

Enquête publique

Révision du
Plan Local d'Urbanisme et
Instauration du périmètre délimité des abords
Commune de Saint André de Corcy (Ain)

Mémoire en réponse,
contenant les questions du
Procès Verbal



Commissaire enquêtrice :
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 1^{er} décembre 2025 au 03 janvier 2026

Généralités

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce procès – verbal est une enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'instauration du périmètre délimité des abords de la commune de Saint André de Corcy (Ain).

Autorité organisatrice

En sa qualité de maire de la commune de Saint André de Corcy, c'est Monsieur Ludovic LOREAU qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique.

Période de l'enquête publique

L'enquête publique portant sur la révision du PLU et l'instauration du périmètre délimité des abords de Saint André de Corcy, s'est déroulée du lundi 1^{er} décembre à 9h00, au samedi 3 janvier à midi.

Clôture de l'enquête et transfert du registre au commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est clôturée comme prévu le samedi 03 janvier à midi.

Comme je tenais une permanence, j'ai clos et signé le registre d'enquête de suite à l'issue de l'enquête publique.

Procès-Verbal et Mémoire en Réponse :

Comme le demande la procédure, dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, j'ai transmis au maître d'ouvrage, le maire de Saint André de Corcy, un Procès-Verbal (PV), c'est l'objet de ce présent document.

Ce PV comprend une série de questions qui reprend à la fois les questions exprimées par le public, mes propres questions et une partie des remarques des Personnes publiques Associées que je souhaitais faire également remonter dans ce document.

Les élus de Saint André de Corcy doivent me répondre sous 15 jours dans un mémoire en réponse.

Participation du public à l'enquête

Une quarantaine de personnes se sont déplacées au cours des permanences pour rencontrer la commissaire enquêtrice.

25 observations sont portées sur le registre d'enquête, soit en écrivant directement, soit en transmettant un courrier en mairie soit en rédigeant un mail à urbanisme@saintandredecorcy.fr

Aucune remarque ou question ne concerne l'implantation du périmètre délimité des abords.

D'après la secrétaire de mairie, trois personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête en dehors des permanences.

La participation du public est, pour la commissaire enquêtrice, relativement « habituelle », pour un sujet comme la révision d'un PLU pour une commune d'environ 3000 habitants.

Questions du procès – verbal à destination du maitre d'ouvrage

Questions portant sur l'élaboration du projet :

Quelques chiffres :

A la lecture du dossier, il ne figure pas d'état des lieux de l'urbanisation actuelle de la commune, définissant l'enveloppe urbaine initiale pour le projet de révision du PLU.

Merci d'expliquer votre méthodologie pour définir alors, les secteurs en densification et en extension d'urbanisation.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'analyse des trames urbaines a été définie en partie 4.3 du diagnostic territorial. L'enveloppe urbaine correspond à la trame urbaine de 2023 qui sera mise à jour avec les constructions sorties depuis 2023 jusqu'à aujourd'hui. Le diagnostic sera complété dans sa version d'approbation avec une carte délimitant clairement l'enveloppe urbaine et qui reprendra la trame urbaine présentée dans le diagnostic. Les secteurs de projet en dehors de l'enveloppe urbaine sont donc considérés comme étant les secteurs d'extension.

C'est à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que le potentiel de densification a été identifié (dents creuses et divisions parcellaires de 300 m² ou plus) à l'aide d'un outil informatique de détection cartographie des gisements fonciers.

Le seul secteur en extension de l'enveloppe urbaine (OAP Gare) a été choisi par sa proximité avec la gare et le centre de la commune en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT.

Il a également été tenu compte des déplacements routiers vers le nord et l'ouest de la commune en direction de la métropole ou des villes moyennes comme Trévoux, Neuville ou encore la zone d'activité de Civrieux, voire celle de Mionnay. Et ce en évitant de traverser la commune par le centre déjà saturé aux heures de pointe et en cohérence avec le schéma de déplacement proposé par un futur contournement reliant la RD 1083, la RD 43 puis la D4 (voir emplacement réservé N°16).

Concernant les perspectives démographiques de la commune de 2024 à 2035, plusieurs données et hypothèses sont étudiées dans le dossier.

Merci de confirmer les chiffres prévus dans le projet de révision du PLU, à la fois en densification et extension, à la fois en nombre de logements et en nombre d'habitants.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La commune poursuit un objectif de croissance démographique projetée de 0,8%/an à l'horizon 2035. Cette hypothèse génère un besoin compris entre 185 et 275 logements sur la période 2024 – 2035. Ce besoin en logements permet de répondre aux besoins liés au point mort démographique (à population égale entre 2026 et 2035, le besoin en logement augmentera du fait du phénomène de desserrement des ménages) et également aux besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants. Les logements prévus visent pas uniquement à augmenter la population municipale mais également à absorber ce phénomène de desserrement. En moyenne, il faut construire environ 10 logements par an pour maintenir la population communale de 2018 à horizon 2035.

Après déduction du potentiel foncier (73 logements), ce sont environ 202 logements qui doivent être produits sur le reste de la commune via les OAP. C'est le chiffre de 202 logements

qui est inscrit dans le PADD (et qui est encadré par les OAP) et la commune admet que cela peut amener à une mauvaise compréhension du projet communal. La commune aurait dû inscrire l'objectif maximum de 275 logements pour une meilleure compréhension, bien que ces chiffres soient clairement inscrits dans les justifications du projet de PLU. Le PADD sera ainsi clarifié.

Ainsi le projet de construction de logements prévu par le PLU est le suivant :

- 73 logements via le potentiel de densification
 - Entre 90 et 100 logements sur l'OAP du centre-bourg (renouvellement urbain)
 - Environ 112 logements sur l'OAP de la Gare (extension)
- => Un total entre 275 et 285 logements

Ces chiffres étant inscrits dans les justifications du projet de PLU et conformément à la réponse donnée aux avis PPA : les chiffres du PADD seront remis à jour et réexplicités clairement, tels que précisés dans les justifications du PLU.

La commune indique également que les remarques des PPA, et notamment de la DDT et de la chambre d'agriculture, amènent à retravailler le projet de PLU pour réajuster l'étude du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine de la commune et intégrer une partie des changements de destination dans le projet de construction de logements du PLU ce qui induira nécessairement une baisse du nombre de logements à réaliser dans les OAP.

Ces modifications pourraient introduire des changements qui seront intégrés aux différentes pièces du PLU et notamment : rapport de présentation (tome diagnostic et justifications), Projet d'aménagement et de Développement Durables, Orientation d'Aménagement et de programmation. La commune devra donc retravailler le projet afin de prendre en compte les avis PPA et remettra à jour l'ensemble du PLU et de ces pièces une fois ce travail réalisé en concertation avec les services du l'état.

Justement, l'une des observations du public porte sur des éléments quantitatifs.

Observation 19 et 19 bis de M. Ozil Joël - Observation portée par courrier à 2 reprises

Cette observation porte principalement sur les éléments quantitatifs du dossier.

« *Calcul de l'augmentation de la population :*

OAP gare : 100 nouveaux logements

OAP Centre Bourg : 112 nouveaux logements

Densification : 65 nouveau logements

Total : 277 logements,

Avec le chiffer INSEE de 2,1 habitants par logement = 581 nouveaux habitants sur la commune,

Commune qui comprend environ 3300 habitants, soit une croissance +1,7% an,

Au-dessus des 0,8% écrit dans le dossier ».

