

COMMUNE DE CHATILLON-SUR-CHALARONNE (Ain)**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 JUILLET 2026****N°DCM-2026-065-A****OBJET :****URBANISME**

ZAC de Malatrait

Suppression de la Zone
d'Aménagement Concerté

Membres en exercice : 29

Membres présents : 23

Membres votants : 29

L'an deux mille vingt-six le six juillet à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Châtillon-sur-Chalaronne, s'est réuni en mairie, après convocation en date du 30 juin 2026, sous la présidence de M. Patrick MATHIAS, Maire.

M. le Maire ouvre la séance, il procède à l'appel des conseillers :

Étaient présents :

M. MATHIAS - Mme BIAJOUX - M. PERREAULT - Mme ROBIN - M. MORIN - Mme BAS-DESFARGES - M. LEDUC - Mme MERLIN - M. MARTINON - M. JACQUARD - Mme PAGET - M. CURNILLON - Mme BROCHARD - Mme DESCOMBES - M. DI CARLO - Mme COUTURIER - Mme FETTET - M. DECOMBLE - M. PESCARMONA - Mme BRUNEL - Mme MARIN - M. GADENNE - M. BEJA.

Absents ayant donné un pouvoir : Mme SOUPE représentée par Mme ROBIN - M. GINDRE représenté par Mme BIAJOUX - M. TASPINAR représenté par M. MARTINON - M. DUPUPET représenté par M. PERREAULT - Mme PERNIN représentée par Mme BAS-DESFARGES - Mme CHEVALIER représentée par M. PESCARMONA.

Absent : néant.

Monsieur DI CARLO Giacinto est élu pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article R.311-12 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Châtillon-sur-Chalaronne, en date du 15 juillet 2013, approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Malatrait ;

Vu le rapport de présentation des motifs de la suppression de la ZAC de Malatrait en annexe de la présente délibération ;

Considérant que la ZAC de Malatrait a été créée par une délibération du conseil municipal, comme le prévoit l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création comprend :

- Le rapport de présentation de l'opération ;
- Un plan de situation et de délimitation du périmètre ;
- L'étude d'impact accompagnée de l'avis de la DREAL et de la note complémentaire en réponse à cet avis rédigé par l'urbaniste Mosaïque.

Considérant que l'aménagement de la ZAC de Malatrait devait être confié à un aménageur, qui n'a toutefois pas été désigné ;

Considérant également que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC de Malatrait n'ont depuis la création de la ZAC pas été approuvés ;

Considérant que cette opération d'aménagement n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution ;

Considérant qu'il n'est désormais plus envisageable de poursuivre cette opération d'aménagement, dès lors que, notamment et comme il l'est plus amplement expliqué dans le rapport de présentation des motifs de sa suppression :

... / ...

- La ressource en eau doit être préalablement sécurisée ;
- Un nouveau cadrage est nécessaire ;
- Le cadre juridique de la ZAC n'est pas nécessairement le plus adapté et mérite d'être réinterrogé ;
- L'exigence ZAN doit être prise en compte ;
- L'ambition patrimoniale et paysagère est à renforcer ;
- Le périmètre d'aménagement doit être redéfini ;
- Les études environnementales réalisées sont obsolètes.

Considérant qu'il est en conséquence nécessaire et opportun de prononcer la suppression de la ZAC de Malatrait. Il est précisé que cette suppression est d'abord justifiée par une inadéquation du programme d'aménagement avec les enjeux et contraintes actuelles. Un projet d'aménagement mieux adapté aux capacités de la Commune et aux objectifs de l'État est parallèlement étudié et pris en considération ; il permettra à la Commune de mieux préparer son avenir : un avenir maîtrisé, équilibré, vert, patrimonial, économiquement dynamique et techniquement soutenable ;

Le Conseil Municipal, sur proposition de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré à l'unanimité (29 voix pour),

DECIDE de supprimer la Zone d'Aménagement Concerté de Malatrait,

PRECISE que le régime de droit commun de la perception de la Taxe d'Aménagement est rétabli sur son périmètre,

PRECISE que la présente délibération fera l'objet de publicité et d'information édictée par l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme :

- la délibération sera affichée en mairie pendant un mois,
- mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.
- chacune de ces formalités de publicité mentionnera les lieux où le dossier de suppression de la ZAC pourra être consulté.

Ainsi délibéré le 6 juillet 2026

Le Maire
Patrick MATHIAS



Secrétaire de séance
Giacinto DI CARLO

Acte rendu exécutoire après :

Affichage ou notification

Le : **17 JUIL. 2026**

Et dépôt en Préfecture

Le : **17 JUIL. 2026**

Pour extrait conforme.
Au registre sont les signatures.

