



Présidence

Dossier suivi par

Paula BARRAGAN-GARZON

Tél. 04.74.45.47.0

territoires@ain.chambagri.fr

Nos réf. I:\1-Bureautique\07_Territoire_Dvlpt_local\0702_Urbanisme\01\070204_Procédure_urba\Documents_urba\PLU\VALROMEY SUR SERAN\Rev°_Elab°\ARRÊT PLU_2025\CP_Avis_elab.VALROMEY-SERAN-2025.doc

Chambre d'Agriculture de l'Ain

4 avenue du Champ de foire

BP 84

01003 Bourg en Bresse

Tél : 04 74 45 47 43

MADAME LE MAIRE
MAIRIE DE VALROMEY SUR SERAN
PLACE DE LA MAIRIE – BELMONT
01260 VALROMEY SUR SERAN

Bourg-en-Bresse, le 15 octobre 2025

Objet : Elaboration du PLU
– AVIS –

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 15 juillet 2025, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de VALROMEY SUR SERAN, suite à votre arrêté du 07 juillet 2025. Nous vous en remercions.

L'analyse de votre projet nous amène à formuler les remarques suivantes :

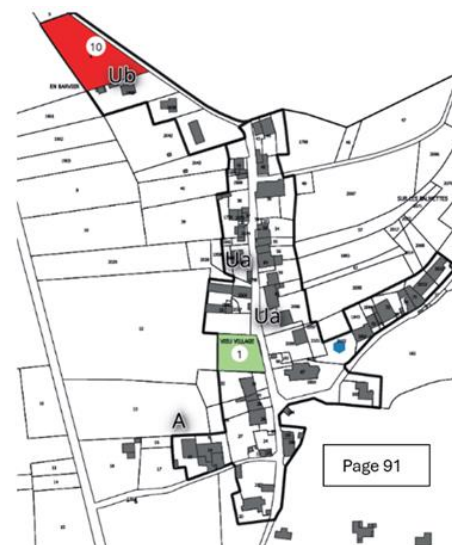
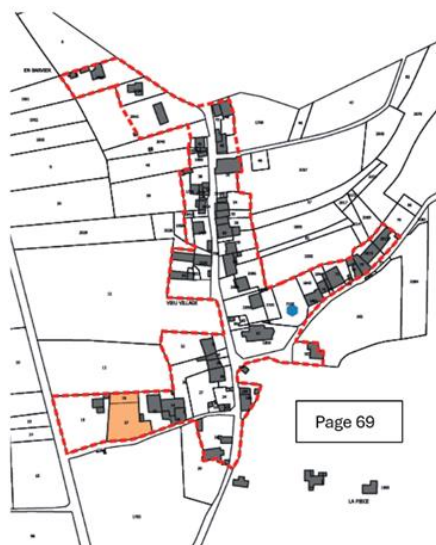
RAPPORT DE PRESENTATION

Pour une meilleure compréhension du dossier, nous vous conseillons d'identifier le nombre de personnes par logement pour 2018.

Par ailleurs, afin de mettre en valeur le potentiel de votre document, il serait opportun de justifier l'exclusion de certaines dents creuses du développement urbain.

Votre rapport de présentation identifie les dents creuses dans les différents secteurs, mais toutes n'ont pas été retenues. Par exemple, le potentiel relevé dans le secteur de Vieu (p. 69) diffère de celui effectivement pris en compte (p. 91).

.../...



Votre rapport de présentation indique que vous avez identifié 129 bâtiments mutables. Toutefois, à la page 72, il est précisé que « environ 25 logements pourraient être créés par le recyclage des logements vacants et la mutation de bâtis qui ne sont actuellement pas des logements (anciennes granges, fermes, etc.) ». Nous vous demandons de bien vouloir justifier cet écart et préciser la méthodologie ayant conduit à cette estimation.

OAP

1. Secteur Vieu.

Concernant cette OAP, nous sollicitons des précisions sur le choix de réaliser les 10 logements en extension plutôt que de mobiliser les dents creuses existantes, comme le souligne la remarque formulée dans la section du rapport de présentation citée ci-dessus.