Que répondez – vous à ces calculs prévoyant une croissance démographique très supérieure à celle indiquée dans le dossier ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La commune poursuit un objectif de croissance démographique projetée de 0,8% par an à l'horizon 2035. Cette hypothèse génère un besoin compris entre 185 et 275 logements sur la période 2024 – 2035. Ce nombre de logements permet de répondre aux besoins liés au point mort démographique (à population égale entre 2024 et 2035, le besoin en logements augmentera du fait du phénomène de desserrement des ménages) et également aux besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants.

Selon l'INSEE, la taille des ménages a évolué de la manière suivante ces dernières années :

- 1990 : 3,16 personnes par ménage
- 1999 : 2,94 personnes par ménage
- 2006 : 2,68 personnes par ménage
- 2014 : 2,45 personnes par ménage
- 2020 : 2,32 personnes par ménage
- 2022 : 2,24 personnes par ménage

(À noter que les données pour 2025 ne sont pas disponibles à ce jour).

Au vu de cette dynamique et de la baisse de la natalité grandissante ces dernières années, la commune projette qu'en 2035 la taille des ménages se situera entre 2,1 et 2 personnes par ménage.

Ainsi, sans accueillir de nouveaux habitants, la commune a tout de même besoin de construire des logements pour maintenir sa population et absorber ce phénomène de desserrement. D'autres phénomènes tels que l'augmentation des logements vacants et des résidences secondaires peuvent venir augmenter le besoin en logements à population égale.

Le SCoT demande de calculer le projet démographique à partir de 2018. Ainsi, entre 2018 et 2035 ce phénomène de desserrement génère la nécessité de construire entre 112 à 188 logements uniquement pour maintenir la population à son niveau de 2018. L'écart entre ces deux chiffres s'explique par la fourchette du desserrement projetée à horizon 2035 soit 2,1 ou 2 personnes par ménage. Au total, si la commune ajoute à cela la variation des résidences secondaires et l'augmentation de logements vacants c'est entre 115 et 195 logements que la commune doit prévoir entre 2018 et 2035 uniquement pour maintenir la population de 2018 jusqu'en 2035.

Le besoin en logements total (point mort démographique + accueil de population avec une croissance de 0,8%) a été travaillé sur la période 2018 – 2038 tel que demandé par le SCoT, puis rebasculé sur la période du nouveau PLU (2024 – 2035). Ces chiffres ont ensuite permis de calibrer le projet de PLU.

La commune invite les habitants à relire le chapitre 6 du diagnostic territorial "Perspectives de développement" qui explique le détail des chiffres du PLU et qui détaille les phénomènes de desserrement et de consommation de logements qui sont à prendre en compte en plus de l'accueil de population nouvelle.

Comme indiqué dans la réponse précédente, la DDT a formulé des remarques qui amènent à remanier le projet de construction de logements. Ces modifications pourraient introduire des changements qui seront intégrés aux différentes pièces du PLU et notamment : rapport de présentation (tome diagnostic et justifications), Projet d'aménagement et de Développement Durables, Orientation d'Aménagement et de programmation. La commune devra donc retravailler le projet afin de prendre en compte les avis PPA et remettra à jour l'ensemble du PLU et de ces pièces une fois ce travail réalisé en concertation avec les services de l'état.

Observation n°13 : Mme Alina Gherman et observation n°17 Mme Montgrenier Paulette

« L'espace 15 dans le document décrivant les OAP est cité comme un espace vert collectif pouvant accueillir 2 maisons. Or il s'agit d'un terrain privé appartenant au lotissement « le vieux Marseille » ... je demande à ce que le projet de PLU confirme la nature privée de l'espace 15 et n'entraîne pas une modification défavorable des droits attachés à ce terrain privé. »

Quelle est votre réponse à cette observation.



Cette dernière zone est un espace ouvert au nord de Saint-André-de-Corcy. D'une dimension d'environ 2 ha, cet espace a un usage d'espace vert collectif constitué uniquement d'herbe rase



Cette dent creuse pourra accueillir deux maisons.

Les accès seront mutualisés et la végétation sera un maximum préservé.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'étude du potentiel de densification s'est attachée à déterminer tous les secteurs disponibles sans préjuger de leur disponibilité ou de leur propriétaire.

Certains tènements identifiés comme structurants par la collectivité pour les habitants (par exemple, secteur dit "des prunes" entre les lotissements Bel Air, Peupliers, Sapins) ont été exclus. Ce n'est pas le cas de cette parcelle du lotissement *Le vieux Marseille*. Il appartiendra évidemment aux propriétaires de décider de l'avenir de leurs tènements respectifs.

Cette OAP thématique est un enjeu fort pour la commune qui souhaite éviter que la densification de l'enveloppe urbaine se fasse au détriment de la qualité de vie des habitants. Il est rappelé le caractère pédagogique de cette OAP qui n'oblige pas les habitants à réaliser des projets de densification. Toutefois, cette OAP permet à la commune d'engager des discussions avec chaque pétitionnaire pour assurer une densification douce, raisonnée et intelligente de l'enveloppe urbaine.

Le projet d'OAP de la gare :

L'OAP dite de la gare, est projetée sur un secteur identifié comme zone humide dans l'évaluation environnementale. L'évaluation environnementale émet un avis défavorable sur le projet :

Analyse Zone Humide	
	D'après les Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides - RPDZH, notre parcelle est une zone potentiellement humide. En l'absence de toute végétation, ce sont 7 sondages pédologique qui ont été réalisés révélant un sol de Zone humide. Un écoulement d'eau traverse la parcelle dans un canal peu profond. Trois mares ont été découvertes plus au sud de la parcelle, celles-ci hébergeant une faune d'intérêt (amphibiens, odonates). Le sol de la partie au sud de la D43 n'a pas pu être étudiée (goudron et présence de réseaux souterrains); cependant la présence d'une mare creusée récemment laisse supposer que le sol est humide. Cette parcelle devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation afin de réaliser les demandes de travaux (rubrique 3.3.1.0. de l'article R.214-1 du CE).
ENJEU REGLEMENTAIRE	ENJEUX NON REGLEMENTAIRES
Fort	FAIBLE
○ <u>Zone Humide de grande taille</u> ○ Faune et Flore protégée potentielle au niveau des mares et haies	-
Obligations	Recommandations
■ Préserver les mares (même artificielle) et réaliser une étude faune-flore 4 saisons pour en préciser les enjeux – à défaut des espèces protégées pourraient être impactées négativement voire détruites. ■ Procédure d'Autorisation ZH	■ Étudier l'intégration des supports de biodiversité aux bâtiments (cf. notamment label BiodiverCity) ■ Mise en place d'éléments paysagers favorisant la biodiversité (haie, mare, Murets en pierre etc...) et la connectivité avec les éléments paysager existant : Maintenir un réseau de haies riches et fonctionnelles ■ Intégrer un maximum de végétation au projet. Utiliser des essences locales. S'appuyer sur des labels reconnus tel que Végétal local. ■ Créer des mares à proximité des haie, végétalisées (aves des espèces locales) et aux pentes douces pour accueillir la faune.
Avis sur le projet : Défavorable	

La présence de cette zone humide, entraîne la nécessité d'une compensation à 200% des surfaces détruites.

