisation à terme du projet de déviation (emplacement réservé n°6) de la RD 933 en direction de la zone d'activités économiques Actival via une connexion avec la RD 66A (route des Brocatières), et ce afin notamment de réduire le trafic poids-lourds dans le bourg.

/

Communauté de communes Val de Saône Centre : avis favorable avec des recommandations**Avis rendu le 6 février 2025****Décision de la commune**

Sur le projet de Stecal du Château de Challes, eu égard le caractère patrimonial des lieux, et la commune adhérente au CAUE, son attache et son concours peuvent être un atout intéressant pour « caler » et « cadrer » les dispositions réglementaires à prendre en matière de traitement architectural des futurs projets.

En lien avec la compétence assainissement :

- Gestion des EP sur le parc Actival en lien avec le schéma de gestion des EP réalisé : le projet de règlement prévoit soit le raccordement au réseau, soit vers un exutoire.

Or dans le cadre du schéma, et eu égard les problèmes qui ont conduit à établir le schéma de gestion : ce dernier n'autorise pas (plus) les rejets vers exutoires. Cette « option » doit donc être supprimée du projet de règlement.

Par ailleurs une grande partie étant couverte par le périmètre de protection éloigné des puits de captage, à l'intérieur de ce périmètre, comme l'immédiat et le rapproché, le code de la santé public INTERDIT le rejet d'EP vers des exutoires naturels. Les zones urbaines doivent impérativement disposer de réseaux EU et EP en séparatifs. L'absence de réseau EP constitue sur cette base un motif de refus.

Dans le cadre du schéma et des aménagements sur le parc (réseau EP séparatif) la possibilité de gérer ses EP à la parcelle (rétention) ok, mais la possibilité de diriger la surverse vers un exutoire n'est plus possible.

Dans le périmètre de protection c'est interdit pour le motif invoqué (santé publique) et pour les espaces hors périmètre protégé, sur le fondement du schéma des EP de l'intercommunalité

Étant donné la localisation de ce STECAL, l'ABF sera consulté lors de l'autorisation d'urbanisme. Il sera conseillé aux pétitionnaires de prendre attache auprès de l'ABF en amont du projet.

Le règlement de la zone UX sera modifié afin d'exclure l'envoi des eaux pluviales vers un exutoire. Cela implique que toutes les constructions devront envoyer leurs eaux pluviales vers le réseau

Il sera ajouté, dans le règlement, une phrase sur la prise en compte de la topographie et du terrain, et préciser que les aménagements nécessaires seront à la charge de l'entreprise.

n'oriente plus vers la possibilité d'exutoires naturels pour le rejet des EP (Sachant que la problématique d'ancienne ICPE en activité font l'objet d'un arrêté préfectoral d'accord ancien qui autorise quelques établissements pour ces rejets directs pour l'instant.
Pour autant le règlement du PLU œuvre pour l'avenir, et non les actes anciens. Dans l'absolu, les AP réglementant ces ICPE peuvent être révisés. La démarche de l'EPCI n'étant pas inconnue des services de l'Etat.

- **Enfin le volet « eaux usées » fait référence à la com com Val de Saône Chalaronne** (avant sa fusion intervenue en 2018) et s'appuie (reconduit) les éléments et données de son ancien schéma directeur des eaux usées.

Ces données et ce contexte n'étant plus d'actualité depuis la fusion (2018) **ce volet doit être mis à jour et actualisé avec les données et éléments du schéma d'assainissement des EU de la CC Val de Saône Centre.** (Celui du territoire communal étant en cours d'actualisation par le service concerné). Se rapprocher de Madame DUBOST, si besoin d'éléments.

Cadre intercommunal

Impacts / Risques : la référence à **l'arrêté préfectoral de 1999 relatif aux nuisances sonores est caduque**. Il a été **remplacé par un arrêté de 2016** (document fourni au lendemain de la réunion par le service ADS commun).

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Le traitement des eaux pluviales doit être prioritairement envisagé sur le tènement foncier par infiltration. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser ~~prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité~~ dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire. Toutes dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires à la gestion et rétention des eaux pluviales, à la charge du propriétaire, doivent être adaptés à l'opération et **à la nature, la topographie du terrain**.

