

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE SAINT-DIDIER-DE-FORMANS

Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

le commissaire-enquêteur

Gérard DEVERCHERE

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| 1- CADRE GENERAL DE L'ENQUETE..... | 3 |
| 1-1 Objet de l'enquête..... | 3 |
| 1-2 Autorité organisatrice..... | 3 |
| 1-3 Contexte de la procédure de modification..... | 4 |
| 1-3-1 Contexte géographique et administratif..... | 4 |
| 1-3-2 Historique de l'évolution du PLU..... | 4 |
| 1-3-3 Contexte règlementaire..... | 4 |
| 1-3 Cadre juridique..... | 5 |
| 1-3-1 Le code de l'urbanisme..... | 5 |
| 1-3-2 Code de l'environnement..... | 5 |
| 1-3-3 Délibérations et Arrêtés..... | 5 |
| 1-4 Incidences du projet sur l'environnement | 6 |
| 1-5 Bilan de la concertation..... | 6 |
| 2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 6 |
| 2-1 Désignation du commissaire-enquêteur..... | 6 |
| 2-2 Composition du dossier mis à disposition du public..... | 6 |
| 2-3 Contacts préalables avec l'autorité organisatrice..... | 7 |
| 2-4 Modalités de l'enquête..... | 8 |
| 2-5 Publicité..... | 8 |
| 2-6 Clôture de l'enquête..... | 8 |
| 3- BILAN DE L'ENQUETE..... | 9 |
| 3-1 Observations et courriels du public..... | 9 |
| 3-2 Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse..... | 9 |
| 3-3 Analyse des observations notées sur le registre d'enquête | 9 |
| 3-4 Analyse des courriels du public..... | 11 |
| 3-5 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)..... | 13 |
| 3-6 Analyse des avis de Personnes Publiques Associées (PPA)..... | 14 |
| 3-7 Questions et remarques du commissaire-enquêteur..... | 17 |
| ANNEXES..... | 19 |
| n°1- procès verbal de synthèse,..... | 19 |
| n°2- mémoire en réponse..... | 19 |

1- CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

1-1 Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est le projet de modification n°3 du PLU qui portera sur des adaptations réglementaires suivantes :

Mettre à jour les destinations et sous-destinations pour intégrer les modifications apportées par décrets depuis le 1^{er} janvier 2016 ;

- Procéder à des adaptations du règlement écrit portant notamment sur :
 - les annexes et extensions dans les cas d'atteinte ou de dépassement du coefficient d'emprise au sol,
 - l'ajustement des règles d'aspects des constructions, notamment des annexes,
 - l'adaptation des règles de stationnement, notamment pour les caravanes,
 - l'ajout de précisions pour les coefficients de pleine terre et coefficient de biotope,
 - l'ajout de précisions sur les distances de recul des portails,
 - l'ajout de précision concernant les réseaux numériques (mise en place de la fibre),
 - l'ajout de précisions sur les règles de pose des panneaux solaires,
 - l'imposition d'interconnexions des cheminements doux entre les opérations d'ensemble et les zones adjacentes,
- Modification des limites des zone UL et UA (périmètre d'étude) et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°8),
- Adaptation de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes (n°4, n°5, ...),
- Ajustement du périmètre du secteur d'intérêt paysager et environnemental autour de la chapelle et adaptation des règles liées à ce périmètre,
- Adaptation du zonage et du règlement pour tenir compte de bâtiments ou d'activités existantes
 - Serres de Baderand,
 - Bois du Morvan,
 - Jardin de Petit Pierre,
 - Château de Tanay.

1-2 Autorité organisatrice

L'autorité organisatrice est le maire de la commune de Saint-Didier-de-Formans, maître d'ouvrage du projet de modification n°3 du PLU.

Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Saint-Didier-de-Formans.