ZAC de Malatrait

Rapport de présentation exposant les motifs de la suppression de la ZAC de Malatrait

Préambule

L'article R 311-12 du code de l'urbanisme dispose :

« La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L. 311-1, pour créer la zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression ».

1. Rappel historique de la ZAC de Malatrait

La création d'une première ZAC de Malatrait avait été approuvée par une délibération du 11 février 2008.

En raison d'évolutions substantielles des cadres réglementaires et techniques et du périmètre de l'opération, une délibération du 20 mars 2012 a annulé cette création de la ZAC de Malatrait et a relancé les études d'urbanisme en vue d'assurer la création d'une nouvelle ZAC de Malatrait à travers une démarche de dialogue avec la population.

Après que ces études et une procédure de concertation préalable avec la population aient été conduites, la ZAC de Malatrait a été créée par une délibération du conseil municipal de Châtillon sur Chalaronne en date du 15 juillet 2013.

Comme le prévoit l'article R. 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend :

- Le rapport de présentation de l'opération ;
- Un plan de situation et de délimitation du périmètre ;
- L'étude d'impact accompagnée de l'avis de la DREAL et de la note complémentaire en réponse à cet avis.

Les objectifs de cette nouvelle opération de Malatrait étaient alors :

- Compatibilité avec les objectifs/orientations du SCOT et du PLU ;
- Intégrer le nouveau quartier dans l'espace urbanisé existant ;
- Développer la mixité sociale ;
- Diversifier l'offre d'habitat ;
- Limiter l'étalement urbain et utiliser efficacement la ressource foncière ;
- Assurer le développement d'une qualité durable de l'habitat ;
- Offrir des aménagements et des espaces collectifs de qualité dans le cadre d'un éco aménagement.

Le périmètre de la ZAC de Malatrait concerne une emprise d'environ 9,5 hectares, que le PLU de la commune de Châtillon sur Chalaronne classe en zone 1AU. La ZAC est également concernée par l'OAP du secteur de Malatrait.

Suite à la création de la ZAC le 15 juillet 2013, la poursuite de l'opération d'aménagement impliquait la désignation d'un aménageur (après publicité et mise en concurrence) et l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC de Malatrait.

La décision de création de la ZAC de Malatrait n'ayant pas donné lieu à d'autres décisions, son aménagement n'a jamais commencé.

2. Motifs de la suppression de la ZAC

2.1 La ressource en eau

L'étude hydraulique SUEZ relative au réservoir de Bel Air, restituée le 3 mars 2026, constitue un complément déterminant du devenir du secteur de Malatrait. Elle rappelle le contexte de l'eau potable sur la commune : production à la station de Clerdan, un réservoir sur tour de 600 m³ et un secteur surpressé.

Une autonomie insuffisante au regard des besoins actuels : L'étude précitée établit que le volume journalier en sortie de réservoir se situe entre 700 m³ et 1 400 m³, avec une moyenne de 1 017 m³. En 2024, le besoin moyen ressort à 1 026 m³/j, pour une autonomie du réservoir de 14 heures. En jour de pointe, le besoin atteint 1 224 m³/j, pour une autonomie de 12 heures seulement.

L'étude conclut que l'autonomie actuelle, de l'ordre d'une demi-journée, est insuffisante au regard de la recommandation de 1,5 jour d'autonomie. Le réservoir est donc sous-dimensionné en situation actuelle, avant même l'intégration complète des besoins futurs.

Une aggravation mécanique de la contrainte pour les besoins futurs 2035 : L'étude SUEZ projette les besoins futurs à horizon 2035. Elle retient notamment une croissance annuelle de population de 0,7 %, 436 habitants supplémentaires sur 2025-2035, un besoin domestique supplémentaire de 42,1 m³/j et un besoin non domestique supplémentaire de 89,4 m³/j sur une hypothèse d'une zone d'activités de 10 hectares.

Cette étude confirme en tout état de cause la nécessité de ne pas maintenir une ZAC ancienne sans remise à niveau de la stratégie eau.

Selon l'étude, le besoin futur atteint 1 157 m³/j en jour moyen et 1 355 m³/j en jour de pointe. L'autonomie du réservoir de 600 m³ tomberait alors à 12 heures en jour moyen et 11 heures en jour de pointe.

La commune ne peut donc raisonnablement maintenir la ZAC de Malatrait en poursuivant l'urbanisation sans intégrer au préalable la sécurisation de l'eau potable.

La suppression de la ZAC permet donc de reprendre les priorités (d'abord la capacité des réseaux, ensuite le phasage, puis l'ouverture progressive à l'urbanisation et la programmation économique et résidentielle) puis de concevoir le nouveau projet d'aménagement en fonction de la contrainte liée à l'eau potable.