Il est rappelé que les rejets des eaux pluviales des entreprises sont obligatoirement dirigés vers le réseau public et devront respecter les normes suivantes :

- pH compris entre 5,5 et 8,5
- Absence de coloration persistante du milieu naturel par les effluents
- Absence d'odeur
- Teneur en matières en suspension inférieure à 100 mg/l
- Teneur en hydrocarbures inférieure à 10 mg/l
- DCO (Demande chimique en oxygène) inférieure à 300 mg/l
- DBO5 (Demande biologique en oxygène à 5 jours) inférieure à 100 mg/l

Il est nécessaire de se référer au zonage pluvial approuvé dans la commune.

Les données seront mises à jour.

L'assainissement des eaux usées de la commune de Saint Didier-sur-Chalaronne est une compétence déléguée à la communauté de communes Val de Saône Centre.

Les eaux usées sont collectées et acheminées vers la station d'épuration de Thoissey-Mogneneins. La station date de 2009, elle est dimensionnée pour 8 000 Equivalents/habitants. Les charges entrantes représentent 7 384 EH. La station fonctionne suivant le principe des boues activées. Les eaux traitées se rejettent dans la Saône au niveau de la commune de Mogneneins.

La collecte des effluents de Thoissey-Mogneneins est déclarée non conforme aux prescriptions locales sur le système de collecte en raison de la dégradation du milieu récepteur (la Chalaronne) par les rejets du système d'assainissement, en cours de conformité aux prescriptions nationales.


Un plan d'action est en cours pour un retour à la conformité. Depuis avril 2024, plusieurs chantiers d'aménagement sont en cours sur certains ouvrages de la CCVSC liés à l'assainissement (stations d'épuration, postes de relèvement, clapet anti-retour sur réseaux). Cela concerne notamment la station d'épuration de Mogneneins


La zone 1AUc est raccordable à l'assainissement collectif.

La pièce est bien à jour dans le dossier de modification du PLU. la référence erronée est corrigée.

	<ul style="list-style-type: none">• Nuisances sonores <p>La commune est concernée par le classement des infrastructures de transport terrestre, défini par les arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 septembre 2016. Il s'agit de la voie ferrée, ligne 752, classé en catégorie 1.</p> <p>Les secteurs affectés par le bruit sont ceux situés dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie. L'infrastructure se trouve dans la partie Est du territoire. Le hameau d'<u>Offanans</u> est le seul concerné.</p>
--	--

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	
V 01 Deschamps 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.	La modification d'un STECAL suppose un passage en CDPENAF, celle-ci donnant un avis conforme sur les STECAL. Étant donné l'avancement de la procédure, il n'est pas envisageable de repasser en CDPENAF. Toutefois lors d'une prochaine procédure ou d'une révision du PLU, cette évolution pourra être pris en compte.
V 02 Colombani 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).	La procédure de modification du PLU ne permet de diminuer les zones agricoles ou naturelles. Cela relève de la procédure de révision avec examen conjoint.
V 03 Morel Changement de destination sur parcelle ZI75 Cette demande fait partie des changements de destination figurant dans le projet de modification n°2.	/
V 04 Morel Constructibilité sur parcelle ZT49 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.	La procédure de modification du PLU ne permet de diminuer les zones agricoles ou naturelles. Cela relève de la procédure de révision avec examen conjoint.
V 05 Bonhomme Constructibilité sur parcelle ZT49 Les deux parcelles 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 ² 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)	La procédure de modification du PLU ne permet de diminuer les zones agricoles ou naturelles. Cela relève de la procédure de révision avec examen conjoint.
V 06 Galle 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.	/
V 07 Hubantz 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.	<i>Il est nécessaire d'avoir précisément la partie de bâtiment concerné. Cela ne peut pas concerner la parcelle complète, ni l'ensemble des annexes. Il est rappelé que le bâtiment doit présenter un caractère architectural avéré.</i>