1-3 Contexte de la procédure de modification

1-3-1 Contexte géographique et administratif

La commune de Saint-Didier-de-Formans est située au Sud-Ouest du département de l'Ain, à proximité de la limite avec le département du Rhône.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Dombes-Saône-Vallée créée le 1er Janvier 2014. Elle exerce en lieu et place de ses communes membres un ensemble de compétences qui lui ont été transférées parmi lesquelles :

- l'aménagement de l'espace,
- le développement économique,
- la gestion des milieux aquatiques,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- le logement et le cadre de vie,
- le patrimoine et la culture,
- les équipements culturels et sportifs,
- la voirie d'intérêt communautaire.

L'urbanisme reste une compétence communale.

1-3-2 Historique de l'évolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme actuel, issu de la révision du POS préexistant, a été approuvé le 14 Mars 2017 et a depuis fait l'objet de 2 procédures de modification de droit commun :

- modification n°1 le 8 avril 2021 avec pour objet l'adaptation du zonage UL prévu pour la réalisation du collège et mise en place d'un STECAL pour son parking,
- modification n°2 le 8 novembre 2021 avec pour objet :
 - la traduction réglementaire de l'étude d'aménagement du centre-bourg,
 - l'adaptation du phasage des OAP,
 - le toilettage de dispositions réglementaires.

1-3-3 Contexte réglementaire

la commune de Saint-Didier-de-Formans fait partie du **Schéma de Cohérence Territoriale Val de Saône-Dombes (SCoT)** approuvé le 7 juin 2006, modifié en 2010 et en 2013 et révisé en 2020. Elle est considérée comme « pôle de proximité » et à ce titre, ses objectifs en matière d'urbanisme et de logements sont les suivants :

- la production de 228 nouvelles résidences principales entre 2017 et 2030 soit 16 logements/an en moyenne, dont environ 200 « dans les nouvelles zones à urbaniser »,
- au moins 30% de logement social (locatif ou accession) au sein de la production neuve.
- une densité résidentielle brute moyenne de 25 logements/ha pour les opérations d'ensemble,
- une consommation foncière de 9,1 ha pour le logement soit 6500 m²/an en moyenne, dont environ 7 ha « dans les nouvelles zones à urbaniser »,
- des parts maximum de 30% de logement individuel pur et minimum 40% de logements collectifs dans la production neuve.

En ce qui concerne la prise en compte de la **loi Climat et Résilience avec le « zéro artificialisation nette des sols (ZAN)»**, sur la période 2011-2021, la commune a consommé 17,26 hectares d'espaces naturels et forestiers (ENAF). Elle dispose au titre du ZAN de 8,63 hectares de consommation ENAF pour la période 2021-2031. Entre 2021 et 2023, 6,71 ha de terrains ont reçu de nouvelles constructions dont 1,31 ha en densification de jardins ou parcs déjà urbanisés et 5,4 ha en consommation d'ENAF. En conséquence, il reste, au titre de la trajectoire ZAN, 3,23 ha maximum d'ENAF à consommer jusqu'en 2031.

La modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ne porte pas atteinte à l'économie générale de celui-ci,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

1-3 Cadre juridique

1-3-1 Le code de l'urbanisme

Les articles L153-36 à L153-48 relatif à la modification du PLU en particulier l'article L153-36 : *le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'aménagement.*

Evaluation environnementale. – Article L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 à R.104-33. Le projet de modification n°3 n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1-3-2 Code de l'environnement

Textes relatifs aux enquêtes publiques – Articles L123-1 et suivants et R123.1 et suivants. Le projet de modification est soumis à enquête publique sans procédure de concertation préalable.

1-3-3 Délibérations et Arrêtés

Délibération motivée n°2024/084 du conseil municipal du 04 novembre 2024 engageant la procédure de modification n°3 du PLU,

La décision n°E25000169/69 du 05 septembre 2025 du président du Tribunal administratif de Lyon nommant le commissaire-enquêteur désignant M. Gérard DEVERCHERE en qualité de commissaire-enquêteur,

L'arrêté n°2025/145 du 08 octobre 2025 du maire de Saint-Didier-de-Formans prescrivant la présente enquête publique.

