

Montceaux, le 17 septembre 2025

Mairie de Saint-Didier-de-Formans
A l'attention de Monsieur le Maire

100, rue de la Mairie
01 600 SAINT-DIDIER-DE-FORMANS

Objet : Avis du syndicat mixte Val de Saône-Dombes sur le projet de modification du PLU (plan local d'urbanisme) de Saint-Didier-de-Formans

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de modification du PLU de Saint-Didier-de-Formans pour connaître l'avis du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Val de Saône-Dombes et je vous en remercie.

Votre dossier vise plusieurs objectifs :

- Mettre à jour les destinations et sous-destinations pour intégrer les modifications apportées par décrets depuis le 1er janvier 2016
- Procéder à des adaptations du règlement écrit
- Modifier les limites des zones UL et UA
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Ajuster certaines OAP existantes
- Ajuster le périmètre du secteur d'intérêt paysager et environnemental autour de la chapelle et adapter les règles liées à ce périmètre
- Adapter le zonage et le règlement

Le bureau est favorable aux adaptations que vous envisagez concernant le règlement, le zonage et la création d'une OAP en centre-bourg. Toutefois, certaines modifications apportées aux OAP existantes nous amènent à émettre des réserves.

Le PLU de Saint-Didier-de-Formans en vigueur prévoit, entre 2017 et 2030, l'urbanisation de 6,55 hectares de foncier dans les zones 1AU en extension des espaces urbanisés, représentant un potentiel de 184 logements. Le SCoT opposable, révisé en 2020, modère la consommation d'espaces en prévoyant, pour la commune de Saint-Didier-de-Formans, une consommation d'espaces de 0,17 hectares par an en moyenne, soit environ 3 fois moins que ce que permet votre PLU. Aussi, les zones 1AU encore non urbanisées en extension présentent un potentiel foncier important, en complément des dents creuses et des divisions possibles qui ne sont pas recensées dans le dossier.

Concernant l'OAP 3 :

Page 15 du document, il est indiqué que « *Les constructions seront de type logements individuels et/ou intermédiaires* ». La notion « *et/ou* » ne permet pas de garantir la mixité des formes urbaines. Il convient de cadrer davantage les formes attendues.

Concernant l'OAP 4 :

Initialement, la zone ne pouvait être ouverte à l'urbanisation avant l'année 2028. Dans le dossier, vous souhaitez avancer son ouverture à l'urbanisation à l'année 2025.

L'OAP 4 est délimitée sur un secteur en extension représentant 1,65 hectares. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers porte à 5 hectares la consommation d'espaces pour l'habitat depuis 2017, tandis que le SCoT prévoit un rythme de 0,17 hectares par an pour votre commune.

Compte tenu de la consommation foncière observée ces dernières années et du potentiel immédiatement urbanisable sur d'autres zones 1AU près du centre-bourg, le SCoT n'est pas favorable à l'urbanisation immédiate du secteur de l'OAP 4, permise par la modification.

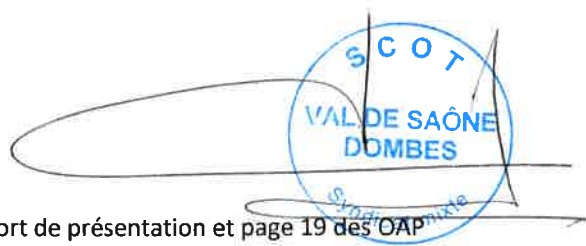
Nous constatons également l'incohérence suivante : alors que le document indique page 18 que « *Les bosquets et les arbres existants qui constituent actuellement l'identité singulière du site seront préservés* », la notion « *si possible* » dans la légende du schéma d'aménagement page 19 ne garantit pas la préservation des boisements.

Concernant l'OAP 5 :

Vous modifiez l'échéancier de son ouverture à l'urbanisation en la conditionnant au développement de secteurs proches du centre bourg. Cette évolution n'amène pas de remarques du bureau. Toutefois, nous notons que les formes demandées dans le PLU en vigueur sont maintenues : « *habitat individuel ou intermédiaire* ». Le risque soulevé est de n'y voir que de l'individuel, alors que le SCoT demande d'« *interdire les grandes opérations uniquement d'habitat pavillonnaire individuel en périphérie* ». Une adaptation du PLU est requise pour garantir le respect de cette prescription.

Je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président
Jean-Claude DESCHIZEAUX



Coquille relevée dans le dossier :

Erreur de code couleur dans la légende page 91 du rapport de présentation et page 19 des OAP

Le rapport indique page 97 qu'« *une densité brute de 16 logements/ha équivalent à environ 25 logements* » est prévue sur le secteur de l'OAP 8. Or, la densité est de 40 logements à l'hectare.