La création de l'OAP gare est donc conditionnée par la réalisation de cette compensation.

Merci de me confirmer que les secteurs fléchés pour la compensation sont bien les 3 secteurs identifiés en rouge sur la photo de la page 93 de l'évaluation environnementale ?



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Ces terrains sont bien ceux envisagés par la collectivité pour mettre en place la compensation. La commune indique que le secteur de l'OAP Gare n'est pas identifié dans l'inventaire département des zones humides, ni identifié dans les zones humides RAMSAR. De fait, seuls les inventaires réalisés sur site, par le cabinet MTDA dans le cadre de la révision du PLU, après désignation d'un secteur de projet sur ces parcelles, ont permis de connaître l'existence d'une zone humide à cet endroit. Cette situation est assez fréquente sur le territoire de la Dombes. Il est probable que, si un autre secteur de projet avait été choisi, les relevés de terrains auraient également identifié une zone humide, comme en témoigne la carte de probabilité de zone humide en page 52 de l'état initial de l'environnement. C'est pourquoi la commune a identifié des zones préférentielles pour la renaturation afin de prendre en compte cette réalité et l'obligation de compensation, et afin d'orienter plus facilement les porteurs de projet.

Lors de sa consultation, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable pour une compensation sur des terrains agricoles productifs.

Des contacts ont – ils déjà été pris avec les propriétaires ; seraient – ils vendeurs pour permettre cette compensation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

2 des zones de compensation identifiées appartiennent au propriétaire foncier du tènement de l'OAP Gare, il a été mis au courant de la proposition et s'y montre favorable. D'autres terres de cet ensemble foncier pourraient également entrer dans l'étude de compensation.

La zone à l'est autour du lit de la Sereine est au moins partiellement propriété de la commune qui a pour projet de renaturer le cours d'eau lors de sa traversée du plateau sportif.

La terre agricole de la dernière zone concernée n'est actuellement que très partiellement exploitée, car peu productive.

D'autres terrains non agricoles ont – ils pu être identifiés pour cette compensation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Nous ne disposons pas de réserves foncières non agricoles ou artificialisées identifiées pour l'instant. Les porteurs de projet sont également libres de proposer d'autres terrains pouvant faire l'objet d'une compensation si ces derniers sont effectivement en mesure de la réaliser ailleurs.

Merci de préciser qui devra porter cette compensation, celui qui est appelé « le porteur de projet » dans le dossier ; la collectivité, l'aménageur, ... ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'aménageur et le propriétaire devront porter cette compensation. Ils seront accompagnés par la collectivité.

L'OAP de la gare se situe à proximité d'une entreprise ; son activité ne génère pas de risque pour des populations voisine ?

Merci de préciser s'il s'agit d'un site ICPE, SEVESO, ... ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les établissements Bernard sont des établissements classés ICPE et SEVESO, mais le périmètre de protection a été considérablement réduit, voir porter à connaissance de 2014 reproduit dans les annexes.

Dans le rapport de présentation – Tome 4 justifications – un court paragraphe explique l'éviction de 2 autres secteurs envisagés dans le PLU actuel, pour de futures constructions :

- Le secteur des cèdres jugé d'une surface insuffisante,
- La zone actuellement zonée 2AU située le long de la RD1083 avec une circulation importante et à proximité d'une exploitation agricole ; ces 2 points pouvant générer des nuisances pour « un projet résidentiel de qualité ».

Vous confirmez cette réflexion ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Oui :

- Le tènement du secteur des Cèdres a été jugé de surface insuffisante, non seulement pour l'implantation d'habitations, mais également en raison des difficultés de stationnement déjà rencontrées dans ce secteur (notamment autour des immeubles existants), ce qui implique également des difficultés d'accès.
- L'ancienne zone 2AU (caduque depuis que le PLU a dépassé les 9 ans d'existence) a en effet été écartée pour les raisons mentionnées.

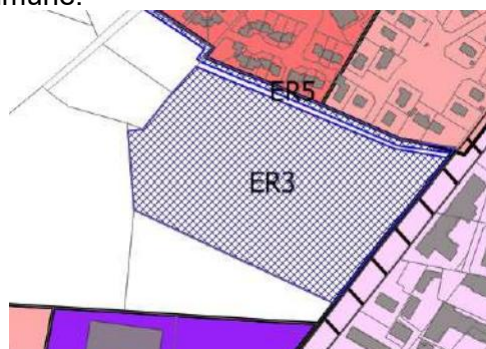
D'autres secteurs de la commune permettant également un accès facilité à la gare, et peut – être avec moins d'enjeux environnementaux, ont – ils été envisagés pour recevoir une future zone OAP ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Oui, l'emplacement de l'ER3 avait également été envisagé pour recevoir des logements. Mais il est vite apparu que son caractère humide était indéniable : ce n'est pas anecdotique qu'il ait été choisi comme emplacement réservé dans les documents d'urbanisme précédents.

De plus, malgré un positionnement plus proche de la centralité que le terrain de l'OAP de la Gare, il est plus enclavé, avec nécessité de traverser un lotissement existant via l'actuelle impasse des Bouleaux pour accéder à la route de Monthieux (RD 82). Un accès à la route de Trévoux (RD 4) serait encore plus difficile avec la nécessité d'une emprise foncière considérable.

Merci par exemple d'expliquer les choix fait pour le secteur présenté ci-dessous ; indiqué ER3 dans le PLU actuel, puis qui bascule en zonage agricole sur le projet de révision de la commune.



PLU actuel



Projet de PLU

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'emplacement réservé est maintenu sur cette parcelle pour la création d'un bassin de rétention ainsi qu'un cheminement piéton (ER2 et ER3 au projet de PLU). Il convient de se référer au plan des prescriptions, ainsi qu'à la liste des emplacements réservés en annexe du règlement écrit.

Observation n°14 : Mme Gimond Aude – Line, Présidente de l'association syndicale du Favrot – Lotissement situé à proximité immédiate de l'OAP de la gare.



« Nous avons pris connaissance de la densité et de la population souhaitée (112 logements, soit environ 240 personnes), soit 7% de la population actuelle de Saint André de Corcy (3369 habitants en 2022), sur une surface de 2,17 hectares. Avec une telle densité de population, nous avons des craintes sur la qualité de vie des futurs occupants, ainsi que de celle des résidents de la copropriété, étant installés à cet endroit spécifiquement pour sa tranquillité. Les habitations de la copropriété sont modestes mais permettent une qualité de vie élevée du fait des espaces verts situés aux abords de la parcelle.... Aménagement à prévoir des limites de notre copropriété qui ne dispose pas de portail, limitant les accès aux parties communes (parking privatif, terrain de pétanque) ... remplacement des grillages délimitant la copropriété implantation supplémentaires de brise – vue, arbres... traitement paysager prévu sur les limites Ouest et Nord de la copropriété qui devrait également être prévu sur la limite Est de la parcelle si un chemin public passe sur la parcelle actuellement détenu par l'entreprise Bernard.