Étant donné que les logements prévus auront des tailles différentes (p. 6), le potentiel foncier pourrait être valorisé au sein du tissu déjà urbanisé, ou en réduisant l'ampleur de l'extension de la zone urbaine. De plus, le projet d'extension est prévu sur une parcelle actuellement affectée à un usage agricole, ce qui soulève des enjeux de préservation des terres.

En conséquence, nous vous demandons de reconsidérer cette OAP, en privilégiant l'utilisation du foncier urbain disponible et en limitant l'urbanisation linéaire le long de la route

3. Secteur Sutrieu zone artisanale.

Nous vous demandons d'apporter davantage de justifications concernant l'emplacement et la superficie de l'extension de la zone d'activité économique (1Aux). Nous vous conseillons de concentrer le développement du projet autour des bâtiments déjà existants, afin de ne pas entamer une grande parcelle agricole actuellement exploitée et de favoriser un aménagement plus regroupé et cohérent.

EMPLACEMENTS RESERVES

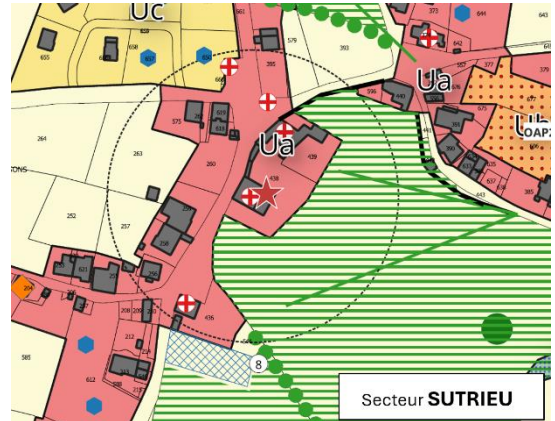
Nous vous demandons de veiller à ce que les projets d'aménagement de parkings justifient clairement leur surface d'emprise au sol et soient situés à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés, afin d'éviter tout étalement urbain en zone agricole lié à la création de parkings.

ZONAGE

- Zone A – Sous-secteur Av.

Nous ne sommes pas favorables au classement de ce sous-secteur. Nous vous rappelons qu'en vertu de l'article L.101-3 du Code de l'urbanisme, la réglementation de l'urbanisme n'a pas vocation à régir l'utilisation des sols à des fins de production agricole. Par conséquent, nous vous demandons de maintenir ce secteur uniquement en zone A, conformément à sa vocation agricole, sans ajout de sous-secteurs spécifiques.

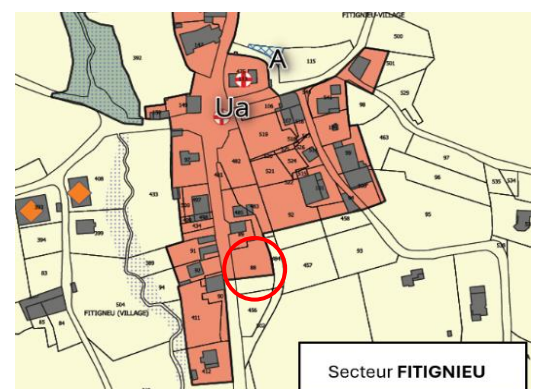
- Nous demandons que l'ensemble des bâtiments à usage agricole soient classés en zone Agricole. À titre d'exemple, le bâtiment entouré, identifié sur le zonage comme un bâtiment d'élevage et affecté à un usage agricole, se trouve actuellement en zone Ua. Cette situation est susceptible de nuire au bon fonctionnement de l'activité, ainsi qu'aux futurs aménagements liés à ce bâtiment et à l'exploitation agricole. Par conséquent, nous vous demandons de procéder à son reclassement en zone Agricole.



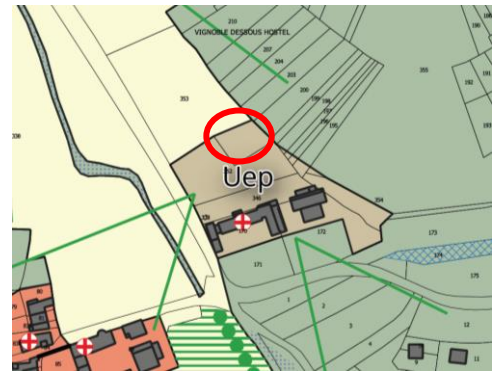
- Nous vous demandons de corriger l'erreur matérielle constatée sur la zone Uc, qui comporte un secteur en vert sans justification apparente. À défaut, nous vous prions de bien vouloir justifier le maintien de ce secteur identifié.