	
<p>V 08 Hubantz 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).</p>	
<p>V 09 Corgier 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.</p>	<p>La procédure de modification du PLU ne permet de diminuer les zones agricoles ou naturelles. Cela relève de la procédure de révision avec examen conjoint.</p>
<p>V 10 Longepierre Reclassement total en zone UB de la parcelle AP1 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).</p>	
<p>V 11 Vaillant 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.</p>	
<p>V 12 Piron Changement destination 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.</p>	<p>Ce n'est pas l'objet de la modification du PLU</p> <p>Il ne sera tenu compte que des annexes répondant aux critères et clairement identifiés. Il n'est pas possible d'identifier toutes les constructions.</p>

	
<p>V 13 Perrachon Parcelles en bordure ou dans la zone UX secteur des Echudes</p> <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"> • Parcelle YB38 (1,04 ha) ; • Parcelle YB221 (23,90 a) en zone UH ; • Parcelles de la zone UX dont la partie riveraine des Échudes est classée en zone N. 	<p>Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection.</p> <p>L'objet de la modification n'était pas d'augmenter les capacités de la zones économiques. La compétence économique relève d'une politique intercommunale.</p> <p>Aucune construction ne peut être autorisée à proximité immédiate d'un cours d'eau</p>
<p>V 14 Contini Constructibilité de la parcelle ZX35</p> <p>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.</p>	<p>La procédure de modification du PLU ne permet de diminuer les zones agricoles ou naturelles. Cela relève de la procédure de révision avec examen conjoint.</p>
<p>V 15 et P 02 Maziller Constructibilité de la parcelle YD24</p> <p>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</p>	
<p>V 16 Perret Statut de la parcelle ZX146</p> <p>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</p>	RAS
<p>V 17 Hemain Constructibilité des parcelles ZO137, ZO136, ZO61, ZO62, ZO63 et ZO69</p> <p>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</p>	<p>Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection</p>
<p>V18 Charlet Statut des parcelles ZV197 et ZV198, ZY11, ZP272</p> <p>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.</p>	RAS

<p>V 19 Salus 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)</p>	<p>Cette protection a été mise en place lors de la révision du PLU de 2015. Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection. La modification ne peut supprimer cette protection. Le règlement associé est celui de la page 19 du règlement de PLU :</p> <p>Sur les éléments verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° L 151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> o les aires de jeux et de sports, o les aires de stationnement, o les constructions annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et dans la limite de deux constructions maximum au sein de l'espace vert repéré o une piscine au sein de chaque espace vert repéré à condition d'être liée à une habitation existante o l'extension des constructions principales à usage d'habitation présentes à l'intérieur de l'espace vert, limitées à 30 % de l'existant o les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif
<p>V 20 Guion 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</p>	<p>RAS</p>
<p>V 21 Vanzetti Berger 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 W99 accueille un ensemble de bâtiments agricoles non exploités et utilisés comme habitation</p>	<p>La volonté est de ne pas densifier les possibilités d'habitat en zone inondable</p> 
<p>V 22 Thomasson 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</p>	<p>Le bâtiment doit être précisé au préalable pour être intégré aux changements de destination.</p>

		
<p>V 23 et C 05 Jacquet Changement de destination sur parcelle ZX71</p> <p>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 m² 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).</p>	<p>Une habitation existante peut être réhabilitée. Cela ne relève pas d'un changement de destination. La partie identifiée n'est pas de l'habitation. Le changement de destination et les règles qui vont avec ne concernent que le bâtiment identifié</p>	
<p>V 24 Desousa Statut des parcelles AO441 et AO443</p> <p>Les parcelles (total de 18,51 a) sont en zone UB, séparées par la rue du Carillon de parcelles en zone A</p>	RAS	
<p>V 25 Charrin Desplace Projet de nouvelle activité agricole sur les parcelles ZM27, ZM23, ZM17, ZM18, ZM20, ZM320, ZM322</p> <p>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</p>	<p>Cette activité et les constructions associées sont possibles, si elles relèvent de l'activité agricole. La commune n'est pas le service apte à définir le caractère agricole d'une activité. Cela relève de la Chambre d'agriculture et de la DDT</p>	
<p>V 26 Leyre Lacroix Changement de destination sur parcelle ZP173</p> <p>Située en zone A, cette parcelle (8,43 a) accueille un bâtiment inexploité et inapproprié à un usage agricole</p>	<p>Il serait nécessaire de préciser la partie de bâtiment concernée.</p>	