Notre qualité de vie sera dégradée, ... les abords de la route de Neuville sont actuellement peu entretenus (déchets, herbes, mousses sur les trottoirs unique benne à verre au stade régulièrement pleine, dépôts sauvages sur le parking Sud de l'OAPnous nous interrogeons sur l'évolution négative d'une telle situation avec 240 habitants supplémentaires.... De même pour les conditions d'accès à la route de Neuville déjà saturée aux heures de pointe, l'engorgement au feu du passage à niveau risque de devenir encore plus compliqué... Nous espérons voir évoluer certains éléments du projet. »

Que pouvez – vous répondre aux craintes des riverains situés à proximité immédiate du projet de l'OAP de la gare ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cette OAP s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience qui vise à limiter la consommation d'espace agricole et naturel ce qui nécessite une densification que nous espérons douce. Nous veillerons à ce que le programme proposé par l'aménageur respecte l'intimité et la tranquillité des habitations voisines et s'inscrive dans le niveau de qualité de vie attendu par les habitants. Des promoteurs ont déjà fait des démarches auprès de l'exécutif et tous ont été très sensibles à l'aspect qualitatif du projet.

Observation n°12 : Familles Besson / Raginel / Navarro

« ... nous ne comprenons pas le rachat par la commune de la maison de Mme Ravat et le projet de construction vers la gare ... nous avons des soucis d'évacuation des eaux pluviales ... nous craignons que le fait de bétonner de part et d'autre de la route malgré les travaux prévus, vienne aggraver la situation. D'ailleurs comment se fait – il que ces terrains deviennent tout à coup constructibles ?

... d'autres terrains de la commune accessibles en mode doux de la gare pourraient être construits

Et nous craignons un fort vis-à-vis compte tenu de la proximité de nos habitations ... il y a 13 ans, lorsque nous nous sommes installés, hors de question de construire puisque sur une zone SEVESO ... Préférable de faire un lotissement de l'autre côté de la route de Neuville .. si la maison devait être détruite, nous ne serions pas contre la construction de 2 maisons permettant à 2 familles de s'installer. »

Quelle réponse pouvez – vous apporter aux éléments de cette observation que vous n'auriez pas encore abordé ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'achat de cette maison par la collectivité a justement pour but de maîtriser le devenir de cette zone, particulièrement dans le cadre de l'OAP de la Gare où elle a été intégrée. Dans le même souci, la collectivité avait déjà préempté le tènement de l'ancienne scierie pour en faire un parking. La préemption de la maison Ravat vient ainsi compléter la maîtrise foncière de la collectivité dans cette zone stratégique pour le développement du quartier de la gare identifié par le SCoT comme secteur prioritaire.

Le devenir exact de cette construction n'est pas encore décidé. Il appartiendra aux futurs élus de travailler sur ce sujet dans le cadre des orientations définies dans l'OAP.

Observation 19 et 19 bis de M. Ozil Joël

« Concernant l'OAP de la gare, il me semble important que le terrain utilisé pour du stationnement et acquis par la mairie lors du précédent mandat soit zoné en équipement publique ».

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'OAP définit cette zone comme "secteur préférentiel pour du stationnement paysager". Les élus ont bien conscience de l'importance de cet équipement et un projet d'ombrière photovoltaïque (validé par le conseil municipal lors d'un Appel à Manifestation d'Intérêt) est en cours, confirmant cette destination. De ce fait, la commune reclassera la majorité du tènement à vocation de parking en zone UE pour confirmer la destination de parking.

Observation n°16 : M. Charvieux Gilles

« Je suis très surpris de l'urbanisation prévu route de Trévoux / Neuville, terrain étant une « véritable éponge » depuis tous les temps ... l'artificialisation de cette parcelle conduira à des modifications écologiques et provoquera des inondations par fortes pluies au Nord de la commune. »

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le futur projet d'OAP tiendra évidemment compte de la gestion des eaux pluviales dans ce secteur, il est précisé dans l'OAP que des noues devront être créées conformément au principe de gestion à la parcelle.

Par ailleurs, la commune lance en 2026 l'étude d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales à l'échelle de la commune et ce secteur sera particulièrement étudié. L'évolution climatique nous amène à envisager comme il se doit les aménagements nécessaires à la maîtrise des conséquences d'évènements pluviométriques de plus en plus intenses.

Le projet devra tenir compte aussi des aspects écologiques et paysagers, au travers par exemple du maintien ou de la création de haies, objectif, nous l'espérons partagé par le monde paysan.

Observation n° 20 : M. Dié et Mme Guijarro

« Nous sommes cotre le projet d'OAP, déjà trop de circulation dans Saint André de Corcy et pas forcément prévu de prioriser les demandes de logements des enfants du village ... c'est en plus un secteur de migration des animaux. »

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il est bien prévu dans le projet une accession à la propriété avec un minimum de 25 % de logements sociaux, ce qui permettra à tous les profils de pouvoir se loger sur le territoire de la commune en évitant toute discrimination et avec la volonté de maintenir de la mixité sociale. Les aménagements de haies et noues paysagères auront pour objectif le maintien de la trame verte et bleue comme indiqué dans les enjeux de l'OAP.

Observation n°21 : M. Schaefer Jacques

« ... l'OAP du centre – bourg et la densification des dents creuses sont largement suffisant pour atteindre le taux de croissance de la population fixée par le SCoT Si le projet de la gare doit se passer, la mairie ou un bailleur social devrait se porter acquéreur pour permettre de baisser les prix et de permettre l'achat à des primo accédants ... et non pas un propriétaire privé qui va faire une importante plu – value en vendant une terre constructible achetée en agricole ... »

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il est effectivement regrettable que la collectivité n'ait pas fait valoir son droit de préemption comme elle l'a fait par exemple sur le futur parking de la gare lorsque ces terrains ont été mis en vente. En effet, l'ancien tènement France Télécom et ses 70 ha étaient stratégiques pour le développement et la préservation de cet ensemble foncier. La collectivité ne dispose pas de levier réglementaire lui permettant aujourd'hui d'acquérir ces terrains comme suggéré.

Observation n° 23 Sylvain Pellier, Président de l'association la Guifette

« ... la totalité des actuelles zones « à urbaniser » sont rétrogradées en zones naturelles ou agricoles pour respecter la loi ZAN ... un seul secteur de 2,17 hectare fait chemin inverse appartenant à la CSI Spark immo ... ce fléchage unique engendre une rupture d'égalité ... impact financier colossalla commune pourrait acquérir le terrain au prix agricole, le rendre constructible et le céder sans marge à un promoteur ...ce reclassement intervient en contradiction flagrante avec l'engagement pris par M. le Maire lors du conseil municipal du 18.10.21 « ne pas faire de modification du PLU qui pourrait être en faveur de ... notamment pour la modification de terres agricoles en terrains constructibles. » ... l'OAP est en lien avec une fausse compensation écologique .. page 67 OAP thématique, la zone de renaturation proposée « Remise à l'état naturel de la piste poids lourds » ... il s'agit d'une construction illégale dont la remise en état est une obligation...

Quels éléments pouvez – vous apporter aux observations ci – dessous concernant le projet d'OAP de la gare, que vous n'auriez pas encore abordés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La municipalité est bien consciente du caractère illégal de la piste poids-lourds. Contrairement aux remarques faites, c'est bien l'actuel conseil municipal qui a porté plainte au pénal contre cet aménagement en demandant au juge d'instruction une remise en état du site.

Même s'il est illégal, cet aménagement a bien été pris en compte par les services de l'État comme zone imperméabilisée dans le bilan de l'artificialisation des sols sur le territoire communal sur la période 2013 – 2023 analysé dans le diagnostic du PLU. De ce fait, sa remise en état naturelle sera bien prise en compte par les services de l'État.