1-4 Incidences du projet sur l'environnement

Le projet de modification n°3 a fait l'objet d'une demande d'avis auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui dans sa décision du 19 septembre 2025 indique que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En conséquence, le projet de modification du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

1-5 Bilan de la concertation

Aucune procédure de concertation n'est requise réglementairement au titre du code de l'environnement.

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n°E25000169/69, Monsieur le président du Tribunal Administratif m'a désigné commissaire enquêteur le 05 septembre 2025.

2-2 Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à la consultation du public pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Saint-Didier-de-Formans est composé des pièces suivantes :

- Une chemise avec :
 - le cadre réglementaire et le schéma de la procédure,
- Une chemise intitulée Arrêtés et Délibérations comprenant:
 - l'arrêté n°2024-084 du 4 novembre 2024 engageant la procédure de modification n°3 du PLU,
 - l'arrêté n°2025-145 du 8 octobre 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique,
- Une chemise intitulée Mission Régionale d'Autorité Environnementale contenant :
 - l'avis conforme n°2025-ARA-AC-3971 de la MRAE délibéré le 19 septembre 2025,
 - l'arrêté n° 2025-070 du 24 novembre 2025 décidant de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU.

- Une chemise intitulée Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) contenant les avis de :
 - Préfecture de l'Ain, DDT de l'Ain,
 - Syndicat Mixte de Val de Saône-Dombes (SCoT),
 - Communauté de Communes Dombes Saône Vallée,
 - Chambre d'Agriculture,
 - Département de l'Ain,
 - Chambre des Métiers,
 - Jassans-Rottier,
 - Saint-Bernard.
- Le rapport de présentation comportant les pièces suivantes :
 - le contexte de la procédure de modification,
 - l'objet de la modification du PLU,
 - les modifications du PLU.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le règlement écrit.
- Le règlement graphique général (zonage).
- Le règlement graphique du bourg (zonage).
- Une chemise contenant un montage photographique de la publicité et les annonces légales.
- Le registre d'enquête publique.

2-3 Contacts préalables avec l'autorité organisatrice

Le 23 septembre 2025 : contact téléphonique avec M. le secrétaire général de la mairie.

Le 8 octobre 2025 : je me suis rendu à la mairie de Saint-Didier-de-Formans pour une réunion avec M. le maire, M. l'adjoint à l'urbanisme et M. le secrétaire général de la mairie. Nous avons décidé de la durée de l'enquête, des dates d'ouverture et de fermeture ainsi que le nombre, dates et durée des permanences.

J'ai opté pour un nombre régulier et échelonné de permanences en concertation avec M. le maire à des heures et jours variés de façon à permettre à un maximum de citoyens de se renseigner et de s'exprimer.

Le 3 novembre 2025, avant le début de l'enquête, je me suis rendu à la mairie de Saint-Didier-de-Formans. J'ai paraphé et signé les divers documents d'enquête et ouvert le registre d'enquête. Avec M. l'adjoint nous avons visité les divers sites concernés par la modification n°3 du PLU.

2-4 Modalités de l'enquête

- l'arrêté n°2025-145 du 8 octobre 2025 de M.le maire portant ouverture et organisation de l'enquête publique,
- durée de l'enquête de 31 jours du 3 novembre à 14h au 4 décembre 2025 à 12h 30,
- permanences du commissaire-enquêteur au nombre de trois en mairie de Saint-Didier-de-Formans :
 - le lundi 3 novembre 2025 de 14h à 17h30,
 - le samedi 15 novembre 2025 de 9h à 12h,
 - le jeudi 4 décembre 2025 de 9h à 12h30.

Le dossier mis à la disposition du public à la mairie est sur support papier. Un poste informatique a été mis à disposition du public pour la consultation du dossier d'enquête.

Les observations du public pouvaient être consignées sur le registre d'enquête ou transmises par courrier au commissaire-enquêteur en mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique.saintdidier@gmail.com

Les conditions d'accueil du public dans la salle mise à disposition, spacieuse et facilement accessible étaient bonnes. J'ai vérifié avant chaque permanence que toutes les pièces du dossier étaient bien présentes.

