

Dossier de concertation préalable relatif d'une part, au projet d'extension du Parc d'Activités Chalaronne Centre et, d'autre part, à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtillon-sur-Chalaronne et du Schéma de Cohérence Territorial de la Dombes dans le cadre de ce même projet

Concertation du 22 septembre au 21 novembre 2025 inclus

SOMMAIRE

1. Objet de la concertation	3	7. Les raisons pour lesquelles le projet est d'utilité publique	18
2. Contexte juridique de la procédure	4	8. Mise en compatibilité du SCoT de la Dombes	19
2.1. Contexte juridique de la procédure de concertation préalable	4	8.1. Préambule : qu'est-ce qu'un schéma de cohérence territorial (SCoT) ?	19
2.2. Façon dont la concertation s'insère dans la procédure administrative et décisions ultérieures à intervenir	5	8.2. Présentation générale du SCoT de la Dombes	19
3. Organisateur et modalités de la concertation	7	8.3. Les modifications nécessaires du SCoT pour assurer sa mise en compatibilité avec le projet d'extension du PACC	19
3.1. L'organisateur de la concertation	7	9. Mise en compatibilité du PLU de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne	22
3.2. Les modalités de la concertation	7	9.1. Préambule : qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme (PLU) ?	22
4. Le contexte socio-économique de la Dombes et l'adéquation entre la demande et l'offre de foncier économique	8	9.2. Présentation générale du PLU de Châtillon-sur-Chalaronne	22
4.1. Le contexte socio-économique de la Dombes	8	9.3. Les modifications nécessaires du PLU pour assurer sa mise en compatibilité avec le projet d'extension du PACC	23
4.2. La demande de foncier économique	9	10. Liste des figures	27
4.3. L'offre de foncier économique	9	11. Annexes	27
4.4. Adéquation entre la demande et l'offre de foncier économique	11	11.1. Annexe 1	27
5. Présentation du projet d'extension du Parc d'Activités Chalaronne Centre	12		
5.1. Justification du choix du projet d'extension du PACC	12		
5.2. État actuel de la zone du projet	13		
5.3. Enjeux et objectifs du projet d'extension du PACC	15		
5.4. Les grands principes d'aménagement du projet d'extension du PACC	15		
6. Incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé	17		

1. OBJET DE LA CONCERTATION

La Communauté de Communes de la Dombes (CCD) - compétente en matière de développement économique – porte le projet d'une nouvelle extension du Parc d'Activités Chalaronne Centre (PACC).

Le projet d'extension correspond à une forte demande en foncier économique exprimée notamment par les artisans et entreprises locales, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible à l'échelle communale et intercommunale.

Cette nouvelle extension est envisagée sur le secteur du Grand Venay, en entrée de ville sud-ouest de Châtillon-sur-Chalaronne, en rive de la RD936, en rive sud du PACC et en rive nord de la limite avec la Commune de Relevant.

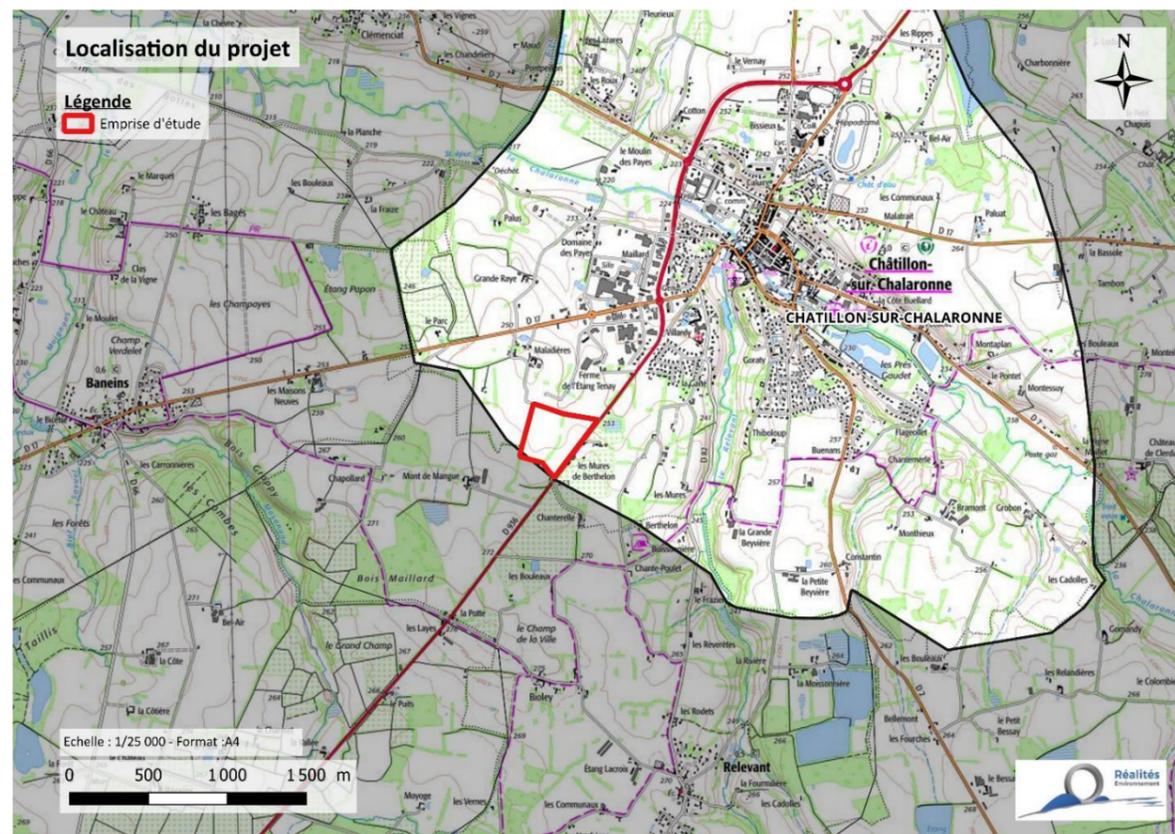


Figure 1 : Localisation de la zone de projet d'extension du PACC (Réalités Environnement 2025)

Les terrains, actuellement de propriété privée, feront l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour leur acquisition conformément à la délibération n° D20240321_108 du Conseil communautaire du 11 avril 2024. La procédure de DUP portera sur le projet d'extension du PACC ainsi que sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Châtillon-sur-Chalaronne et du SCOT de la Dombes

La réalisation de ce projet - dit « projet d'extension du PACC » nécessite de modifier au préalable certaines dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Dombes et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne.

A cet effet, il a été retenu le choix de la procédure de mise en compatibilité du SCoT et du PLU avec le projet d'extension du PACC dans le cadre de la procédure dite de « Déclaration d'Utilité Publique » qui portera sur le projet d'extension du PACC.

Cette procédure de mise en compatibilité du SCoT et du PLU nécessite une concertation préalable du public conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

La présente concertation porte sur :

- Le projet d'extension du PACC situé sur la commune de Châtillon-sur-Chalaronne ;
- La mise en compatibilité du SCoT de la Dombes et du PLU de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne avec le projet d'extension du PACC ;

Cette concertation préalable permet d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet d'extension du PACC, ainsi que sur les modifications du SCoT et PLU nécessaires à la réalisation du projet d'extension du PACC.

L'ensemble des personnes concernées par le projet d'extension du Parc d'Activités Chalaronne Centre et la mise en compatibilité du SCoT et du PLU avec ce projet sont invitées à prendre part à la concertation et à formuler leurs observations ou propositions sur :

- le projet d'extension du Parc d'Activités Chalaronne Centre en cours d'élaboration – voir chapitre 5 ;
- le projet de modification du SCoT de la Dombes (voir chapitre 8) et du PLU de Châtillon-sur-Chalaronne (voir chapitre 9).

2. CONTEXTE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE

2.1. Contexte juridique de la procédure de concertation préalable

La présente concertation préalable porte à la fois sur :

- la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du SCoT de la Dombes et du PLU de Châtillon-sur-Chalaronne (articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- le projet d'extension du PACC, lequel fera l'objet d'un futur permis d'aménager (articles L. 300-2 ainsi que L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme).

2.1.1. Contexte juridique de la concertation préalable à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme par une déclaration d'utilité publique

En droit, lorsque les dispositions d'un SCoT ou d'un PLU ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, elles doivent être modifiées pour être mises en compatibilité avec celui-ci.

Article L. 143-44 du Code de l'urbanisme :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territorial ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.

Article L. 153-54 du Code de l'urbanisme :

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9.

Compte tenu de l'intérêt général, ainsi que de l'utilité publique, qui s'attachent à la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur du Grand Venay constituant une nouvelle extension du Parc d'Activités de Chalaronne Centre (PACC), la CCD prévoit de demander au préfet la mise en œuvre d'une procédure de déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PACC emportant la mise en compatibilité du SCOT et du PLU dans les conditions prévues respectivement aux articles L. 143-49 et L. 153-58 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU de Châtillon-sur-Chalaronne emportant les mêmes effets qu'une révision (réduction d'une zone naturelle) et la superficie cumulée des aires concernées étant supérieure à 5 ha, elle relève par conséquent du champ d'application d'une évaluation environnementale systématique. La soumission de la mise en compatibilité d'un PLU à évaluation environnementale implique une procédure de concertation préalable définie aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du SCOT de la Dombes relevant du champ d'application de l'examen au cas par cas, la CDD a décidé de la soumettre volontairement à évaluation environnementale. La soumission de la mise en compatibilité du SCOT à évaluation environnementale implique également une procédure de concertation préalable définie aux articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

2.1.2. Contexte juridique de la soumission volontaire d'un projet à une procédure de concertation préalable

Le projet d'extension du PACC devra faire l'objet d'un permis d'aménager.

Ce projet d'extension étant d'une superficie supérieure à 10 ha, il sera également soumis à évaluation environnementale de manière systématique.

Il est à ce titre susceptible d'entrer dans le champ d'application de la concertation préalable du code de l'environnement, en application du 2° de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement.

En application toutefois du 7^{em} alinéa de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement, cette concertation préalable prévue par le code de l'environnement n'est pas requise pour les projets ayant déjà fait l'objet d'une concertation facultative prévue par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, si celle-ci est organisée dans des conditions permettant au public d'accéder aux informations pertinentes permettant

sa participation effective, de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions et d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision d'autorisation ou d'approbation.