2.2 La nécessité d'un nouveau cadrage

La commune a missionné le CAUE de l'Ain, qui a confirmé l'importance stratégique du secteur de Malatrait, situé à proximité du centre-ville, en limite d'espaces agricoles, et structuré par des éléments paysagers, bâtis et hydrauliques majeurs.

Les études du CAUE ont permis à la commune de confirmer son souhait de préserver un cadre vert et améliorer encore la qualité du site de Malatrait. Cette ambition suppose, outre une gestion exemplaire des eaux pluviales, une limitation de l'imperméabilisation, la préservation des espaces de pleine terre, la plantation d'arbres, la réduction des îlots de chaleur et la protection des milieux existants.

Reconstruire un projet plus vert, plus phasé et mieux articulé avec le centre-bourg, le patrimoine, les services, la biodiversité, le développement économique et la trajectoire nationale de sobriété foncière est également nécessaire.

C'est donc à l'aune de ces principes qu'une opération d'aménagement différente de la ZAC de Malatrait, qui ne correspond plus aux enjeux actuels, doit voir le jour.

2.3 Le cadre juridique de la ZAC n'est pas nécessairement le plus adapté et mérite d'être réinterrogé

La mise en œuvre d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC est complexe et longue.

La ZAC de Malatrait exonère également les constructions de la taxe d'aménagement, puisque le coût des équipements est mis à la charge des constructeurs.

Il apparaît donc nécessaire de réétudier si la ZAC est l'outil le plus adapté à l'aménagement du secteur de Malatrait et de déterminer quel régime de participation des constructeurs est le plus adapté.

2.4 L'exigence ZAN

La loi "*climat et résilience*" du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation qui implique une justification plus rigoureuse des extensions urbaines et une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La suppression de la ZAC actuelle permettra de repartir d'un dossier plus clair, capable de démontrer que chaque hectare consommé répond à un besoin réel, priorisé, phasé et compensé par une qualité urbaine et environnementale forte.

2.5 Une ambition patrimoniale et paysagère à renforcer

Le site de Malatrait ne doit pas devenir un quartier standardisé. La présence de la ferme, des haies, des mares, des arbres et de la limite agricole justifie un parti d'aménagement précis. L'ancienne ZAC n'offre pas nécessairement le cadre le plus adapté pour traduire cette ambition dans un nouveau projet lisible, contractualisé et partagé.

2.6 Un périmètre d'aménagement à redéfinir

Le périmètre de la ZAC de Malatrait a été établi en 2013.

Un nouveau périmètre d'aménagement doit être défini ; une analyse des contraintes et opportunités (périmètre historique de Malatrait, ferme, liaisons au centre-bourg, limites agricoles, espaces naturels, voiries, réseaux, zone d'activités nouvelle, capacités d'eau potable et continuités écologiques) doit être mise en œuvre à l'aune des enjeux actuels.

2.7 Les études environnementales réalisées sont obsolètes

La création de la ZAC de Malatrait a impliqué une étude d'impact ayant donné lieu à un avis de l'autorité environnementale du 12 décembre 2012.

En principe, une simple actualisation de l'étude d'impact réalisée avant la création de la ZAC est suffisante pour permettre l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Mais le régime des évaluations environnementales a considérablement évolué depuis l'étude d'impact réalisée en 2012.

Plusieurs réformes sont en effet intervenues (notamment l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 et du décret n°2016-1110 du 11 août 2016) et impactent le contenu de l'étude d'impact, laquelle doit ainsi désormais et par exemple décrire :

- De façon plus précise le contenu et le suivi des mesures compensatoires ;
- Un scénario de référence ainsi que la situation en cas de non réalisation de ce dernier.
- La nature et l'incidence des travaux éventuels de démolition ;
- La vulnérabilité du projet au changement climatique.
-

La suppression de la ZAC de Malatrait permettra donc de réexaminer les données environnementales de l'opération d'aménagement devant être conduite sur le secteur de Malatrait à l'aune des textes et contraintes actuels.

3. Effets de la suppression de la ZAC de Malatrait

Cette opération d'aménagement n'a pas conduit à la réalisation d'équipements, le dossier de réalisation n'ayant pas été approuvé.

Sa suppression n'implique la remise en cause d'aucun contrat.

Les prescriptions du PLU resteront applicables sur l'ancien périmètre de la ZAC ; elles devront toutefois évoluer pour permettre la future opération en cours d'études.

La suppression de la ZAC a en revanche pour conséquence la suppression de l'exonération de la taxe d'aménagement qui avait été décidée lors de la création de la ZAC de Malatrait. Les éventuelles futures constructions sur le secteur seront soumises à l'application de la taxe d'aménagement.

06 JUL. 2026