2-5 Publicité

L'avis d'enquête publique a paru dans les journaux « le Progrès » le 8 octobre 2025 et « La Voix de l'Ain » le 17 octobre 2025 soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours qui suivent la date de début de l'enquête, soit le 7 novembre conformément à la réglementation en vigueur.

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les délais impartis à la porte de la mairie, à la porte de la salle des permanences de l'enquête, sur les principaux sites concernés par la modification n°3 et sur le panneau d'affichage électronique à l'entrée du centre-bourg. Un reportage photographique a été ajouté au dossier en début d'enquête.

L'avis d'enquête publique et le dossier d'enquête étaient consultables sur le site internet de la mairie de Saint-Didier-de-Formans: www.mairie-stdidierdeformans.fr

2-6 Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Didier-de-Formans a été clos et signé par mes soins à la fin de l'enquête le jeudi 4 décembre 2025 à 12h30.

A l'issue de cette clôture j'ai pris possession du dossier.

L'enquête s'est déroulée normalement, sans incident.

Je tiens à remercier la mairie de Saint-Didier-de-Formans pour l'accueil qui m'a été réservé et pour la mise à disposition d'un lieu adapté au bon déroulement de l'enquête publique.

3- BILAN DE L'ENQUETE

3-1 Observations et courriels du public

14 personnes sont venues aux permanences et 9 contributions ont été déposées sur le registre.
5 courriels sont parvenus à la mairie dans les délais de l'enquête.

3-2 Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, j'ai transmis par mail et en mains propres le 9 décembre 2025 au maître d'ouvrage, en l'occurrence M. le maire, le procès-verbal de synthèse contenant le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations du public, les avis des PPA ainsi que les questions et remarques que je me suis faites sur le dossier (document en annexe n°1).

J'ai remis au maître d'ouvrage, en accompagnement du procès-verbal, une copie du registre d'enquête avec les copies de toutes les contributions.

M. le maire m'a répondu via un mémoire en réponse en date du 12 décembre 2025 (document en annexe n°2).

3-3 Analyse des observations notées sur le registre d'enquête

n°1 M et Mme GONCALVES demande que leurs parcelles n°B1146, B1152, B244 classées en zone A soit reclassées au moins partiellement en UC afin de construire 2 maisons.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif de cette modification n'est pas de reclasser des zones non constructibles en zones constructibles. Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU.

n°2 M.et Mme BERNARDI Georges demande le changement de zonage de la parcelle n°0196 de A en U.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif de cette modification n'est pas de reclasser des zones non constructibles en zones constructibles. Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU.

n°3 M.VIVIAN Jean-Pierre est venu se renseigner sur le classement des parcelles n°655 et 659 classées en N.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif de cette modification n'est pas de reclasser des zones non constructibles en zones constructibles. Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU.

n°4 M. FONTANEL demande le changement de zonage des parcelles n°2399 et 2301 de A en U.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif de cette modification n'est pas de reclasser des zones non constructibles en zones constructibles. Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU.

n°6 M.NARBOUX Gilbert demande le changement de zonage de sa parcelle n°ZA65 afin qu'elle soit constructible.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif de cette modification n'est pas de reclasser des zones non constructibles en zones constructibles. Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU.

N°9 M. BOYER Sébastien demande si les parcelles n°245 classées en Zone A près du collège et n°53 et 48 classées en zone N près de l'ancien collège pourraient devenir constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage

L'objectif de cette modification n'est pas de reclasser des zones non constructibles en zones constructibles. Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses. Etant hors enquête, les observations n'appellent pas de commentaire de ma part. Les demandes de changement de zonage pourront être prises en compte lors d'une future révision..

J'ai renseigné oralement les personnes qui sont venues demander le statut de leur parcelles (observation n°5).

n°7 M.PANADEIROS et Mme SEYDOUX, voisins du site de l'OAP n°8 s'opposent formellement à celle-ci pour des motifs de nuisances qui seront générées par les futurs logements.