Dans ces conditions, il est choisi de soumettre l'avant-projet de demande de permis d'aménager portant sur l'extension du PACC à la concertation préalable telle que prévue notamment par l'article L300-2 du code de l'urbanisme et par les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2 Façon dont la concertation s'insère dans la procédure administrative et décisions ultérieures à intervenir

1^{ère} étape : Lancement de la procédure et arrêt des modalités de la concertation

La délibération D20250710_154 du Conseil communautaire du 10 juillet 2025 (annexe 1) prescrit :

- la procédure de mise en compatibilité du SCOT de la Dombes et du PLU de la commune de Châtillon-sur-Chalaronne avec le projet d'extension du PACC par voie de déclaration d'utilité publique ;
- les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable.

2^{ème} étape : La concertation

Le public est invité à prendre connaissance du présent dossier de concertation et à formuler ses observations ou ses propositions sur le projet. Les contributions pourront permettre de nourrir le projet et le faire évoluer.

3^{ème} étape : Bilan de la concertation

A l'issue de la concertation, la CCD prendra une délibération dite de « bilan de la concertation ».

4^{ème} étape : Avis de l'Autorité environnementale sur le dossier d'évaluation environnementale commune

L'évaluation environnementale commune de la mise en compatibilité du SCoT et du PLU et du projet d'extension du PACC devra faire l'objet d'un avis unique de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

5^{ème} étape : La réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées

Devra être tenue une réunion d'examen conjoint des modifications proposées par les personnes publiques associées pour assurer la mise en compatibilité du SCoT et du PLU avec le projet d'extension du PACC.

6^{ème} étape : L'enquête publique unique

La Préfecture de l'Ain – autorité compétente pour mener la procédure de déclaration d'utilité publique – organisera une enquête publique unique dans les conditions prévues par le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et la mise en compatibilité du SCoT et du PLU qui en est la conséquence, outre le cas échéant toute autre autorisation soumise à enquête publique (autorisation environnementale, ...).

Le dossier soumis à enquête publique unique comportera un sous-dossier relatif à la mise en compatibilité du SCoT et un sous-dossier relatif à la mise en compatibilité du PLU. L'enquête unique fera l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre de la mise en compatibilité du SCoT et au titre de la mise en compatibilité du PLU.

7^{ème} étape : Déclaration de projet

A l'issue de l'enquête publique, le préfet demandera à la CCD de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. A cet effet, la CCD prendra une délibération dite de « déclaration de projet ».

Dernière étape : Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du SCOT et du PLU

Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la CCD pour se prononcer, le préfet décidera de la déclaration d'utilité publique du projet d'extension du PACC emportant mise en compatibilité du SCOT et du PLU.

3. ORGANISATEUR ET MODALITES DE LA CONCERTATION

3.1. L'organisateur de la concertation

La Communauté de Communes de la Dombes (CCD) est l'autorité compétente pour mener la procédure de concertation. Elle bénéficie de l'accord de la commune de Châtillon-sur-Chalaronne pour mener la démarche de concertation concernant le PLU communal.

Toute question sur l'organisation de la concertation, ses modalités d'exécution ainsi que sur le projet peut être posée à la Communauté de Communes de la Dombes :

Adresse : 100, avenue Foch 01400 CHATILLON-SUR-CHALARONNE

Téléphone : 07-77-86-85-82 (Service Économique) ou 04-74-98-33-70 (Pôle Aménagement)

Mails : conomie@ccdombes.fr (Service Économique) ou dga@ccdombes.fr (Pôle Aménagement)

3.2. Les modalités de la concertation

La concertation a lieu sur l'ensemble du territoire intéressé par le projet sur la période du 22 septembre 2025 à 9h00 au 21 novembre 2025 à 17h00, elle permet aux personnes intéressées de s'informer sur le projet d'ensemble et ses enjeux et d'émettre des observations et/ou propositions via les différents canaux suivants :

- Mise à disposition du public durant la période de concertation du dossier de concertation et de registres publics permettant au public de prendre connaissance du dossier et formuler ses observations ou propositions :
 - o Au siège de la Communauté de Communes de la Dombes :
 - 100, avenue Foch 01400 Châtillon-sur-Chalaronne - 04 28 36 12 12
 - Horaires d'ouverture : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
 - o En mairie de Châtillon-sur-Chalaronne :
 - Place de la Mairie – BP 88 - 01400 Châtillon-sur-Chalaronne - 04 74 55 04 33
 - Horaires d'ouverture : Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 9h00 à 12h00 et 13h30 à 16h30 et le samedi de 9h00 à 12h00
 - o En mairie de Relevant :
 - Mairie de Relevant – 108 rue du Village - 01990 Relevant - 04 74 55 07 17

- Horaires d'ouverture : Le lundi de 14h00 à 18h00, Le mercredi de 8h30 à 12h00, le vendredi de 14h00 à 18h00
- Mise à disposition du dossier de concertation sur le site Internet :
 - o De la Commune de Communes de la Dombes : www.ccdombes.fr
 - o De la commune de Châtillon-sur-Chalaronne : www.chatillon-sur-chalaronne.fr
- Les observations et les propositions du public pourront également être transmises :
 - o À l'adresse email dédiée concertation.prealable.projet.extension.PACC@ccdombes.fr
 - o ou par courrier à l'adresse Communauté de Communes de la Dombes - Pôle Aménagement - 100, avenue Foch - 01400 Châtillon-sur-Chalaronne
- Organisation d'une réunion publique le mercredi 12 novembre 2025, à 18h, au siège de la Communauté de Communes de la Dombes, 100 Avenue Foch, 01400 Châtillon-sur-Chalaronne, destinée à présenter le dossier de concertation et répondre aux interrogations du public.

A l'issue de la période de concertation, le registre sera clos et signé par Madame la Présidente qui en présentera le bilan (bilan projet d'extension, bilan MEC SCOT et bilan MEC PLU) devant le Conseil communautaire. Le bilan de la concertation sera intégré au dossier d'enquête publique.

Le bilan sera tenu à la disposition du public au siège de la CCD. Il sera également consultable sur le site internet de la CCD pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de la période de concertation.

4. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA DOMBES ET L'ADEQUATION ENTRE LA DEMANDE ET L'OFFRE DE FONCIER ECONOMIQUE

4.1. Le contexte socio-économique de la Dombes

Situation actuelle (2024)

La Communauté de Communes de la Dombes compte 40.011 habitants (au dernier recensement) dont 19.637 en âge de travailler et un taux de 80,5% d'actifs. Le taux d'activité de la population se situe dans la moyenne haute des territoires comparés (76% en Auvergne Rhône-Alpes et 75% en France métropolitaine).

C'est un territoire attractif qui a vu sa population multipliée par 2,2 en 50 ans et qui représente la 6^{ème} concentration départementale de la population active. Le territoire compte 2.100 habitants supplémentaires ces 6 dernières années et un solde migratoire positif.

40% des habitants vivent dans les 4 plus grandes communes de la communauté de communes de la Dombes dont 13% (5.059 habitants) sur la commune de Châtillon-sur-Chalaronne et 4.954 habitants sur la commune de Villars-les-Dombes (source : INSEE et diagnostic social de territoire 01/2025).

Le taux de chômage est de 5,6 % soit 2.088 demandeurs d'emploi catégories ABC (sources France Travail Agence de Trévoux mars 2025)

En 2023, le territoire comptait 3.012 entreprises hors agriculture (2.989 au recensement INSEE de 2021), avec une forte présence dans les secteurs du commerce, des transports, et des services divers, représentant 53 % des activités économiques. La construction et l'administration publique, ainsi que l'enseignement, la santé et l'action sociale, jouent également un rôle important.

La Dombes est connue pour son dynamisme entrepreneurial : 539 créations d'entreprises en 2023 (INSEE), avec un taux de création d'entreprises similaire à la moyenne nationale. La majorité des entreprises sont de petite taille, 94,7 % ayant moins de 10 salariés. En termes d'emploi, le territoire offre plus de 10.000 postes, concentrés principalement dans les communes de Châtillon-sur-Chalaronne et Villars-les-Dombes.

Parmi les entreprises notables présentes sur le territoire figurent Mylan Laboratories (Châtillon-sur-Chalaronne), MSA GALLET (Châtillon-sur-Chalaronne), Activ'trans (Châtillon-sur-Chalaronne), Axe froid et Transport Brevet (Villars-les-Dombes).

C'est un territoire dynamique qui observe :

- Une croissance dynamique des emplois supérieure à la moyenne départementale (+15,3% contre + 7% dans l'Ain) soit la 3^{ème} plus forte croissance départementale,
 - Une croissance du tissu économique légèrement supérieure à la moyenne départementale
- 10.698 emplois et dont 6.678 emplois salariés (source INSEE 2021)

Profil de l'économie du territoire

A ce jour, le territoire possède un tissu économique riche et diversifié. Avec plus de 3.300 établissements actifs, la Dombes abrite un large éventail d'entreprises, allant des grandes industries aux TPE et PME artisanales. Les secteurs industriels dominants incluent la pharmacie, l'agroalimentaire, l'imprimerie, la construction et les services.

L'économie du territoire présente un beau dynamisme et une réelle diversité avec des entreprises de secteurs d'activité variés, qui maintiennent leurs niveaux d'activité, qui possèdent des carnets de commandes jugés suffisants et qui poursuivent leurs démarches de recrutement (+1% sur les 3 premiers trimestres 2024, source Urba Lyon publication Opale novembre 2024) et leur politique d'investissements.

Le territoire bénéficie en outre de l'attrait de sa situation géographique : à seulement 50 minutes de Lyon, entre Bourg-en-Bresse, Mâcon et Villefranche-sur-Saône, la Dombes bénéficie d'une position géographique avantageuse. Le territoire est bien desservi par les réseaux autoroutiers (A6, A39, A46), les lignes TER et l'aéroport de Lyon Saint Exupéry, facilitant les échanges économiques et la mobilité des entreprises et des habitants.

Par ailleurs, les entreprises jouent un rôle crucial dans la communauté locale de la Dombes. Elles contribuent à l'économie locale en créant des emplois, en soutenant les commerces et en favorisant l'innovation.