L'OAP du centre bourg :

L'OAP appelé OAP du centre Bourg, prévoyant un peu moins de 100 logements à moyen – long terme, avec la nécessité de détruire des logements existants et de lancer un programme de renouvellement urbain ;

En fonction des documents, cette OAP comprend ou pas, des emplacements concernés de part et d'autre de la RD1083.

Merci d'indiquer par exemple pourquoi la partie Ouest de l'OAP, ne figure pas sur le schéma indicatif de la page 25 du document pièce n°3– Orientations d'Aménagements et de Programmes.

La commune reconnaît que le schéma p.25 peut porter à confusion. Il avait été travaillé dans un premier temps, avant que le choix ne soit fait d'intégrer les deux secteurs à l'ouest de la RD, et il s'avère trop directif et peut amener des contraintes sur l'implantation du projet. Ainsi, afin de ne pas porter à confusion, la commune retirera ce schéma dont l'OAP indiquait déjà qu'il était donné à titre indicatif uniquement et que le rapport de compatibilité ne s'appliquait pas à ce dernier.

Observation 19 et 19 bis de M. Ozil Joël :

« L'OAP centre bourg prévoit une densité de 120 logements / hectare alors que le SCoT préconise 40 logements / hectare ... densification trop importante »

« L'OAP centre Bourg doit aussi respecter la surface minimum de pleine terre de 30% en zone UB ... alors que pour cette OAP une surface minimum de 20% d'espace perméable dont 10% en pleine terre seulement (page 38 du règlement. »

« concernant les parkings visiteurs de cette OAP il semble impératif pour des raisons de sécurité des propriétaires de les prévoir en surface »

Quelle réponse pouvez – vous apporter à cette observation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La densité préconisée par le SCoT est à l'échelle de l'ensemble de la commune, elle ne préjuge pas de celle des opérations prises individuellement.

Le règlement écrit de la zone UB indique que le sous-secteur UB1 (correspondant à l'OAP Centre-Bourg) doit respecter 20% d'espaces perméables dont 10% de pleine terre. Le secteur de l'OAP centre-bourg n'est donc pas soumis aux 30% de pleine terre imposés dans le reste de la zone UB puisque le règlement indique clairement ce qui est à appliquer dans le secteur UB1.

Concernant le stationnement, un emplacement réservé (N°13) est prévu à cet effet sur la partie nord de l'opération, et la proximité de la place des écoles vient compléter l'offre de stationnement dans le secteur.

Observation n°11 : M. Martins, groupe Oxyane.

« Nous souhaitons que figure dans l'enquête publique notre demande concernant la possibilité d'une réimplantation de la jardinerie Gamm Vert sur une partie du ténement existant nous appartenant ... il faudra étudier plus précisément les cheminements, accès, parkings, Afin d'affiner les plans de la future OAP centre Bourg. »

Que pensez – vous de ce souhait de Gamm Vert de rester positionner sur le tènement de la future OAP centre Bourg ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'OAP prévoit bien l'accueil de commerces et de service en rez-de-chaussée ("Penser une opération mixte commerce / logements sur un secteur bénéficiant d'une localisation stratégique en cœur de bourg"). Le projet de Gamm Vert s'inscrit parfaitement dans cet état d'esprit. Des réflexions supplémentaires concernant les accès, cheminements, parkings en lien avec une nouvelle implantation de Gamm Vert seront à apporter au stade du projet (lorsque ce dernier sera établi / en cours de cadrage) et non au sein du schéma de l'OAP. Également, afin de ne pas porter à confusion, la commune retirera le second schéma p.25 de l'OAP.

Dans le rapport de présentation, un paragraphe présente le potentiel de densification urbaine de la commune. A ce titre, un secteur est identifié comme en « dent creuse » alors que pour moi il s'agit d'un secteur en extension puisqu'à la suite d'habitations existantes, et qui n'est pas constructible sur le projet de zonage du PLU.
Merci d'expliquer ce point.

Extrait du rapport de présentation



Extrait du rapport de présentation



Projet de PLU

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cette parcelle est classée en zone UB au PLU actuel, c'est pourquoi elle est ressortie comme dent creuse par le logiciel lors de l'étude de densification. Dans l'esprit, elle s'apparente bien à un secteur en extension puisque dans le projet de PLU, la zone urbaine a été retravaillée et réduite à cette endroit.

Son éloignement du centre et son classement en zone humide par l'évaluation environnementale nous ont fait abandonner ce classement.

La parcelle n'étant pas constructible au projet de PLU, le potentiel foncier sera supprimé. Conformément à la demande de la DDT, l'étude du potentiel de densification sera complétée dans le diagnostic avec une délimitation claire de l'enveloppe urbaine qui permet de visualiser le périmètre au sein duquel le potentiel foncier a été repéré.

Observation n°2 : l'une de vos administrées « trouve dommage » qu'il n'y ait pas de résidence intergénérationnelle sur la commune.

Avez – vous déjà eu une réflexion en ce sens ?

Des projets sont – ils en cours ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Nous partageons le constat du manque de logements adaptés à certaines situations et souhaitons favoriser le parcours résidentiel en proposant une offre diversifiée. Une résidence intergénérationnelle n'est qu'un moyen parmi d'autres pour y parvenir. Il est à noter que des expériences en milieu rural n'ont pas forcément été couronnées de succès.

Comme évoqué dans le PADD nous avons une réflexion sur le parcours résidentiel qui nous guidera dans la mise en œuvre des OAP, en prenant également en compte les indications du PLH de la Dombes qui est en cours d'élaboration.

L'OAP indique cette volonté de diversifier le parc de logements et par son positionnement, permettrait de répondre à ce besoin.

Observation n° 18 M et Mme Ettou

« Il manque des aires de jeux pour les enfants en bas âge sur la commune et celle nouvellement mise en place n'est pas très sécurisée ; un enfant est déjà passé à travers..... nous trouvons que la circulation est de plus en plus importante sur la commune avec des véhicules qui roulent souvent vite, nous demandons la mise en place d'un ralentisseur sur la rue du petit jardin. »

Même si ces sujets ne sont pas traités dans le cadre du PLU, de nouveaux investissements en ce sens sont – ils prévus ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Ces sujets ne sont effectivement pas traités à l'échelle du PLU. La collectivité prévoit d'installer un deuxième jeu d'enfants pour venir compléter l'offre du plateau sportif. Il est également envisagé de réaménager la parcelle d'espace public rue du Petit Jardin et également au Parc des Millièrès.

Questions sur le règlement du PLU :

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable du projet de révision du PLU de la commune intègre de nombreuses notions en lien avec l'environnement et la maîtrise de l'énergie, comme l'axe 1 : « *Proposer un parcours résidentiel complet à la population en maîtrisant le développement urbain dans un contexte de transition écologique* »,

Ou dans l'Axe 2 : « *Préserver et valoriser le cadre de vie tout en favorisant l'adaptation au changement climatique* ».

Dans les premières pages du règlement écrit il est indiqué, que les panneaux solaires, sont interdits en façade, autorisés en toiture et au sol ;

Concernant cette possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques au sol, est – ce possible sur tous les zonages ?