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP 8 se situe en plein centre du village de Saint Didier de Formans.

L'aménagement de l'OAP 8 fera l'objet d'un soin pour son intégration dans le bâti existant.

La commune a pour projet de maintenir et de valoriser l'espace vert existant au-dessous du boulodrome pour conserver un espace vert central en jonction avec l'actuel parc du Pré Vert. La commune veillera à une urbanisation respectueuse du site en maintenant une frange verte en

périphérie au niveau des habitations existantes.

Les gabarits souhaités sont cohérents avec le centre bourg. Le terrain étant situé en contrebas du chemin de Chantemerle, la gêne occasionnée par les bâtiments sera donc moindre.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse. Dans ses principes d'organisation de l'espace, l'OAP n°8 définit un espace vert qui fera tampon entre les futurs logements et les lotissements existants.

n°8 Mme LACOSTE Elsa: dépôt du mail envoyé le 28/11/25 concernant les OAP.

Cette observation est traitée dans l'analyse des courriels ci-après.

3-4 Analyse des courriels du public

n°1 mail de M. Aymeric HOUDUS demande de rajouter l'avis de la MRAE sur le dossier d'enquête publié sur le site de la mairie.

Réponse du maître d'ouvrage

L'avis de la MRAE a été ajouté sur le site.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Sans.

n°2 mail de Mme Manon BOUGEL demandant quel est l'enjeu de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage

Une réponse a été apportée par mail le 10 novembre par Monsieur Henry, adjoint à l'urbanisme.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Sans.

n°3 mail de M. Corentin ROUSSET demandant de vérifier les couleurs de la légende des plans.

Réponse du maître d'ouvrage

Une vérification sera demandée à notre bureau d'études. Des adaptations et modifications seront mises en place pour répondre à cette demande.

Il s'agit d'un simple décalage dans la légende entre la couleur et le nom de la zone. Ce point sera corrigé sur le document d'approbation.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Cette observation rejoint les remarques que j'ai émises dans le chapitre 3-7 du présent rapport.

n°4 mail de Mme LACOSTE Elsa avec les observations suivantes :

- réduction de la densité de prévue pour l'OAP n°4 passant de 25 à 14 logements à l'hectare, demande d'appliquer la même densité pour l'OAP n°3,
- nuisances sonores et visuelles liées à l'OAP n°3. Demande de création d'une coulée verte en limite des habitations existantes et limitation à un niveau R+0 des construction bordant la frange Ouest de l'OAP n°3,
- demande de précisions sur la temporalité de mise en œuvre des OAP,
- conséquence de l'avis du SCoT concernant l'OAP n°4.

Réponse du maître d'ouvrage

Nous pouvons envisager une légère réduction de la densité de l'OAP 3, en parallèle avec la création de 6 logements dans une maison située entre l'OAP 2 et l'OAP 3. Toutefois les densités doivent rester cohérentes avec les documents supra communaux et le PADD. Les avis des PPA mettent d'ailleurs en avant la sous densité de certains secteurs et demande à les revoir à la hausse.

Pour la limitation de la hauteur (OAP 3), nous sommes tenus de respecter les préconisations données par notre PADD, avec notamment la mixité des logements nécessaire. De même, l'aménagement de l'OAP 3 fera l'objet d'un soin pour son intégration dans le bâti existant.

Les gabarits souhaités correspondent à ceux des typologies de logements équivalentes existantes dans le centre bourg.

Nous allons porter davantage de précisions sur la temporalité des OAP, et leurs critères de démarrage, en tenant compte des avis des PPA.