Perspectives à l'horizon 2030

Bien que le contexte international et national soit anxiogène, le territoire de la Communauté de Communes et les acteurs économiques de la Dombes se veulent optimistes. Situé dans un département compétitif (Ain, 4^{ème} département français pour la part de l'emploi industriel dans l'emploi total et le 3^{ème} département exportateur régional) et au cœur d'une Région dynamique, le territoire possède tous les atouts nécessaires au maintien d'une économie dynamique.

Le tissu d'entreprises rassemblant des secteurs d'activité divers et des structures entrepreneuriale d'âges et de tailles variés se révèle parfaitement flexible et adaptable et offre ainsi une base solide à l'économie locale. La qualité des expertises et compétences des entreprises couplée à la force entrepreneuriale de leurs dirigeants laissent augurer de belles perspectives à moyen/long terme pour le territoire de la Dombes. En outre, la grande qualité de vie sur le territoire (espaces, paysages, équipements, infrastructures, ...) sera vectrice de nouveaux flux d'habitants et d'entreprises (flux sortant de l'agglomération lyonnaise).

4.2. La demande de foncier économique

La Communauté de Communes de la Dombes présente de nombreux atouts d'attractivité et offre un terreau propice à l'entreprenariat, comme le montre le tableau d'évolution des créations d'entreprises.

GRAPHIQUE **TABLEAU**

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ensemble	280	307	341	286	296	348	383	442	434	531	556	539	567
Entreprise individuelle	212	252	260	202	210	264	293	353	336	399	399	404	419
Société à responsabilité limitée	48	43	41	54	35	31	34	38	38	39	61	49	43
Société par actions simplifiée	17	10	33	25	46	48	51	45	52	85	92	81	101
Autres sociétés	3	2	7	5	5	5	5	6	8	8	4	5	4

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2025.

Par ailleurs, il y a nécessité de renforcer la capacité d'accueil économique de la commune en réponse une demande croissante d'entreprises en développement qui souhaitent s'installer en zone d'activités sur Châtillon-sur-Chalaronne.

4.3. L'offre de foncier économique

Le projet de territoire de la Communauté de Communes de la Dombes

La Communauté de Communes de la Dombes poursuit son développement économique en mettant en œuvre des actions concrètes pour soutenir les entreprises locales, attirer de nouveaux investisseurs et favoriser une croissance durable.

Le projet de territoire élaboré en concertation avec les acteurs locaux et présenté en Conseil Communautaire du 9 décembre 2021 qui en a pris acte, définit les grandes orientations pour l'avenir du territoire, en plaçant l'économie au cœur de ses priorités. Il met également l'accent sur une économie intégrée et innovante, en lien avec la transition écologique, pour répondre aux défis futurs. Il inscrit la CCD comme chef d'orchestre du territoire en matière de développement économique (Axe 2 – Orientation stratégique n°2, au regard de son objectif 1 intitulé : « Organiser le développement économique du territoire pour un équilibre entre réponse aux besoins des entreprises et environnement d'exception »).

Présentation des Zones d'Activités Économiques (ZAE) du territoire

Le territoire de la Communauté de Communes de la Dombes, dans son inventaire des ZAE, compte 22 ZAE pour un total de 318 hectares. Parmi les 22 ZAE, on distingue 7 ZAE principales, 6 ZAE secondaires et 9 ZAE de proximité.

L'inventaire des ZAE - obligation de la Loi Climat et résilience de 2021 - est un outil d'observation du foncier économique qui permet aux pouvoirs publics de déployer des politiques publiques adaptées aux enjeux et objectifs, notamment l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) à l'horizon 2050.

Conformément à l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme, la CCD a réalisé un inventaire des ZAE qui comporte, pour chaque ZAE, les éléments suivants :

- un état parcellaire des unités foncières composant la ZAE, indiquant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- l'identification des occupants de la ZAE ;
- le taux de vacance de la ZAE.

Conformément à la loi, l'inventaire a été soumis à une consultation du 1^{er} au 31 mai 2024 auprès des propriétaires et occupants via un questionnaire.

Nom ZAE	Commune	Importance ZAE	Surface (ha)	Nombre d'Unités foncières (UF)	Taux de vacance UF
ZAE intercommunales					
PACC	Châtillon-sur-Chalaronne	principale	25	35	3%
ZA la Bourdonnière	Chalamont	secondaire	2,7	12	0%
ZAE communales ou privées					
ZI Nord de Châtillon	Châtillon-sur-Chalaronne	principale	36,2	28	3%
ZI Sud de Châtillon	Châtillon-sur-Chalaronne	principale	9,6	23	17% *
Espace commercial 1	Châtillon-sur-Chalaronne	proximité	4,1	9	0%
Espace commercial 2	Châtillon-sur-Chalaronne	proximité	1,9	4	0%
ZA de la Sure	St André-de-Corcy	principale	36,2	75	6%
Espace commercial	St André-de-Corcy	proximité	0,5	1	0%
ZA des Tuileries	Villars-les-Dombes	principale	24,1	29	3%
ZA le Colombier	Villars-les-Dombes	principale	13,4	20	10%
Parc des Oiseaux	Villars-les-Dombes	proximité	48,8	10	9%
PAE de la Dombes	Mionnay	principale	27,4	5	*
ZA de la Gare	Mionnay	proximité	8,2	4	0%
ZA de Chaneins	Chaneins	secondaire	7,1	29	13%
ZA du Creuzat	Chalamont	secondaire	7,6	10	10%
ZA Petit Etang	Chalamont	proximité	6,5	5	0%
ZA la Poyarosse	St Paul-de-Varax	secondaire	7,9	18	5%
ZA du Blanchet	St Trivier-sur-Moignans	secondaire	7,4	3	0%
ZA du Ripel	St Trivier-sur-Moignans	secondaire	8,5	6	0%
ZA Les Charpenes	Marlieux	proximité	4,5	8	0%
ZA Les Glacières	Neuville-les-Dames	proximité	2,1	7	0%
ZA la Vernache	Condeissiat	proximité	3	5	0%

(*) : ZAE communale réalisée et commercialisée, en attente des constructions restantes

Si l'on se rapporte aux unités foncières, 28 unités sont vacantes sur 346 au total dans les ZAE, soit un taux de vacance de 0,1%.

Il s'agit d'un taux faible de vacance, qui ne laisse guère de place à l'installation de nouvelles structures ou au développement des entreprises du territoire. Par ailleurs, les quelques fonciers vacants ne présentent pas toujours les atouts nécessaires (emplacement, superficie, visibilité, topographie) pour intéresser les entrepreneurs.

La clôture de l'inventaire des ZAE de la CCD a fait l'objet de la délibération n° D 20250710_155 du Conseil communautaire du 10 juillet 2025.

La CCD a transmis les résultats de cet inventaire aux autorités compétentes.

Présentation des projets d'extension ou de création de nouvelles ZAE du territoire

Les caractéristiques géologiques des sols, la présence des étangs, les protections environnementales (Natura 2000), les diagnostics de zones humides sur une très large partie du territoire, limitent grandement les possibilités d'extension ou de création de nouvelles ZAE.

Pour exemple, les projets d'extension concernant d'autres ZAE du territoire ont dû être mis en attente du fait de la caractérisation de zones humides sur plus de 90% des tènements fonciers considérés.

En Dombes, il est indispensable de préserver des zones à urbaniser notamment pour l'activité économique productive, faute de quoi des entreprises seront freinées dans leur développement voire contraintes de se délocaliser.

4.4. Adéquation entre la demande et l'offre de foncier économique

Aujourd'hui, la Communauté de Communes de la Dombes souhaite développer des extensions de zones d'activités pour répondre favorablement aux diverses demandes des entreprises (nouvelles installations et mutations/développement), dans un contexte d'absence de foncier disponible. Le territoire fait face actuellement à des départs d'entreprises faute de foncier économique disponible.

Conformément à son projet de territoire, la CCD souhaite répondre aux diverses demandes de foncier économique des entreprises dans le cadre de leurs projets d'installation ou de développement.

Concernant le projet d'extension du PACC, plusieurs prospects s'intéressent au foncier alors même que la CCD n'a pas commencé à communiquer sur le projet. La Communauté de communes de la Dombes recense 31 demandes spontanées d'entreprises artisanales, industrielles et de services. Ces demandes représentent au global plus de 10 hectares de foncier en superficie d'achat souhaitée.

C'est dans ce contexte, d'une part, de dynamique économique, et d'autre part, de faible vacance des parcelles foncières dans les ZAE du territoire, que la CDD souhaite réaliser le projet d'extension du PACC, conformément à son projet de territoire.

5. PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES CHALARONNE CENTRE

5.1. Justification du choix du projet d'extension du PACC

Le choix d'une extension du PACC plutôt que la création d'une nouvelle zone d'activités apparaît assez évident. Ce projet s'inscrit dans une logique d'aménagement cohérente, en continuité directe avec la zone d'activités existante. Il permet ainsi une mutualisation des infrastructures et des réseaux, évitant la création d'une nouvelle enclave urbaine qui viendrait rompre l'unité paysagère et les continuités écologiques.

D'ailleurs, il figure parmi les zones dites « principales » à développer dans le SCoT de la Dombes approuvé lors du Conseil communautaire du 5 mars 2020.

Présentation du PACC

Le PACC est situé sur la commune de Châtillon-sur-Chalaronne - ville-pôle à rayonnement intercommunal. Châtillon-sur-Chalaronne, par sa proximité d'axes de circulation importants et la qualité de vie qu'elle offre (Ville 4 fleurs, présence d'entreprises de notoriété internationale, nombreux services, vie culturelle, touristique et commerciale dynamique.), attire TPE et PME.

Localisé au Sud-Ouest de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne, dans le prolongement de la Zone Industrielle (ZI) Sud communale, le PACC s'insère dans le cône formé par la RD 17 vers Belleville-sur-Saône et la RD 936, vers Villefranche-sur-Saône, et constitue un secteur d'activité continu, complété par la ZI Nord communale située de l'autre côté de la RD 17. L'accès s'effectue par un rond-point, en entrée de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne, en provenance de Belleville-sur-Saône, sur la RD 17. La RD 17 se raccorde, par un rond-point, à la déviation de Châtillon-sur-Chalaronne située sur la RD 936. Cette déviation permet d'accéder directement au pôle d'activités économiques, sans traverser le centre-ville de Châtillon-sur-Chalaronne, en provenance de Bourg-en-Bresse, Macon, Belleville-sur-Saône et Villefranche-sur-Saône. Elle permet également de rejoindre la métropole de Lyon par la RD 936, sans avoir à emprunter l'axe Bourg-en-Bresse - Lyon par la RD 1083 qui passe par Villars-les-Dombes.