A titre d'illustration, l'implantation d'une ferme photovoltaïque est – elle possible en zone N ou en zone A ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Dans son esprit, cette possibilité du paragraphe **Performance énergétique et environnementale des constructions** s'applique bien à l'ensemble des zones du PLU. La page 67 mentionne toutefois que « L'implantation de projets photovoltaïques sur des terrains qui sont support d'une activité agricole est interdite ».

La remarque de Madame la Commissaire permet à la commune de se rendre compte que tel que le PLU est formulé, le photovoltaïque au sol est autorisé en zone N et Ns ce qui va à l'encontre de la protection des zones naturelles édictées. De ce fait, la commune propose que les dispositions générales et le règlement écrit de la zone N et Ns soient modifiés pour interdire le photovoltaïque au sol et que des projets de fermes photovoltaïques en zone N ne soit pas permis.

Pour les hauteurs possibles de constructions, le règlement indique « *la hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel et ne doit pas excéder 9 mètres au faitage ... pour les zones UA et UC* » ... « *Et ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ...* » pour la zone UB.

Merci de m'indiquer les raisons qui expliquent que la hauteur des constructions peut – être plus élevée en UB qu'en UA.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'objectif de cette différence tient à la volonté de protéger le bâti existant en zone UA, qui constitue le centre historique de la commune en respectant des volumes similaires.

Observation n° 23 Sylvain Pellier, Président de l'association la Guifette

« ... *le règlement de la nouvelle zone UB autorisera les immeubles à 3 étages (12 mètres au faitage R + 2 + Attique / Combles) ... ce qui rendra possible un projet qui vient d'être annulé par le juge de construction d'immeubles en densification....* »

Avez – vous d'autres éléments à évoquer sur ce sujet qui reprend ma question précédente ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il existe déjà des immeubles de 3 étages dans le centre de la commune (route de Bourg-en-Bresse, impasse des Boules, Millières).

Le projet annulé ne l'a pas été pour une question de hauteur incompatible avec le PLU mais en raison du non-respect de la distance par rapport aux limites de propriété. Un nouveau

projet, compatible avec le PLU en cours a déjà été déposé et est actuellement à l'instruction au service ADS.

Les précisions des hauteurs admises dans les différentes zones ont pour but d'éviter les divergences dans l'interprétation des règles et les recours.

**Observations concernant le projet de zonage de la révision du PLU /
Emplacements réservés / intérêt patrimonial :**

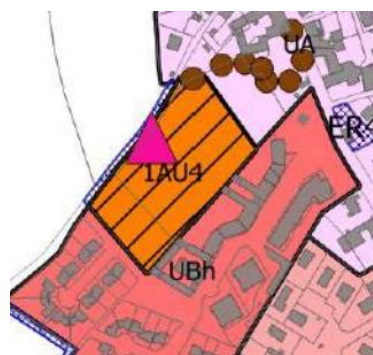


En arrivant de Mionnay, un établissement agricole se trouve sur la droite à l'entrée de la commune.
Merci d'expliquer les raisons du zonage Naturelle Sauvegardée pour cet établissement agricole.

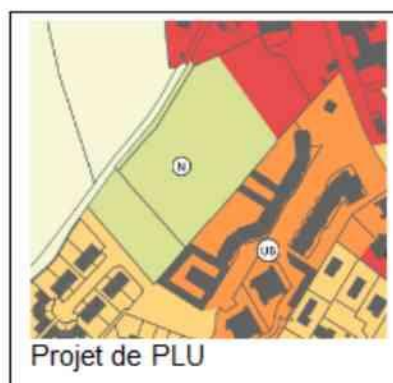
Merci d'expliquer les raisons qui ont entraîné la bascule du zonage du secteur 1AU4 sur le PLU actuel en zonage N sur le projet de PLU.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette zone correspond à des prairies permanentes utilisées pour l'élevage. L'objectif de ce classement est de préserver ce paysage et cette activité en net recul sur le territoire de la Dombes. La zone est classée N et non Ns. Le classement en zone N n'empêche en rien les fonctions agricoles de ces tènements et ne freinent pas leur exploitation ni même les déclarations administratives formulées par les exploitants pour percevoir des aides.



PLU actuel



Projet de PLU

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le classement 1AU4 était caduc au même titre que les parcelles 2AU à proximité de l'entrée de ville. Nous avons rencontré à plusieurs reprises les propriétaires du tènement afin d'échanger sur le devenir de cette parcelle et les enjeux de développement de la commune. Ils se sont montrés réticents à toute évolution ce qui a amené à l'abandon de l'idée d'urbanisation et la qualité environnementale du parc nous a conduits à ce classement.

Observation n°1 : Laurent et Jessica – Mail reçu le 01.12.25 à 16h55

Habitent rue de la cigogne, à proximité de la Sereine et précisent que le champ situé à proximité de leur habitation est régulièrement inondé lors de fortes pluies ; ce champ doit rester une zone naturelle. Propos illustrés avec des photos d'illustrations.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Ce champ n'est pas concerné par une quelconque opération d'urbanisation dans le projet de PLU. Il est classé en zone agricole au PLU. Nous transmettrons ces informations et photographies au cabinet qui sera désigné pour l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Observation n°3 : Indivision Bret

« Nous contestons l'emplacement réservé n°11 pour la mise en place d'un bassin de rétention ».... Creuser va perturber la nappe ... l'exploitant locataire M. Bret Olivier souhaite y installer ces bovins mais attend la fin de la période de dermatose nodulaire ... la présence de ce bassin de ce bassin de rétention peut générer des nuisances pour les voisins, comme la présence de moustiques ... il faut décaler ce bassin des zones habitées ... le ruisseau pourrait être fermé avec la mise en place d'une « pelle » bien connue en Dombes ou de faire circuler la Sereine dans une zone non habitée. »

Que répondez – vous à ces 2 remarques ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'idée est bien d'installer des moyens de rétention des eaux de pluie et de ruissellement pour limiter le débit de la Sereine en amont de la zone urbaine. Les moustiques, habitants bien connus en Dombes, et appréciés par leurs prédateurs naturels autrement renommés n'ont pas attendu la mise en place de bassins de rétention pour se multiplier.

Le principe de la mise en place de ce bassin n'est pas de créer une retenue permanente, mais de d'écarter les vagues de crues de la Sereine impactant les zones bâties. Le fonctionnement et l'extension de ces zones de rétention seront précisées lors de l'élaboration du schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

Observation n°4 : Indivision Bret



« Nous demandons la mise en constructibilité de la parcelle A3 et d'une partie de la parcelle adjacente, surface environ 1ha, avec un retrait de 15 m par rapport à la Sereine, possibilité de végétaliser.

Continuité de l'urbanisation existante, présence des réseaux, homogénéité avec lotissement contiguës, il s'agit d'une dent creuse. »

Quelle réponse apportez – vous à cette observation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La consommation d'espaces naturels est limitée à la fois par le SCoT et par la loi climat et résilience de 2021. Dans ce contexte, la décision a été prise d'associer ces restrictions à la consigne de préférer les tènements proches de la gare, ce qui a exclu les zones éloignées du centre-ville comme la parcelle proposée. Le classement de cette parcelle viendrait déséquilibrer le projet de PLU et ne saurait être justifié.