La commune joint au présent document un phasage des OAP réactualisé.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses et note que les densités même si elles peuvent être légèrement réduites sont très encadrées par le PADD. Des espaces verts de transition sont prévus dans l'OAP n°3 avec les espaces urbanisés existants.

n°5 mail de M. Aymeric HOUDUS avec les remarques suivantes :

- choix de la procédure. Pourquoi la modification plutôt qu'une révision complète ?
- demande comment les OAP permettent de d'atteindre les objectifs de limitation de l'artificialisation des sols,
- demande la justification d'avancer la date de la réalisation de l'OAP n°4 (terrains non aménagés) plutôt que l'OAP n°8 (terrains anthropisés),
- interrogation sur la pertinence du calendrier de l'OAP n°7,
- demande de compléments du règlement concernant l'interconnexion des cheminements dans les OAP (page 41 du rapport de présentation et article n°3 du règlement de zones U),
- demande de régularisation du zonage du site de la piste d'athlétisme et son cheminement forestier classés en A à proximité du collège,
- signale le positionnement inexact des lettres nommant les zones sur les plans de zonage.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune souhaitait revoir quelques points notamment sur le règlement afin de faciliter l'application de notre PLU lors des demandes d'urbanisme.

La commune ne souhaitait pas revoir profondément son document d'urbanisme. Nos objectifs mesurés relevant d'une procédure de modification c'est donc cette dernière qui a été retenue.

Compte tenu de la durée d'une révision de PLU et des objectifs de la commune la modification s'est donc imposée.

A ce jour la possibilité d'une révision de PLU n'est pas envisagée et sans doute se fera telle au niveau intercommunal (PLUi) mais sans certitude ni échéancier.

Pour la limite de l'artificialisation des sols/OAP, elles étaient prévues dans le PADD initial. L'OAP 8 n'artificialisera pas davantage le sol (tennis et CTM existants). Le règlement actuel prévoit déjà des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation, notamment le coefficient de biotope par surface. Ces dispositions sont maintenues en l'état.

Calendriers des OAP : nous allons porter davantage de précisions sur la temporalité des OAP, et leurs critères de démarrage, en tenant compte des avis des PPA.

Interconnexion des cheminements : La commune rajoutera une mention :

Ces cheminements devront le cas échéant se connecter aux cheminements existants ou programmés dans les orientations d'aménagement sur les terrains contigus et les connexions devront être aménagées en tenant compte des éventuels seuils ou ruptures de pente entre les terrains, « ***et ne devront pas porter atteinte aux conditions d'accès existantes des habitations*** ».

Régularisation du zonage piste athlétisme : cela ne fait pas partie des objectifs de cette modification. Cette demande relève d'une procédure de révision du PLU.

Erreurs sur les plans : Le nom des zones est affiché de manière automatique et certaines mentions peuvent être décalées par rapport à la zone concernée. Ce point sera amélioré.

Piste d'athlétisme de la Communauté de Communes Dombes Saône Vallée

Les points évoqués ne font pas partie des objectifs explicites de cette modification et pour certains relèvent d'une révision générale du PLU.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses. Certaines demandes ne peuvent pas être prises en compte par la procédure de modification. Celle concernant un complément du règlement ainsi que la mise à jour des plans de zonage seront prises en compte dans le projet final.

3-5 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La MRAE a été saisie le 21 juillet 2025 (demande d'avis n° 2025-ARA-AC-3971) par M. le maire, pour avis au titre de l'autorité environnementale et a rendu un avis conforme délibéré le 19 septembre 2025 avec la synthèse suivante :

La modification n°3 du PLU de la commune de Saint-Didier-de-Formans n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. En conséquence elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Réponse du maître d'ouvrage

Une délibération n° 2025-070 du 24 novembre 2025 a été prise en Conseil Municipal pour ne pas faire d'évaluation environnementale.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Sans.

3-6 Analyse des avis de Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA invitées à produire un avis sont :

Préfecture de l'Ain - DDT de l'Ain,
Syndicat Mixte de Val de Saône-Dombes (SCoT),
Région Auvergne Rhône-Alpes,
Département de l'Ain,
Chambre d'Agriculture,
Chambre de Commerce et d'Industrie,
Chambre des Métiers,
Communauté de Communes Dombes Saône Vallée,
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CPENAF).