<p>V 27 et P 04 Colas 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)</p>	<p>Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection</p>
<p>V 28 Chaffanton 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</p>	
<p>V 29 Eloy 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).</p>	
<p>P 03 Durand 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</p>	<p>Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection</p>
<p>P 05 Perrachon Constructibilité de la parcelle ZY72 Cette parcelle (94,20 a) en zone A jouxte la zone UH de Valenciennes</p>	
<p>P 06 Dusonchet Moussy 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</p>	
<p>P 07 Verchere 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)</p>	<p>Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection. Le PLU ne permettra pas la création d'un établissement recevant du public en zone rouge du PPR.</p>
<p>C 01 Cornuau Constructibilité de la parcelle ZX223 Cette parcelle (6,00 a) située dans un hameau en zone A accueille déjà une maison d'habitation</p>	<p>Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection</p>
<p>C 02 Alves Règlement de la zone UH Il est proposé de : <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le dépassement de la surface maximale de 40 m² pour les constructions en limite séparative 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)</p>	<p>Ce n'est pas le souhait de la commune</p>

<p>C 03 Guttierrez 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).</p>	<p>Une modification ne permet pas de réduire la zone agricole ou naturelle, ni de réduire ou supprimer une protection</p>
<p>C 04 Testard Règlement zone A, Nuancier, Assainissement Il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) ; • Étendre le nuancier et expliciter l'autorisation des briques en extérieur ; <p>Une remarque complémentaire (hors projet) porte sur le raccordement à l'assainissement collectif et les taxes d'assainissement.</p>	<p>Concernant la réduction des émissions de GES, la récupération d'eau de pluie, la production ENR, c'est déjà le cas dans le règlement de la zone agricole. Le règlement le permet. En ce qui concerne les matériaux, un PLU ne peut interdire ou obliger l'emploi d'un matériau. Le règlement gère l'aspect. La commune a travaillé un nuancier déjà large et ne souhaite pas le modifier à ce jour</p>
<p>Avis favorable avec deux réserves et quatre recommandations</p>	<p>Décision de la commune</p>
<p>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.</p>	
<p>Réserve 1 : 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.</p>	<p>Le règlement sera modifié en ce sens.</p>
<p>Réserve 2 : 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.</p>	<p>L'OAP peut être complétée en ce sens.</p>
<p>Recommandation 1 : Vérifier que chacune des sous-zones Av se prête bien à la définition d'un STECAL</p>	<p>L'ensemble des zones Av correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitées en ce que leur taille reste limitée et que les possibilités de construire sont parfaitement maîtrisées, conformément à ce qui est attendu dans un STECAL.</p>
<p>Recommandation 2 : 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</p>	<p>Les changements de destination identifiés dans le PLU devront encore être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF au moment du permis de construire. La CDPENAF définit l'éventuel impact sur l'activité agricole ou le potentiel agricole au moment du permis de construire. Cela implique que le changement de destination n'est pas systématique parce que le bâtiment est identifié dans le PLU.</p>

<p>Recommandation 3 : Vérifier que deux demandes d'autorisation à construire en zone A répondent bien à la condition de nécessité du règlement.</p>	<p>Les seules constructions autorisées en zone agricole sont celles qui relèvent de l'activité agricole. Les pétitionnaires devront se rapprocher de la chambre d'agriculture et des services de l'État pour s'assurer que leur projet relèvent bien de l'activité agricole.</p>
<p>Recommandation 4 : Évaluer à court et moyen termes les perspectives de consommation d'espaces NAF</p>	<p>La commune doit évaluer sa consommation foncière de façon régulière. Cette évaluation est transmise aux services de l'État.</p>