Le PACC est très attractif, il fait l'objet de nombreuses demandes d'implantations que la Communauté de Communes n'est plus en mesure de satisfaire. En effet, les chefs d'entreprises souhaitant s'installer ou se

développer sur la commune sont prêts à attendre plusieurs années, que des terrains se libèrent afin de réaliser leur projet sur Châtillon, plutôt qu'immédiatement à 10 km de là.

Aujourd'hui (2024), le PACC comprend sur une superficie de près de 25 ha 60 entreprises et 307 employés dont la présence de la déchetterie et de la recyclerie.

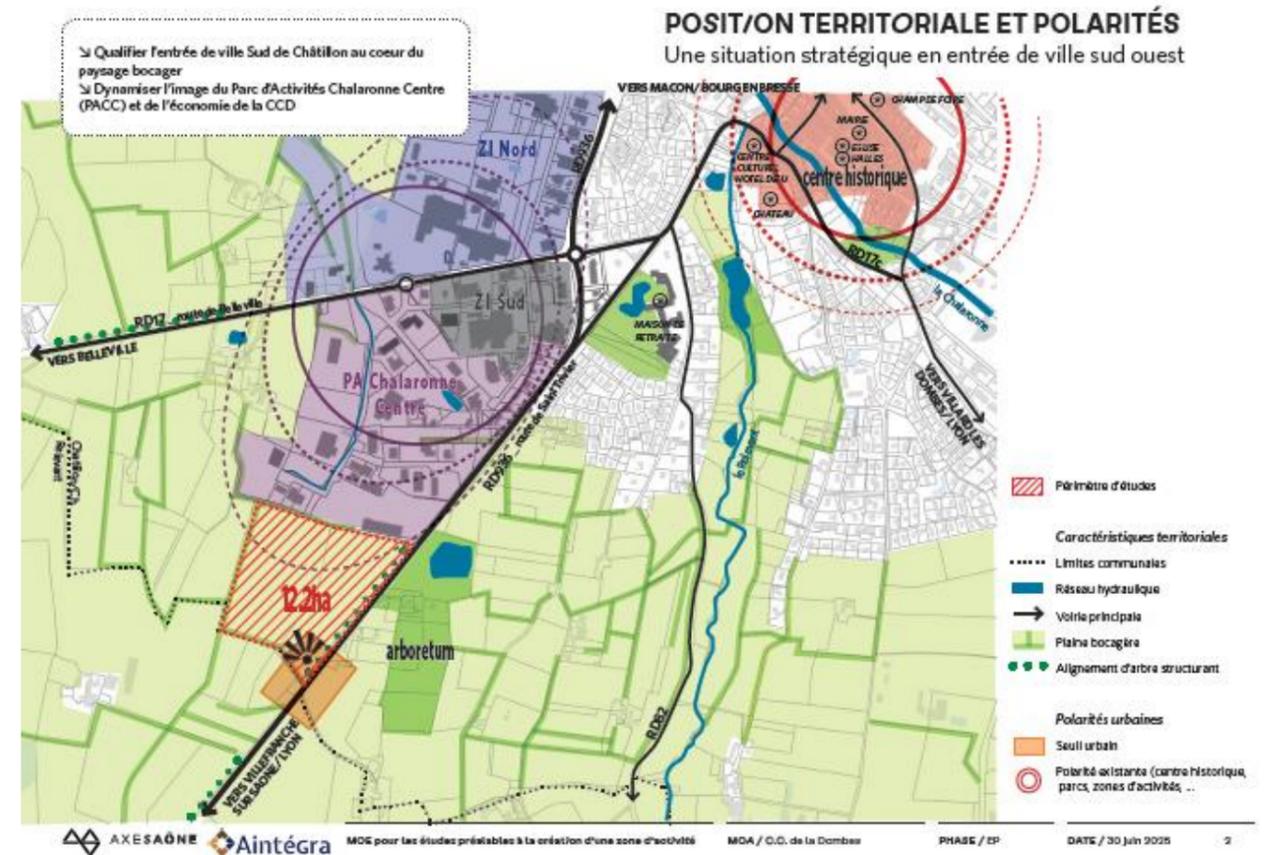


Figure 2 : Contexte urbain du PACC et du projet d'extension (Axe Saône 2025)

Historique du développement du PACC

Le Parc d'Activités Chalaronne Centre (PACC) - zone d'activités économiques communautaire – a été créé en 1999 sur une superficie de 9,2 ha, puis a fait l'objet de deux extensions : une première extension de 12,8 ha en 2007, puis une deuxième extension de 2,6 ha en 2016.

En août 2019, la CDD avait cédé la totalité des lots à bâtir de la dernière extension.

5.2. État actuel de la zone du projet

La zone du projet d'extension du PACC – d'une superficie d'environ 12,2 ha - est constituée d'un tènement agricole exploité en culture céréalière.



Figure 3 : Vue aérienne de la zone de projet (Géoportail, 2024)

Le projet concerne un tènement constitué de deux parcelles qui longent la RD936 : parcelle cadastrée A 212 de 53.593 m² et parcelle cadastrée A 213 de 68.270 m², soit une superficie totale de 121.863 m² (environ 12,2 ha).



Le tènement est actuellement (2024) la propriété d'une indivision. La CCD a engagé des démarches d'acquisition foncière auprès de celle-ci en 2019 puis en 2023. Ces démarches n'ayant pas abouties, le Conseil communautaire a approuvé par délibération du 11 avril 2024 le principe d'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'extension du Parc d'Activités Chalaronne Centre et par conséquent le recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

La zone de projet est classée en zone 2AUx du PLU de la Commune, soit comme une Zone d'urbanisation future, devenue caduque dans la mesure où elle n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans un délai de neuf ans – voir 9.3.

Le secteur du Grand Venay est caractérisé par la présence de 3,4 ha de zone humide sur la partie Nord-Ouest et de haies bocagères sur les rives de la zone de projet qui constituent une trame verte.

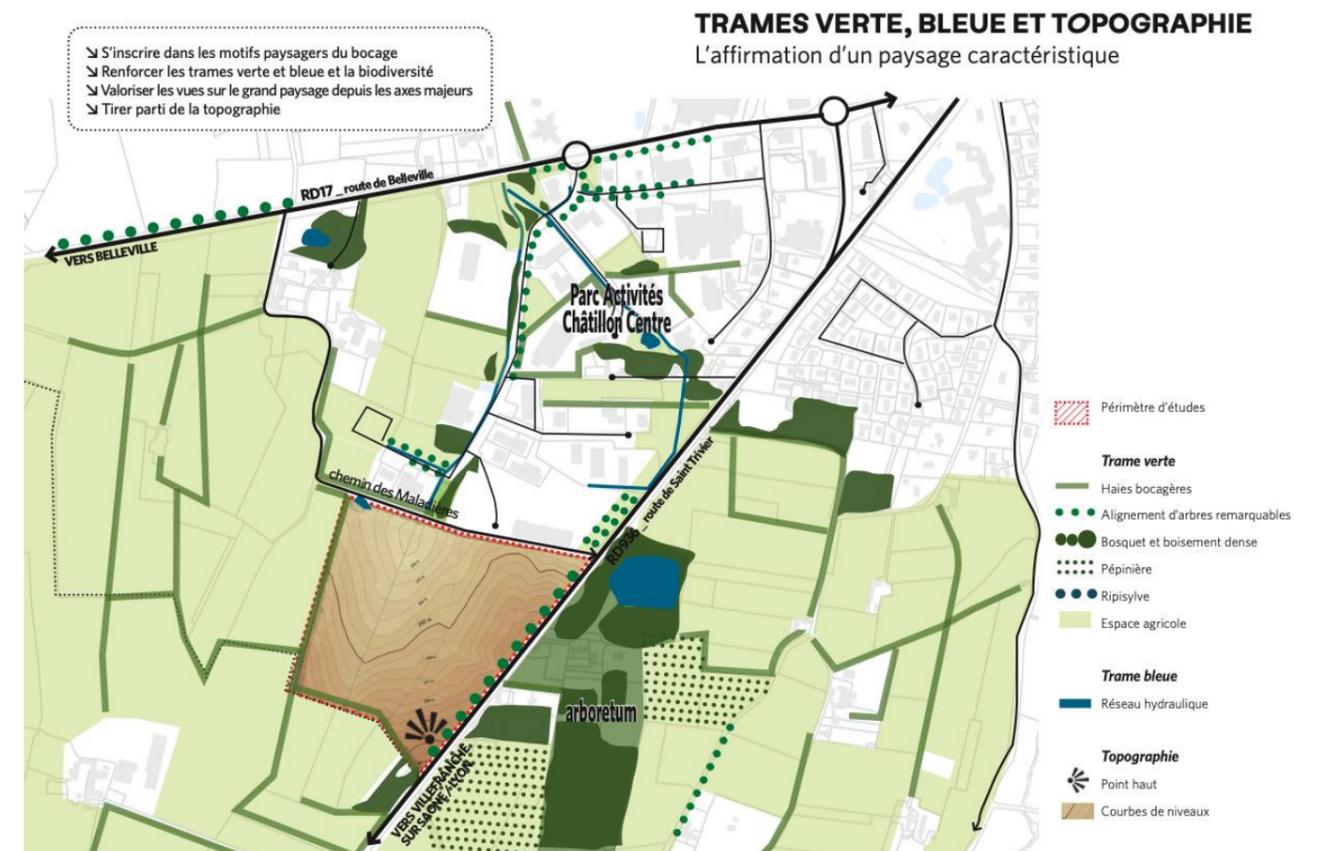


Figure 4 : Trames vert, bleue et topographie du secteur (Axe Saône 2025)



Figure 5 : Vues de la zone de projet – état actuel (Axe Saône 2025)