Observation n°6: consorts Bardonnnet / Jacquand

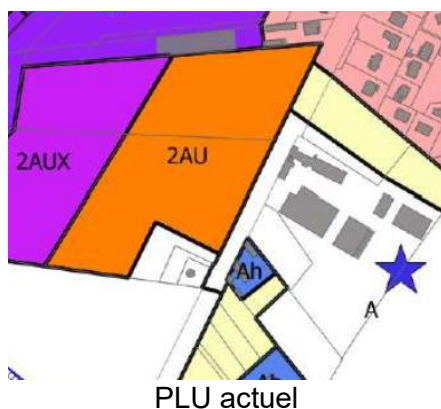
« ... Nous sommes les propriétaires de la parcelle jouxtant le château d'eau, zonée 2AU dans le PLU actuel et qui se trouverait en zone agricole dans le projet de nouveau PLU.... Par article de presse et compte rendu de conseil municipal, nous avons relevé que la mairie souhaitait « permettre eux établissements Bernard et commerce de bétail Charvieux de poursuivre leurs activités respectives dans les meilleures conditions ... Sachant que le commerce de bétail Charvieux et l'activité agricole ne peuvent se trouver sur le même site, cette révision classant la zone 2AU qui nous concerne en zone A « tombe à point nommé » pour les établissements Charvieux....

Neutralité de la mairie ?

Cette situation est pour nous inacceptable et injuste ; dans l'état actuel des choses nous ferons un recours au TA

Alors que nous sommes surpris de l'aménagement le long de la route de Neuville de terrains A qui deviennent constructibles. »

Que pouvez – vous répondre à cette observation, concernant les choix faits sur l'évolution des zonages cités.



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cette question a déjà trouvé réponse plus haut dans ce document : ces zones 2AU étant devenues obsolètes dans le PLU précédent car datant de plus neuf ans, il a été décidé d'étudier des zones plus conformes aux demandes du SCoT pour l'extension urbaine.

Observation n°8 : Mme Schaeffer Nathalie



La remarque concerne la parcelle 0102 ici entourée en rouge, zonée UXp, et à proximité immédiate de la zone UE de l'école, sur lesquels sont disposés des bâtiments préfabriqués servant de salle de classe.

« Il faudrait que cette parcelle soit zonée Ue afin de garantir un aménagement de l'école ... Si cette parcelle reste UXp elle pourrait être vendue pour la construction d'un aménagement commercial. »

Je vois que sur le PLU actuel, cette parcelle est zonée UEc.

Merci de préciser la vocation de la parcelle 0102 ?

Est – elle destinée à accueillir sur le long terme un agrandissement de l'école, et s'agit – il d'une erreur de trait, entre les limites UE et UXp ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le classement en UEc (secteur *réserve aux constructions à usage de bureaux, services, commerces et d'hôtels, dont la hauteur est limitée à 7,5 mètres*) avait bien pour vocation un éventuel aménagement commercial, contrairement aux autres parcelles du groupe scolaire (AN 94 et AN 93) qui étaient classées en UE (destinée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs).

Une partie de la parcelle AN 102 est bien identifiée en zone UE préservant la possibilité d'extension de l'école et par ailleurs un emplacement réservé (N°6) a été ajouté à la zone UE afin d'étendre la cour d'école sur une zone non imperméabilisée et protégée à l'arrière du groupe scolaire.

L'autre partie de la parcelle AN 102 a été maintenue en zone commerciale (nouvelle dénomination UXp) afin de permettre le développement d'une activité essentielle en centralité orientée vers le domaine de la santé.

Au travers de ces différents classements nous permettons d'assurer le développement contigu de deux services essentiels à la population : l'éducation et la santé.

Observation n°16 : M. Charvieux Gilles

« Je suis l'exploitant agricole situé à l'entrée Sud de la commune... j'ai 65 ans, et plus de repreneur potentiel de mon activité. Comme échangé avec les élus, pour éviter une nouvelle friche agricole peu esthétique, surtout en entrée de la commune, je propose la déconstruction de mes bâtiments et un zonage constructible entre mon habitation et le lotissement des Echanaux.... Concernant ma parcelle actuellement 2AU de l'autre côté de la RD, il me paraît cohérent qu'elle reste constructible, surtout qu'il n'y a plus de projet d'agrandissement de l'exploitation.... De plus, sur ce même terrain, je suis sollicité pour vendre une bande permettant l'accès au hangar de la famille Morel ; merci de me confirmer que c'est bien possible. »

Merci de répondre à ces questions.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Dans cette révision, nous avons considéré comme vital de conserver les exploitations agricoles de la commune, en particulier celle de M. Charvieux. Avec son activité d'élevage bovin, celle-ci permet le maintien de prairies permanentes essentielles à la préservation des paysages, des écosystèmes et à une activité agricole nourricière et souveraine. Nous avons

eu de nombreux échanges avec M. Charvieux à ce sujet pour tenter de favoriser le maintien et la reprise de cette activité, et dans ce cadre, l'avons autorisé à aménager la parcelle AT 12 pour son activité de commerce.
Nous avons déjà répondu plus haut concernant la parcelle classée 2AU.

Observation n°24 : M. Baconnier Pierre

« Nous sommes sur le point d'acheter les terrains pour lesquels nous sommes actuellement locataires et qui comprennent un ancien moulin identifié dans la révision du PLU comme un élément de patrimoine alors que ce moulin est fortement détruit et que l'association des moulins de France venue sur place il y a 2 ans nous a indiqué qu'il n'avait « aucun intérêt patrimonial ». Je demande son déclassement...

.. l'exploitation agricole que je gère EARL du moulin a vent est située à proximité immédiate d'un zonage N qui pourrait nuire au développement de mon activité, je demande un élargissement du zonage agricole ».

Merci de répondre à ces questions.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La collectivité ne peut que regretter la destruction relativement récente des fondations de l'élément patrimonial que constituait ce moulin. Il a notamment donné son nom à ce lieu et faisait l'objet d'un découpage parcellaire dédié (parcelle B 290 au cadastre).

Concernant le zonage agricole, celui-ci n'a pas changé autour de l'exploitation de MM. Baconnier et Josserand, eu égard à son classement en zone Natura 2000 (proximité d'étangs exploités pour la pisciculture).

Concernant la zone naturelle, cette dernière permet d'encadrer des secteurs de la commune concernée par des sensibilités environnementales particulières (Zone Natura 2000, ZNIEFF, étangs et leurs abords). Des tènements agricoles sont effectivement classés en zone N puisqu'ils se situent dans ces secteurs aux sensibilités environnementales. Néanmoins, le classement en zone N n'enlève en rien les fonctions agricoles de ces tènements et ne freinent pas leur exploitation ni même les déclarations administratives formulées par les exploitants pour percevoir des aides. La commune ne souhaite pas revenir sur la délimitation du zonage N.

Observation n°25 : M. Mendiola

« Nous souhaitons une clarification du zonage de la zone vers le chemin de Balzat qui suivant les documents est une zone N (règlement graphique) / zone grise (page 57 du dossier / milieux agricoles peu fonctionnels (page 50 du dossier). Le zonage N du règlement graphique nous paraît le plus approprié. »

Merci de confirmer le zonage du secteur concerné.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La zone du chemin de Balzat est bien classée N au projet de PLU. Nous supposons que M. Mendiola faisait référence à la parcelle cadastrée AV 342 qui jouxte sa propre parcelle, et qui est bien classée N.