Les communes voisines :

Trévoux,
Jassans Rottier,
Sainte Euphémie,
Reyrieux,
Saint Bernard.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), La Région, la Chambre de Commerce et d'Industrie, et les communes de Trévoux, Sainte Euphémie et Reyrieux n'ont pas fait parvenir d'avis.

Réponse du maître d'ouvrage

L'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été reçu le 11 décembre 2025.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

L'avis de la CDPENAF est daté du 4 décembre 2025 dernier jour de l'enquête. Bien qu'arrivé hors délai sur le lieu de l'enquête, l'avis favorable à l'unanimité sans réserve peut être pris en compte.

Avis de la DDT, (Direction Départementale des Territoires)

Avis favorable avec la réserve suivante à prendre en compte dans le dossier qui sera soumis à approbation :

Une réflexion sur les temporalités d'aménagement des différentes OAP et sur leur contenu doit être menée afin de garantir un aménagement sobre et raisonné des espaces naturels, agricoles et forestiers. En particulier la question se pose sur l'OAP n°4 secteur exclusivement en extension avec une densité revue significativement à la baisse.

Réponse du maître d'ouvrage

Nous allons porter davantage de précisions sur la temporalité des OAP, et leurs critères de démarrage, en tenant compte des avis des PPA.

La commune joint au présent document un phasage des OAP réactualisé.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse. Les remarques concernant la temporalité d'aménagement des OAP seront prises en compte dans le document final soumis à approbation du conseil municipal. **(voir le chapitre 5 du mémoire en réponse, annexe n°2).** Ces réflexions concernant la temporalité sont émises aussi par le SCoT.

Avis du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) Val de Saône-Dombes

Avis favorable aux adaptations concernant le règlement, le zonage et la création d'une OAP (n°8) avec les réserves suivantes concernant les modifications apportées aux OAP :

- le SCoT prévoit une consommation d'espaces d'environ 3 fois moins que ce que permet le PLU.

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU actuel n'est pas compatible avec le SCoT en vigueur. La mise en compatibilité ne fait pas partie des objectifs communaux pour la présente procédure. Par ailleurs la mise en compatibilité nécessiterait une révision générale car les objectifs chiffrés du PADD seraient à modifier.

- **OAP n°3** : nécessité de cadrer davantage les formes de logements attendues,

Réponse du maître d'ouvrage

Les constructions seront de type logements individuels et/ou intermédiaires.

La densité sera pour cette OAP de 20 logements à l'hectare. Les constructions seront de type logements individuels et/ou intermédiaires, avec un pourcentage de logements aidés de 30%.

- **OAP n°4** : avis défavorable à l'urbanisation immédiate permise par la présente modification. Revoir la cohérence entre la légende du schéma d'aménagement de l'OAP est la préservation des bosquets et arbres existants (notion de si « possible »),

Réponse du maître d'ouvrage

Le phasage de ce secteur est revu et son urbanisation reportée après l'OAP1 et l'OAP8.

- **OAP n°5** : le SCoT demande que les formes d'habitat soient adaptées afin que l'habitat prévu ne soit pas uniquement de grandes opérations pavillonnaires.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune peut imposer une part de chaque typologie au sein d'une OAP pour éviter une opération proposant que de l'individuel.

Nous allons porter davantage de précisions sur la temporalité des OAP, et leurs critères de démarrage, en tenant compte des avis des PPA.

La commune joint au présent document un phasage des OAP réactualisé.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses et note que la compatibilité du PLU avec le SCoT nécessitera une procédure de révision. Je note aussi que l'OAP n°4 (secteur naturel en extension) sera mise en œuvre après les OAP n°1 et n°8.

Avis de la Communauté de communes Dombes Saône Vallée (CCDSV)

Concernant le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), la CCDSV préconise d'intégrer des mesures visant à l'équilibre entre la limitation de l'étalement urbain et la préservation des espaces verts afin de réduire les îlots de chaleurs, d'intégrer le choix des espèces en fonction du changement climatique et de promouvoir l'installation d'énergies renouvelables.