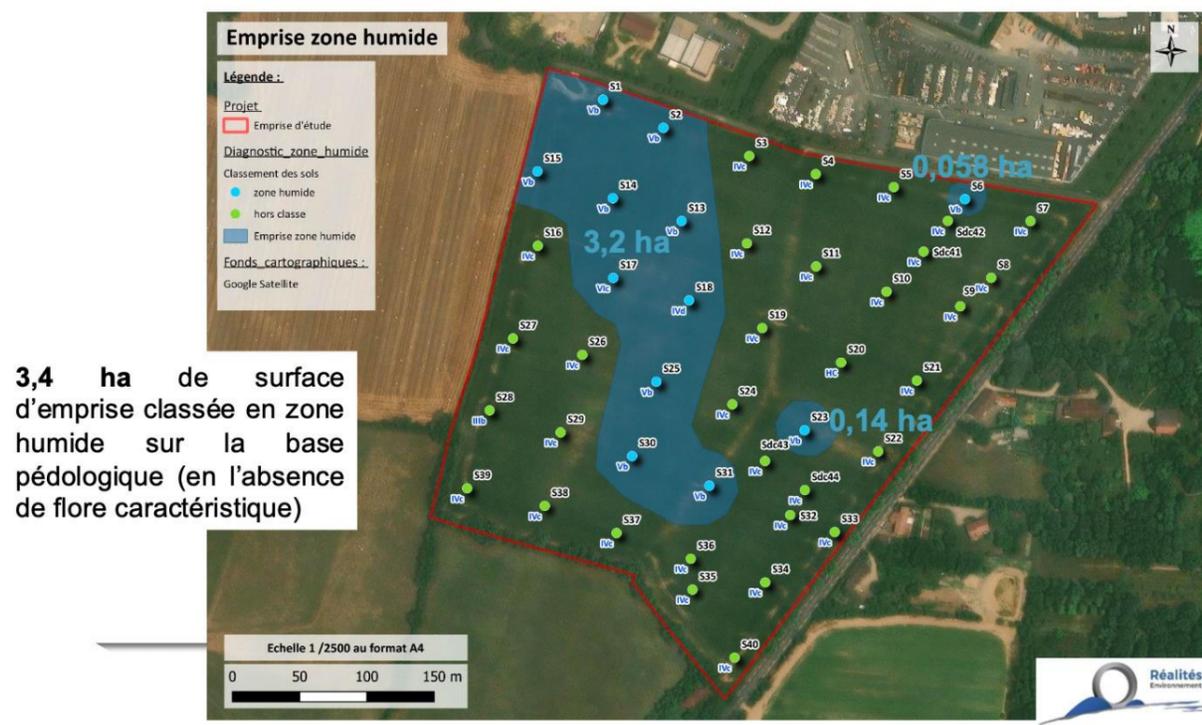


Figure 6 : Résultat du diagnostic « zone humide » de la zone de projet -état actuel (Réalités Environnement 2025)

La figure ci-dessous montre que la zone d'extension pourrait être desservie depuis le nord (RD17) via la rue Barnard – voie interne du PACC - à condition de la prolonger d'environ 70 m jusqu'au chemin des Maladières qui marque la rive nord du projet d'extension.

Dès la réalisation de l'extension n° 1, cet accès a été réservé pour permettre une connexion directe entre le PACC et le projet d'extension, déjà considéré alors comme une possibilité de développement futur de l'activité économique.

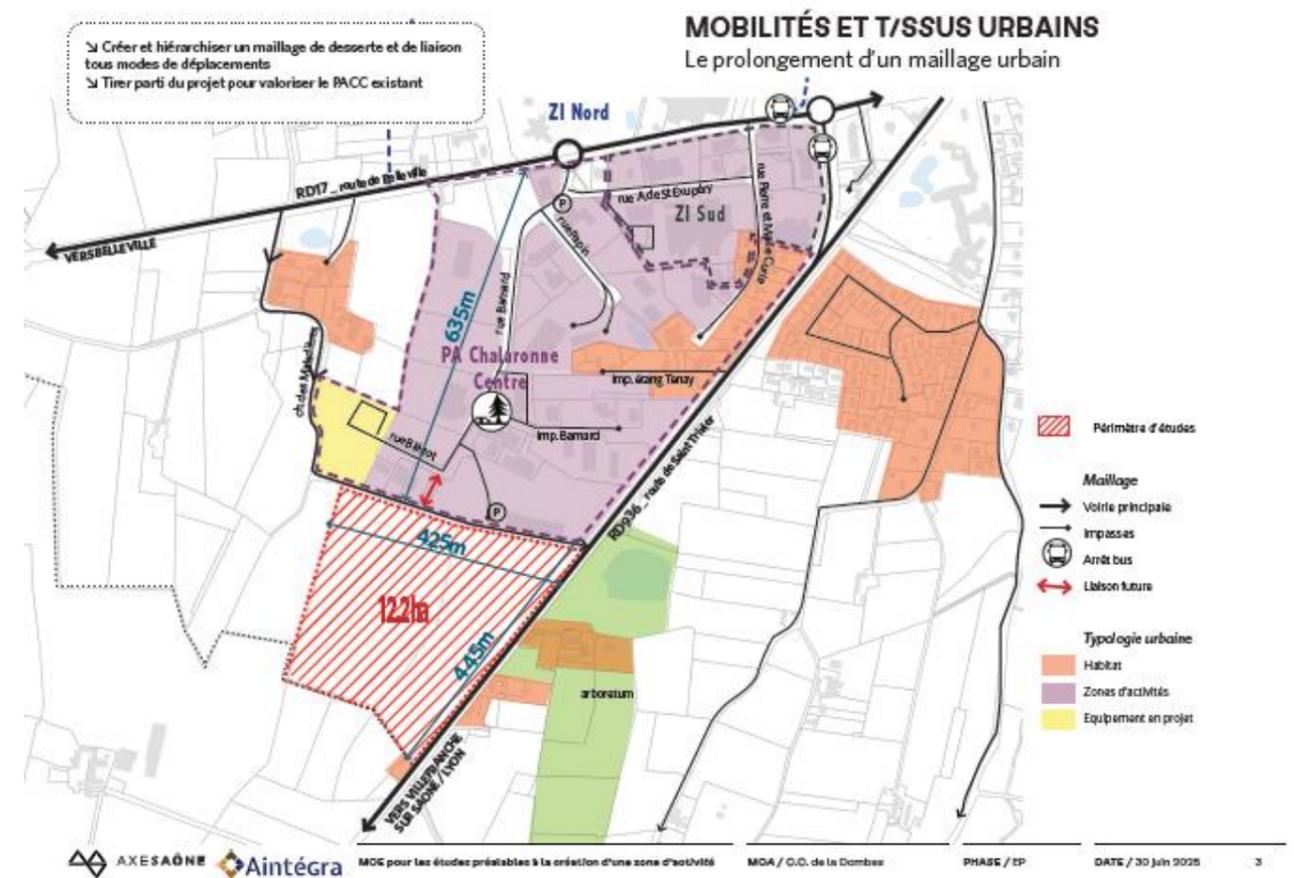


Figure 7 : Mobilités et tissus urbains du secteur (Axe Saône 2025)

5.3. Enjeux et objectifs du projet d'extension du PACC

Le projet a pour enjeux de :

- répondre aux besoins de développement économique local tout en étant respectueux de la sobriété foncière,
- s'inscrire dans une démarche environnementale exemplaire.

Les objectifs poursuivis par la CCD pour le projet d'extension du PACC sont les suivants :

- accueillir sur cette nouvelle extension tous types d'activités artisanales, industrielles et de services dans le respect des recommandations du SCoT de la Dombes,
- créer une zone d'activités vertueuse et innovante, notamment en termes de réduction de l'empreinte environnementale et d'intégration architecturale et paysagère, de façon à accueillir les entreprises et leurs salariés dans un cadre qualitatif et pensé au regard d'une démarche de développement durable.

La Communauté de Communes souhaite favoriser la création d'emplois. L'intérêt économique du projet est manifeste. Le territoire de la CCD est soumis à une pression démographique croissante, accompagnée d'une demande soutenue de foncier économique, notamment de la part d'entreprises locales souhaitant maintenir une activité à proximité de leur bassin de vie. À ce jour, les réserves foncières mobilisables sont contraintes, et les espaces encore disponibles au sein des zones existantes sont gelés ou inaccessibles du fait de leur statut privé. Ne pas répondre à cette demande immédiate conduirait à une perte nette d'emplois, de savoir-faire, et à une fragilisation du tissu socio-économique local.

5.4. Les grands principes d'aménagement du projet d'extension du PACC

Le développement du Parc d'Activités Chalaronne Centre a été réfléchi dans le prolongement de la zone communale préexistante, phasé en fonction de la demande et de façon cohérente en matière de mixité d'activités de service, de production et d'innovation.

La localisation du projet s'inscrit dans une logique d'aménagement cohérente, en continuité directe avec la zone d'activités existante. Elle permet ainsi une mutualisation des infrastructures et des réseaux. Cette extension raisonnée répond également à l'attractivité croissante de Châtillon-sur-Chalaronne, ville-pôle à rayonnement intercommunal, dont le dynamisme économique contribue largement à la vitalité du territoire.

Le projet d'extension du PACC s'inscrit dans une démarche environnementale exemplaire de mise en œuvre des principes ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

Le projet évite totalement les zones humides, maintient l'alignement d'arbres en rive de la RD936, ainsi que les haies bocagères situées sur les autres rives de la zone, préserve les corridors de biodiversité, valorise les paysages et la trame verte et bleue.

Afin d'éviter l'aménagement d'un nouveau carrefour d'entrée de zone d'activités, le projet comprend un accès principal via la rue Barnard qui sera prolongée (voir 5.2). Les lots de l'extension seront desservis par des voies internes à double sens de circulation et avec des aménagements dédiés pour les mobilités douces et partagées.



Figure 8 : Principes d'aménagement du projet d'extension du PACC (Axe Saône 2025)

Par ailleurs, dans le cadre de la composition urbaine et paysagère, la CCD souhaite :

- Un principe d'organisation du bâti, une architecture qualitative et homogène et un adressage identitaire

Les figures ci-dessous sont indicatives, elles ne présentent que des intentions au stade des études préalables.

Ce projet présente le meilleur compromis entre développement économique, impact environnemental maîtrisé et cohérence territoriale. Il repose sur un équilibre entre impératifs économiques et exigences environnementales, dans un cadre de gouvernance publique transparent et intégré. Il s'inscrit dans une volonté affirmée de concilier attractivité, exemplarité écologique, et sobriété foncière.