- Nous vous demandons de fournir davantage d'informations concernant l'extension prévue sur ce secteur. La parcelle a actuellement un usage agricole et, de plus, aucun permis de construire n'a été autorisé sur ce secteur selon les informations fournies dans les documents d'urbanisme.



- Nous vous demandons de fournir davantage d'informations concernant l'extension prévue en zone Uep du secteur BELMONT, entourée en rouge ci-dessous. La parcelle concernée présente actuellement un usage agricole.



REGLEMENT

Dispositions communes (DC) à toutes les zones

DC 3 - Dispositions concernant l'eau potable

Nous vous demandons d'ajouter « si le réseau existe » au paragraphe.

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable si le réseau existe.

DC 6 - Dispositions concernant l'électricité, le téléphone et les réseaux câblés :

Nous vous demandons d'ajouter « si possible » au paragraphe.

À l'intérieur des opérations, les réseaux devront être enterrés si possible jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Dispositions particulières à la zone A

Titre 1 : destination des constructions, usage des sols et nature des activités.

A1.1 – Destinations

Habitation- logement

➤ Nous vous demandons de clarifier si les nouvelles constructions de maisons d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A. Nous vous demandons d'ajouter :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole. Elles doivent justifier de la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour assurer le bon fonctionnement de l'activité.
- Les constructions d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder d'une emprise au sol de 250 m².
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, nécessaires à une exploitation agricole existante, sont autorisées dans un rayon de moins de 100 mètres de l'exploitation agricole. Des contraintes particulières, dûment justifiées, peuvent toutefois permettre une implantation à une distance supérieure.

➤ Nous vous demandons de bien prendre en compte la doctrine de la CDPENAF :

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*

Également pour la zone N.

➤ Par rapport au changement de destination, nous vous demandons d'ajouter la condition suivante :

« Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination devront respecter un périmètre minimum de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles en activité, sauf dans le cas d'activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole sur place. Dans ces cas, le périmètre peut être inférieur à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le bon fonctionnement de l'activité agricole et qu'elles soient considérées comme des activités accessoires et qui ont pour support l'exploitation agricole. »

Également pour la zone N.

Commerce et activités de service – Autre hébergements touristiques

Nous vous demandons d'ajouter :

Les hébergements touristiques de type gîte rural, tables et chambres d'hôtes sont autorisés à condition d'être aménagés dans des constructions existantes, lorsque sont liées à une exploitation agricole ou sur les bâtiments soumis à changement de destination éloigné à 100m et lorsque ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

Également pour la zone N.

Exploitation agricole et forestière – Exploitation agricole

Nous vous rappelons que la nécessité de la présence rapprochée et permanente de l'exploitation doit être justifiée (CE 18 juillet 2011, N°323479). En conséquence, l'installation d'un local de gardiennage doit permettre à l'exploitante agricole de rester à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation.

Nous vous demandons de reformuler le paragraphe :

Un local de gardiennage, lié à l'exercice d'une activité agricole d'élevage, d'une surface de plancher inférieur à 40 m² peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation agricole. Dans ce cas, il doit être justifié que la présence rapprochée et permanente de l'agriculteur est nécessaire (CE 18 juillet 2011, n°323479).

A 1.2 – Autres occupations et usages du sol - *interdit*

Nous vous demandons de supprimer ou clarifier la phrase qu'interdit : *Les ICPE soumises à autorisation, car cela pourrait avoir un impact sur le développement des exploitations agricoles.*

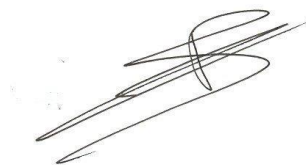
Compte tenu des différentes remarques formulées ci-dessus, et au titre des personnes publiques associées à cette procédure de révision, nous vous informons que nous formulons un **AVIS DEFAVORABLE**

Nous espérons que vous comprendrez que l'ensemble de ces remarques s'inscrit dans une démarche constructive, visant à préserver, renforcer et accompagner l'activité agricole sur votre territoire,

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Gilles BRENON

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Gilles Brenon'.