La CCDSV propose un complément dans la rubrique « Attention » de l'OAP n°7 : « Ces aménagements s'ils ont lieu intégreront les enjeux naturels et les conclusions des suivis écologiques réalisés dans le cadre du plan de gestion des mesures compensatoires du collège ».

La CCDSV propose des modifications du règlement des zones A et N :

- suppression de la Pyracantha de la liste des arbustes,
- prendre en compte la biodiversité dans le choix des essences,
- étendre la préservation des haies à l'ensemble du territoire communal,
- intégrer la préservation des mares au même titre que les haies.

En ce qui concerne la gestion des espaces près de cours d'eau la CCDSV préconise de préserver un espace d'au moins 10m du haut de berge absent de tout ouvrage ou aménagement (construction, clôture et système de gestion des effluents d'élevage).

Pour le volet économie, la CCDSV regrette que la présente modification ne permette pas que le site de l'ancien collège de Trévoux puisse accueillir des activités de loisirs ainsi que des activités économiques.

En termes de mobilité la CCDSV demande de tenir compte des besoins en stationnement vélo.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune souhaite mettre en place une réglementation pour le stationnement des vélos pour toute opération de plus de 4 logements.

Les points évoqués ne font pas partie des objectifs explicites de cette modification et pour certains relèvent d'une révision générale du PLU.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses. L'évolution du zonage du site de l'ancien collège nécessite une procédure de révision du PLU. Les espaces près des cours d'eau sont règlementés par le Plan de Prévention des Risque Inondation (PPRI) du Formans.

Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre signale des erreurs de couleur dans la légende des plans.
Avis favorable sous réserve de prendre en compte la remarque citée ci-dessus.

Réponse du maître d'ouvrage

La correction sera apportée sur les plans.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Sans.

Avis de M.le président du Conseil Départemental de l'Ain

Le Département de l'Ain n'a pas d'observations à formuler.

Avis de la CMA , Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Pas d'observations particulières.

Avis de la commune de Jassans-Riottier

Aucune observation.

Avis de la commune de Saint-Bernard

Aucune observation.

3-7 Questions et remarques du commissaire-enquêteur

Sur les plans de zonage :
la couleur des zones n'est pas la même que celle de la légende,
zone Acb en marron sur les plans et en vert dans la légende,

zone agricole A en marron clair sur les plans et en marron foncé dans la légende,
zone naturelle N en vert sur les plans et en marron dans la légende,
zone naturelle Njp en bleu sur les plans et en vert foncé dans la légende,
zone dans la légende A, à enlever,

La zone Np près du collège n'est pas notée dans la légende,
Certaines lettres majuscules nommant les zones A, N, UB, UC, ... sont mal positionnées

Les plans présentés dans le dossier d'enquête ont été édités à une échelle trop grande, ce qui rend la lecture difficile, voire impossible. Il est très difficile de repérer les espaces boisés classés, les emplacements réservés ainsi que les secteurs d'intérêt paysager, environnemental et patrimonial et les bâtiments repérés pour changement de destination.

Réponse du maître d'ouvrage

Les corrections demandées seront portées sur les plans par notre bureau d'études. Les plans papiers présents dans le dossier d'enquête n'étaient pas imprimés à la bonne échelle.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse.

La mention : « Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le PPRI lié au Formans et au Morbier, tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRI » devrait figurer à l'article 5 « Rappels et dispositions à toutes les zones » du titre II et non rappelées à l'article « Caractère de la zone » de chaque zone urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage

La référence au PPRI sera ajoutée comme demandé.

Avis et commentaires du commissaire enquêteur

Je prends acte de la réponse.

Fait à Tossiat le 27 décembre 2025

Le commissaire-enquêteur
signé
Gérard DEVERCHERE

ANNEXES

n°1- procès verbal de synthèse,

n°2- mémoire en réponse.