Figure 9 : Principe de forme urbaine et ordonnancement (Axe Saône 2025)

- Un principe de voirie adapté :

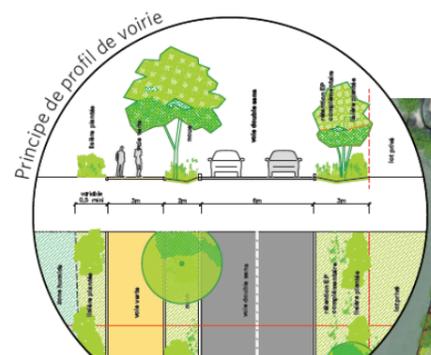


Figure 10 : Principe de profil de voirie (Axe Saône 2025)

- Une cohérence paysagère avec le Parc d'Activités Chalaronne Centre :



Photos du PACC (Axe Saône 2025)

6. INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE

Le projet d'extension du PACC sur le site du Grand Venay à Châtillon-sur-Chalaronne présente des incidences potentielles sur l'environnement et la santé. Celles-ci sont présentées ci-après par thématique.

Sols

La zone de projet – d'une superficie de 12,2 ha - sera aménagée sur une surface d'un peu moins de 8 ha pour éviter la zone humide qui constitue un milieu sensible à préserver - voir ci-après.

Biodiversité

Présence d'une mare au Nord Est avec 5 espèces d'amphibiens, et de corridors arborés permettant le déplacement et le gîte d'oiseaux, reptiles et de mammifères.

Sites Natura 2000

Emprise non contenue dans les Sites d'Importance Communautaires et Zone de Protection Spéciale de « La Dombes »

Cycle de l'eau

Maintien de la zone humide (3,4 ha), de la mare et des réseaux hydraulique existants.

Patrimoine, paysage et cadre de vie

Le paysage bocager Dombiste autour du site sera maintenu et renforcé

Santé

Les habitations les plus proches sont séparées du site par la RD936 qui génère déjà un trafic important. Le projet a pour objet l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles et de services.

Vulnérabilité de l'urbanisation aux risques

L'emprise ne recoupe pas de zone de risques naturel sensible ou de périmètre de risque technologique ou industriel déclaré (SEVESO).

Vulnérabilité de l'urbanisation au changement climatique

Pas de classement en zone de vulnérabilité aux intempéries. Sensibilité de la Dombes pour les effets sécheresse (accessibilité à l'eau).

Energie et émissions de gaz à effet de serre

Le projet visera l'installation d'ENR (toitures, apports solaires, ..etc.). L'émission de GES est dépendant du type d'entreprise qui s'installeront.

Mobilité

Le projet engendrera une augmentation de trafic au sein de la ZA existante, mais sur les 2 grands axes RD936 et RD17 le trafic ne devrait pas s'accroître (nombre de véhicules inchangés) sur l'axe Villefranche / Bourg-en-Bresse.

Ressources en matériaux et déchets

L'opération devrait être neutre en termes de déblai / remblai au regard de la configuration du site.

Incidences cumulées avec les autres projets

Extension d'une zone existante, les impacts cumulés sont d'ordre hydraulique principalement.

Le projet contiendra une étude environnementale complète, selon la réglementation en vigueur.

7. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET EST D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet d'extension du PACC doit être regardé comme étant d'utilité publique dans la mesure où :

- Il est nécessaire au maintien et au développement de l'activité économique du territoire, et par conséquent au maintien et au développement de l'emploi ;
- Du fait de l'extension, il bénéficie de la desserte routière et des réseaux du PACC, de la synergie, de l'effet cluster et de l'écologie industrielle liés à cet environnement productif ;
- Étant situé à l'écart de zones résidentielles, il n'a pas d'impact en termes de cadre de vie ;
- Son impact environnemental est limité du fait des mesures d'évitement de la zone humide et des haies bocagères ;
- Il est prévu dans le PLU de la commune de Châtillon-sur-Chalaronne.

En conséquence, il résulte des paragraphes ci-avant que le projet d'extension du PACC répond aux conditions posées par l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme pour mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du SCoT et du PLU.

8. MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT DE LA DOMBES

Le projet d'extension du PACC n'est pas compatible avec le SCOT de la Dombes.

En conséquence, la déclaration d'utilité publique emportera la mise en compatibilité du SCOT de la Dombes conformément à l'article L. 143-44 du code de l'Urbanisme.

8.1. Préambule : qu'est-ce qu'un schéma de cohérence territorial (SCoT) ?

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine. Le SCoT de la Dombes couvre le territoire de la CCD. Ce document d'urbanisme établit les grandes orientations qui présideront à l'aménagement et au développement du territoire pour les 20 ans à venir : environnement, habitat, commerce, services, économie, agriculture, déplacements. Le SCoT s'impose à l'ensemble des documents de planification communaux ou intercommunaux (PLU, Plan de Mobilités, etc.), ces derniers devant être compatibles avec les grandes orientations du SCoT.

Le SCoT comporte plusieurs documents :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Un Document d'orientation et d'objectifs (DOO)
- Un Document d'Aménagement Commercial (DAC)
- Des cartes

Ce sont ces documents qui sont susceptibles d'être modifiés dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du SCoT.

8.2. Présentation générale du SCoT de la Dombes

Situé au sud du département de l'Ain, le périmètre du SCoT de la Dombes occupe une position stratégique au croisement des agglomérations caladoise, mâconnaise, bressane et de la Métropole Lyonnaise. Il comprend 36 communes sur une superficie de 621,06 km².

La révision du SCoT de la Dombes a été approuvée le 5 mars 2020.

Le PADD se structure en 3 chapitres majeurs :

- Chapitre 1 : Un territoire à révéler par un développement économique équilibré, connecté et une mobilité durable
- Chapitre 2 : Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché
- Chapitre 3 : Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable

8.3. Les modifications nécessaires du SCoT pour assurer sa mise en compatibilité avec le projet d'extension du PACC

Le SCoT de la Dombes prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 100 ha de foncier économique, dont 55 ha en zones d'activités principales, répartis en deux phases :

- 33 ha en phase 1 (2018–2030),
- 22 ha en phase 2 (2030–2035), sous conditions.

Le Parc d'Activités Chalaronne Centre figure parmi ces zones principales. Toutefois, une ambiguïté dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), notamment dans le tableau de la page 14 et la carte de la page 15, peut être interprétée comme incluant les 28 ha de la ZAC de Mionnay dans les 33 ha de foncier à mobiliser en phase 1. Cette interprétation réduirait de fait la capacité d'extension restante pour le Grand Venay, qui nécessite 12 ha, à seulement 5 ha disponibles. Or, le rapport de présentation du SCoT précise que la ZAC de Mionnay est un foncier déjà maîtrisé, viabilisé et commercialisable depuis 2020. Elle ne constitue donc plus un foncier en extension à décompter du potentiel programmé.

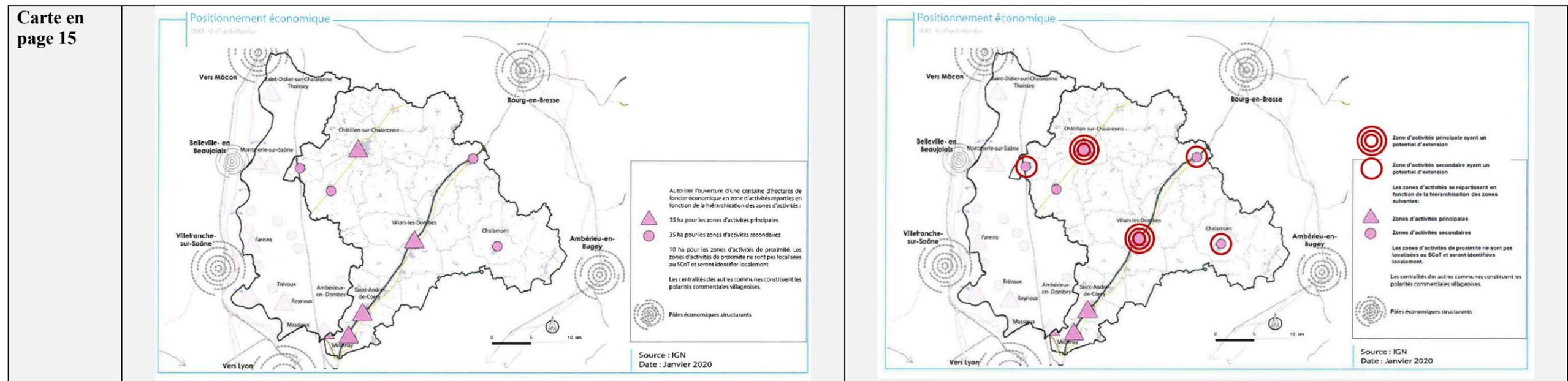
Si l'affirmation du projet d'extension du PACC sur le secteur du Grand Venay sur la commune de Châtillon-sur-Chalaronne ne remet pas en question l'économie générale du PADD du SCoT de la Dombes, il apparaît néanmoins nécessaire de modifier le DOO afin de mettre en compatibilité le SCoT de la Dombes avec le projet d'extension du PACC. Cette modification visera à :

- Clarifier la lecture du DOO en excluant la ZAC de Mionnay des surfaces d'extension à mobiliser au titre de la phase 1 du SCoT et remettre en cohérence avec le rapport de présentation du SCOT qui énonce : *« Pour rappel : la zone d'activités de Mionnay est un foncier maîtrisé, en phase de viabilisation et qui sera commercialisable à partir de septembre 2020. Ce n'est donc plus un foncier considéré en extension ».*
- Confirmer que les 12 hectares du projet d'extension du PACC sont bien compris dans les 33 hectares d'extension prévu par le SCOT en phase 1 et compatibles au regard des objectifs de développement économique définis dans le SCoT ;
- Confirmer la faisabilité du projet d'extension du PACC au regard des objectifs de développement économique définis dans le SCoT ;
- Expliciter le tableau de la page 14 du DOO (notamment la notion de foncier maîtrisé à différencier des possibilités d'extension) et améliorer la lisibilité de la cartographie de la page 15, pour mieux distinguer les fonciers maîtrisés des extensions futures.

La mise en compatibilité vise à lever toute confusion et à garantir la bonne mise en œuvre du projet d'extension du PACC.

Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT

Parties du DOO concernées par les modifications	Ce que prévoit le DOO en vigueur							Les modifications envisagées du DOO dans le cadre de la mise en compatibilité du SCoT avec le projet d'extension du PACC																																																																																		
Tableau en page 14	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zones d'activités</th> <th>Localisation</th> <th>Superficie totale (ha)</th> <th>Hierarchisation</th> <th>Friches à mobiliser (ha)</th> <th>Foncier maîtrisé (ha)</th> <th>Extension dans le cadre du SCoT (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Communale</td> <td>Châtillon-sur-Chalaronne</td> <td>35</td> <td rowspan="6">Principale</td> <td>0,6</td> <td>-</td> <td rowspan="6">55 ha, dont : - 33 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 22 ha restant à aménager sous conditions en phase 2 du SCoT (2030-2035)</td> </tr> <tr> <td>Parc d'Activités Chalaronne Centre</td> <td></td> <td>25</td> <td>-</td> <td>5,1</td> </tr> <tr> <td>La Sure</td> <td>Saint-André-de-Corcy</td> <td>30</td> <td>4</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Colombier</td> <td>Villars-les-Dombes</td> <td>13,5</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>La Tuilerie</td> <td></td> <td>27</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>PAE de la Dombes</td> <td>Mionnay</td> <td>28</td> <td>-</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>Actiparc</td> <td>Chaneins</td> <td>6,4</td> <td rowspan="5">Secondaire</td> <td>-</td> <td>0,8</td> <td rowspan="5">35 ha dont : - 25 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 10 ha restant à aménager sous conditions en phase 2 du SCoT (2030-2035)</td> </tr> <tr> <td>La Bourdonnière</td> <td>Chalamont</td> <td>2,1</td> <td>-</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Le Creuzat</td> <td></td> <td>2,5</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>La Poyarosse</td> <td>Saint-Paul-de-Varax</td> <td>5,7</td> <td>-</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Saint-Trivier-sur-Moignans</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Autres zones d'activités artisanales</td> <td>Proximité</td> <td>-</td> <td>10 ha</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Total</td> <td></td> <td>7,6</td> <td>35,1</td> <td>100 ha, dont : - 58 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 32 ha restant à aménager sous condition en phase 2 du SCoT (2030-2035) ; - 10 ha sur les autres zones d'activités artisanales sur le temps du SCoT (2018-2035)</td> </tr> </tbody> </table>							Zones d'activités	Localisation	Superficie totale (ha)	Hierarchisation	Friches à mobiliser (ha)	Foncier maîtrisé (ha)	Extension dans le cadre du SCoT (ha)	Communale	Châtillon-sur-Chalaronne	35	Principale	0,6	-	55 ha, dont : - 33 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 22 ha restant à aménager sous conditions en phase 2 du SCoT (2030-2035)	Parc d'Activités Chalaronne Centre		25	-	5,1	La Sure	Saint-André-de-Corcy	30	4	-	Colombier	Villars-les-Dombes	13,5	3	-	La Tuilerie		27	-	-	PAE de la Dombes	Mionnay	28	-	28	Actiparc	Chaneins	6,4	Secondaire	-	0,8	35 ha dont : - 25 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 10 ha restant à aménager sous conditions en phase 2 du SCoT (2030-2035)	La Bourdonnière	Chalamont	2,1	-	0,6	Le Creuzat		2,5	-	-	La Poyarosse	Saint-Paul-de-Varax	5,7	-	0,6		Saint-Trivier-sur-Moignans	-	-	-	Autres zones d'activités artisanales				Proximité	-	10 ha	Total					7,6	35,1	100 ha, dont : - 58 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 32 ha restant à aménager sous condition en phase 2 du SCoT (2030-2035) ; - 10 ha sur les autres zones d'activités artisanales sur le temps du SCoT (2018-2035)	<p>Ajout des définitions suivantes au tableau :</p> <p>Foncier maîtrisé (colonne 6 du tableau) : Foncier disponible dans la ZA existante et en phase de viabilisation. Ce foncier maîtrisé n'est donc plus un foncier considéré en extension (cf. p.30 du rapport de présentation du SCOT, Tome 2).</p> <p>Friches à mobiliser (colonne 5 du tableau) : Elles ne sont pas considérées comme du foncier en extension au titre du SCOT</p>	
Zones d'activités	Localisation	Superficie totale (ha)	Hierarchisation	Friches à mobiliser (ha)	Foncier maîtrisé (ha)	Extension dans le cadre du SCoT (ha)																																																																																				
Communale	Châtillon-sur-Chalaronne	35	Principale	0,6	-	55 ha, dont : - 33 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 22 ha restant à aménager sous conditions en phase 2 du SCoT (2030-2035)																																																																																				
Parc d'Activités Chalaronne Centre		25		-	5,1																																																																																					
La Sure	Saint-André-de-Corcy	30		4	-																																																																																					
Colombier	Villars-les-Dombes	13,5		3	-																																																																																					
La Tuilerie		27		-	-																																																																																					
PAE de la Dombes	Mionnay	28		-	28																																																																																					
Actiparc	Chaneins	6,4	Secondaire	-	0,8	35 ha dont : - 25 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 10 ha restant à aménager sous conditions en phase 2 du SCoT (2030-2035)																																																																																				
La Bourdonnière	Chalamont	2,1		-	0,6																																																																																					
Le Creuzat		2,5		-	-																																																																																					
La Poyarosse	Saint-Paul-de-Varax	5,7		-	0,6																																																																																					
	Saint-Trivier-sur-Moignans	-		-	-																																																																																					
Autres zones d'activités artisanales				Proximité	-	10 ha																																																																																				
Total					7,6	35,1	100 ha, dont : - 58 ha en phase 1 du SCoT (2018-2030) ; - 32 ha restant à aménager sous condition en phase 2 du SCoT (2030-2035) ; - 10 ha sur les autres zones d'activités artisanales sur le temps du SCoT (2018-2035)																																																																																			



9. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE CHATILLON-SUR-CHALARONNE

Le projet d'extension du PACC n'est pas compatible avec le PLU de Châtillon-sur-Chalaronne.

En conséquence, la déclaration d'utilité publique emportera la mise en compatibilité du PLU de la commune de Châtillon-sur-Chalaronne conformément à l'article L. 153-54 du code de l'Urbanisme.

9.1. Préambule : qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme (PLU) ?

Document réglementaire et public, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les règles de construction et d'occupation du territoire (naturel, bâti, etc.). Ces règles répondent à de grandes orientations souhaitées par la collectivité pour son territoire, qui sont précisées dans leur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU comporte plusieurs documents :

- Le PADD
- Une ou plusieurs OAP
- Un règlement graphique (appelé plan de zonage), qui comprend 4 types de zones :
 - o Les zones urbanisées (U)
 - o Les zones à urbaniser (AU)
 - o Les zones naturelles (N)
 - o Les zones agricoles (A)
- Un règlement écrit qui décrit les règles pour chacune des zones
- Les annexes

Ce sont ces documents qui sont susceptibles d'être modifiés dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU.

9.2. Présentation générale du PLU de Châtillon-sur-Chalaronne

Le PLU de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne a été approuvé le 20 mars 2012, puis a fait l'objet de plusieurs modifications :

- Modification n°1 approuvée le 18 mars 2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 16 juin 2014
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 21 mars 2016
- Modification n°2 approuvée le 30 janvier 2023

Le PADD du PLU de Châtillon-sur-Chalaronne vise à organiser son développement autour des orientations générales suivantes :

- **VOLET URBANISME-HABITAT** : Favoriser une croissance démographique maîtrisée en adaptant l'offre de logements, notamment par l'accueil de jeunes ménages actifs pour éviter tout déséquilibre démographique par l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones constructibles.
- **VOLET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** : Encourager les actions en faveur du développement économique et du tourisme vert afin de préserver le rapport habitat-emplois et de conforter la position du pôle économique de Châtillon-sur-Chalaronne au sein de l'aire du Schéma de Cohérence Territoriale.
- **VOLET CADRE DE VIE** : Offrir aux habitants de CHATILLON-SUR-CHALARONNE, un cadre de vie de qualité et répondre à leurs besoins en termes d'équipements publics, d'aménagement et de sécurité dans les déplacements.
- **VOLET AGRICOLE** : Protéger les secteurs agricoles et préserver l'outil de travail des agriculteurs.

9.3. Les modifications nécessaires du PLU pour assurer sa mise en compatibilité avec le projet d'extension du PACC

Afin de mettre en compatibilité le PLU de Châtillon-sur-Chalaronne avec le projet d'extension du PACC, il convient de :

- Modifier le PADD, ainsi que les règlements écrit et graphique,
- Créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui porte sur la zone de projet d'extension du PACC.

Les modifications envisagées sont présentées ci-après pour chacun de ces documents du PLU.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU

Objectifs du PADD concernés par les modifications	Ce que prévoit le PADD en vigueur	Les modifications envisagées du PADD dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'extension du PACC	Commentaires
<p>Volet Développement économique</p> <p>1. Conforter la vocation des secteurs d'activités existants et définir de nouveaux secteurs d'implantations</p>	<p>Afin de préserver l'équilibre économique, les sites d'activités actuels gardent leur vocation économique tout en permettant une diversité des types d'activités. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit également des zones destinées aux futures implantations.</p> <p>Cet objectif se traduit par la délimitation d'un secteur UX à vocation industrielle, et artisanale sur la zone d'activités intercommunale existante, ainsi qu'une zone 2AUx, sur le secteur du Grand Venay de manière à prévoir les futures implantations en continuité de la zone existante. Cette zone n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation. Elle est définie dans la continuité Sud de la zone UX, pour assurer le développement économique sur le long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU, précisant les modalités de développement et le règlement d'urbanisme.</p> <p>La commune souhaite également diversifier son potentiel économique de manière à assurer une certaine complémentarité entre les différents secteurs d'activités (artisanat, commerces, services).</p>	<p>Afin de préserver l'équilibre économique, les sites d'activités actuels gardent leur vocation économique tout en permettant une diversité des types d'activités. Le Plan Local d'Urbanisme prévoit également des zones destinées aux futures implantations.</p> <p>Cet objectif se traduit par la délimitation d'un secteur UX à vocation industrielle, et artisanale sur la zone d'activités intercommunale existante (Parc d'Activités Chalaronne Centre), ainsi qu'une zone 2AUx, sur le secteur du Grand Venay de manière à prévoir les futures implantations en continuité de la zone existante. Cette zone n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation. Elle est définie dans la continuité Sud de la zone UX, pour assurer le développement économique sur le long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU, précisant les modalités de développement et le règlement d'urbanisme.</p> <p>Il se traduit également par le projet d'extension de la zone d'activités économiques sur le secteur du Grand Venay, à Châtillon-sur-Chalaronne, à court terme. Il vise à répondre à une forte demande locale en foncier économique, portée notamment par des artisans et des entreprises du territoire. Situé en continuité immédiate de la zone existante, le site permettra de mutualiser les réseaux et équipements, tout en évitant la création d'une nouvelle entité urbaine. Il s'agit d'un projet structurant pour l'attractivité du territoire communal et intercommunal, inscrit dans une dynamique de développement équilibré.</p> <p>La commune souhaite également diversifier son potentiel économique de manière à assurer une certaine complémentarité entre les différents secteurs d'activités (artisanat, commerces, services).</p>	

Règlements graphique et écrit du PLU

La zone du Grand Venay avait été identifiée dès l'approbation du PLU en 2012 comme zone 2AUx, c'est-à-dire une zone à urbaniser à long terme, destinée à accueillir l'extension de la zone d'activités existante avec laquelle il est directement contigu. Toutefois, les évolutions législatives intervenues depuis, notamment la loi ALUR du 24 mars 2014, ont introduit l'obligation de procéder à une révision du PLU pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone AU restée inconstructible pendant plus de neuf ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives. Ce délai, ramené à six ans par la loi Climat et Résilience, demeure cependant fixé à neuf ans pour les zones délimitées avant le 1^{er} janvier 2018, ce qui est le cas de la zone 2AUx du Grand Venay.

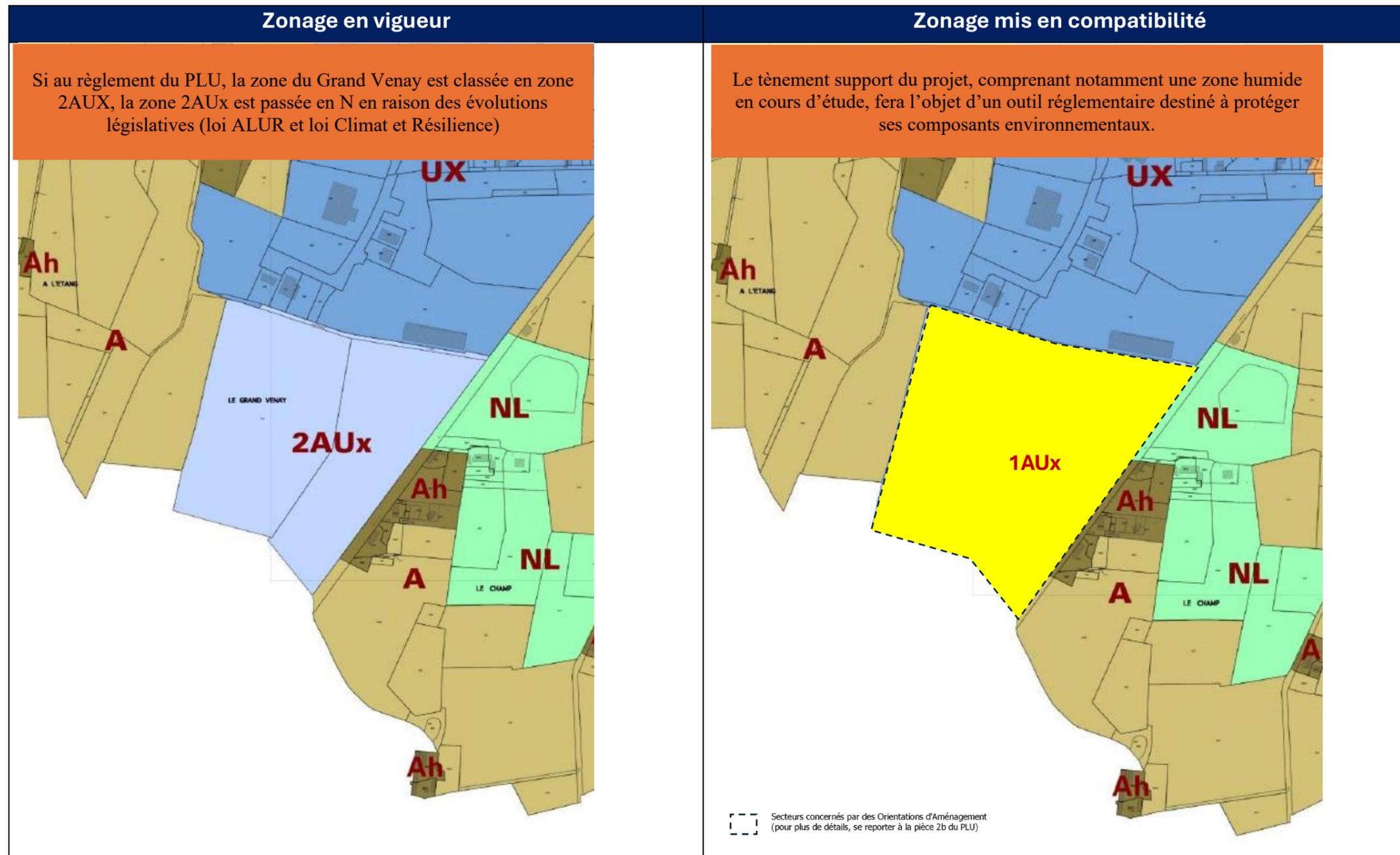
Or, depuis sa création, cette zone n'ayant connu ni aménagement, ni acquisitions foncières significatives de la part des autorités compétentes, elle est de ce fait considérée, au regard du droit en vigueur, comme une zone naturelle (N).

Pour rendre possible l'ouverture de la zone du Grand Venay, la mise en compatibilité du règlement écrit repose sur les modifications des articles du règlement écrit suivants :

- Amendement de l'article DG3 – Division du territoire en zones (zone 2AUx supprimée et remplacée par la zone 1AUx)
- Amendement de l'article de la Zone 2AU (zone 2AUx supprimée)
- Création de la zone 1AUx qui fera l'objet d'un règlement spécifique.

En outre, la mise en compatibilité du zonage du PLU s'avère indispensable pour rendre possible l'urbanisation du secteur :

- En passant de la zone 2AUx en 1AUx
- En représentant un périmètre d'un secteur concerné par des Orientations d'Aménagement (pièce 2b du PLU).



Le zonage sera précisé ultérieurement en cohérence avec les enjeux environnementaux en cours d'étude et visera à préserver la zone humide repérée sur le site.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Grand Venay

Le secteur du Grand Venay, bien que classé en zone 2AUx depuis l'approbation du PLU de 2012, ne fait actuellement l'objet d'aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation. Or, la perspective d'extension du PACC constitue une opportunité stratégique pour structurer de manière cohérente l'évolution de ce secteur. L'élaboration d'une OAP spécifique permettrait d'anticiper les conditions d'aménagement, en assurant une articulation fonctionnelle et paysagère entre l'actuel PACC et le projet d'extension.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'extension du PACC, il est envisagé la création d'une OAP qui porte sur la zone de projet avec les principes suivants présentés ci-après par thématique.

Programmation urbaine

- Accueillir des petites et moyennes entreprises sur des parcelles de tailles variées et flexibles,
- Optimiser la consommation de foncier
- Mutualiser les espaces communs.

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Assurer l'insertion de l'extension du PACC dans le paysage du Grand Venay : Les nouvelles constructions doivent s'insérer par leur qualité architecturale, leurs volumes, leurs matériaux et leurs couleurs dans le site et participer à s'insérer de façon optimale dans le contexte environnemental et paysager.
- Mettre en valeur l'entrée de ville le long de la RD936
- Valoriser une trame bocagère structurante sur les pourtours nord, ouest et sud du futur secteur
- Créer des continuums paysagers en cohérence avec le PACC

Mobilités et déplacements

- Assurer l'accès au futur secteur depuis le PACC
- Organiser le stationnement au plus près des besoins des entreprises, en rendant possible la mutualisation et en limitant l'imperméabilisation des sols.

Qualité environnementale et énergétique

- Préserver la zone humide

- Préserver les fonctionnalités de la trame verte et bleue
- Organiser la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Préserver l'alignement d'arbres remarquables existants,
- Préserver les fonctionnalités des bosquets et boisements denses situés à proximité,
- Assurer les fonctionnalités d'un corridor pour la faune sur les pourtours du futur secteur,
- Prévoir le recours aux énergies renouvelables locales notamment solaires, pour alimenter les constructions

Gestion de la ressource en eau et prévention des risques

- Raccorder l'extension au réseau collectif d'assainissement
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces du projet et favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle par le maintien d'espaces de pleine terre et l'utilisation de matériaux perméables de qualité et durables.

Gestion des déchets

- Les constructions devront prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets.

10. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation de la zone de projet d'extension du PACC (Réalités Environnement 2025)	3
Figure 2 : Contexte urbain du PACC et du projet d'extension (Axe Saône 2025)	12
Figure 3 : Vue aérienne de la zone de projet (Géoportail, 2024)	13
Figure 4 : Trames vert, bleue et topographie du secteur (Axe Saône 2025)	13
Figure 5 : Vues de la zone de projet – état actuel (Axe Saône 2025)	14
Figure 6 : Résultat du diagnostic « zone humide » de la zone de projet -état actuel (Réalités Environnement 2025)	14
Figure 7 : Mobilités et tissus urbains du secteur (Axe Saône 2025)	14
Figure 8 : Principes d'aménagement du projet d'extension du PACC (Axe Saône 2025)	15
Figure 9 : Principes de forme urbaine et ordonnancement (Axe Saône 2025).....	16
Figure 10 : Principes de profil de voirie (Axe Saône 2025)	16

11. ANNEXES

Annexe 1

Délibération n° D20250710_154 du Conseil communautaire du 10 juillet 2025 engageant la procédure de mise en comptabilité du SCoT de la Dombes et du PLU de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne par voie de déclaration d'utilité publique et approuvant les objectifs et les modalités de la concertation préalable.