Plusieurs personnes évoquent les difficultés de circulation pour traverser Saint André de Corcy. Merci de préciser si le projet de contournement d'une partie de la commune avec l'emplacement réservé n°16 est toujours en réflexion. Des études ont-elles été réalisées ou sont-elles en cours ?



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Nous confirmons notre volonté de conserver cette possibilité de contournement. L'objectif principal étant de délester le passage à niveau de la gare et le giratoire de la Croix-Blanche. Le projet a été évoqué publiquement par le conseiller départemental, M. Cormorèche, avec pour enjeu une amélioration de la desserte de la zone d'activité de Civrieux.

Questions concernant les changements de destination

En annexe 3 du règlement écrit, il est proposé plusieurs changements de destinations pour des corps de ferme présents sur la commune. Monsieur le maire et son adjoint ont ainsi rencontré tous les propriétaires concernés afin de faire une liste exhaustive de tous les sites.

Lorsqu'il est écrit sur cette année « *la commission propose d'autoriser le changement de destination sur ...* »

Merci de m'indiquer de qui est composé la commission.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il s'agit de la commission urbanisme composée de A. CORDIER, G. DALMAIS, C. GAUTIER, C. LEFEVER, F. LEMARIÉ, L. LOREAU, P. MIDONNET, B. MOLINIER.

Observation n°5 : M. Bret Olivier

« *Je prends acte du changement de destination pour l'habitat du bâtiment n°19 mais indique n'avoir rien demandé à ce sujet.* »

Lors de nos différents entretiens, vous m'aviez indiqué avoir fait le point sur les éventuels changements de destination de bâtiment avec tous les exploitants agricoles ou propriétaires d'anciens bâtiments agricoles.

M. Bret ne faisait pas partie de ces échanges ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Nous avons rencontré M. Bret comme les autres propriétaires sur son terrain. Il n'a pas manifesté d'intention particulière, mais la commission a jugé bon de lui permettre de faire évoluer son patrimoine habitable dans le futur.

Observation n° 7 : M. Grobon

« Je suis propriétaire de 2 corps de ferme composés de plusieurs bâtiments au Peret et au Balzat. Ils ne sont plus utilisés pour l'activité agricole, une partie est déjà utilisé en logement et je souhaite rénover la totalité pour sauvegarder ces bâtiments et loger mes petits – enfants. »

D'après l'annexe 3 changement de destination aux pages 94 et 97 du règlement écrit, seuls les bâtiments dit « corps de ferme » sont ciblés pour un changement de destination dans les 2 cas.

Merci d'indiquer les raisons de ce choix.

Peret :



1. Corps de ferme avec logement existant (nord) et bâtiments d'exploitation
 - Bâtiment ciblé pour le changement de destination
2. Hangar
3. Corps de ferme, ancienne étable
4. Bûcher
5. Remise

Balzat :



- Liste des bâtiments :
2. Corps de ferme avec logement existant (nord) et hangars
 - Bâtiment ciblé pour le changement de destination
 3. Bâtiment inexistant (démoli)
 4. Corps de ferme : étables

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'objectif des changements de destination est de permettre la préservation du bâti. Nous nous sommes attachés à désigner des bâtiments qui méritaient d'être préservés en tenant compte des volumes, de l'intérêt patrimonial des bâtiments (sans inclure les granges et bâtiments annexes) et des possibilités d'aménagement en gardant une certaine mesure dans le nombre des logements possibles.

Nous avons longuement discuté avec Messieurs GROBON père et fils lors de notre visite, en leur compagnie sur ces deux tenements.

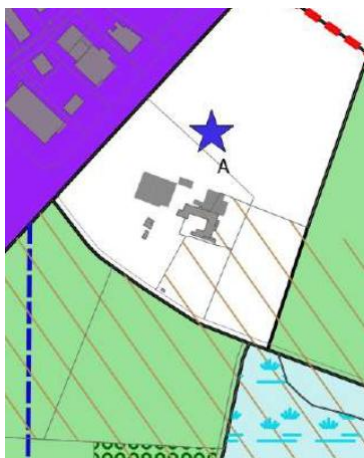
Observation n° 9 : M. Arnaud, accompagné de Johana Jounier Avocate

« .. les parcelles dont sont propriétaires la SCI Ecuries Arnaud, AE 17, AE 18, AE 19 et AE 43, situées au 141 chemin de Saint Pierre, ... sont classées Agricoles sur PLU actuel et le projet de révision du PLU. Or ces parcelles ne sont plus le siège d'activité agricole, cette inscription au PLU n'a plus lieu d'être. ...

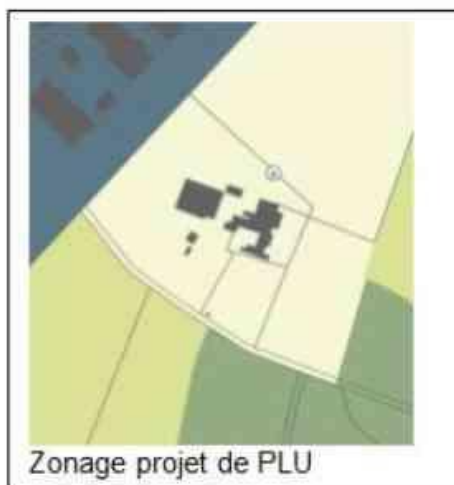
Ces parcelles sont également identifiées au sein du plan de repérage agricole annexé au PLU en vigueur sous le numéro 16, exploitation affiliée aux consorts Gagneux.

... M. Arnaud a eu plusieurs échanges avec l'ancien maire et le maire actuel pour expliquer son projet : habiter une partie des bâtiments et développer une activité de réparation / entretien de véhicules de luxe. ... le projet de règlement écrit ne prévoit pas la sous - destination

« Artisanat et commerce de détail » en zone agricole.... S'inscrirait dans les objectifs du PAAD : Favoriser et accompagner la diversification de l'activité agricole... il semble important d'autoriser un changement d'usage qui permettrait de financer les investissements nécessaires à la remise en état des bâtiments, qui pour certains, sont proches de la ruine. »



Zonage PLU actuel



Zonage projet de PLU

Annexe 3 du projet de règlement écrit :

Liste des bâtiments :

1. Cabanon (il est surplombé par la ligne haute tension)
2. Bâtiment n'existant plus (il faudrait déposer un permis de démolir pour mise à jour du cadastre)
3. Hangar très récent, ouvert et équipé de panneaux photovoltaïques
4. Habitation actuelle
5. Stockage lié à l'habitation
6. Stockage de matériels divers
7. Stockage de véhicules
8. Entrepôt et réparation de véhicules



La commission urbanisme propose d'autoriser M. Arnaud à exercer une activité de stockage et réparation automobile sur le bâtiment identifié ci-dessous. Il s'agit d'une régularisation, l'activité existe déjà.

Merci de confirmer le choix de la commission permettant à la SCI Ecuries Arnaud de pouvoir exercer son activité.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Nous confirmons la phrase incluse dans le règlement écrit : **La commission urbanisme propose d'autoriser M. Arnaud à exercer une activité de stockage et réparation automobile sur le bâtiment identifié ci-dessous. Il s'agit d'une régularisation, l'activité existe déjà.**

S'agissant d'une exception à l'activité agricole initialement affectée à cette propriété, nous n'avons pas souhaité en changer le zonage. La commune souhaite maintenir le classement agricole qui s'explique par le fait que le secteur n'est pas situé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Il est considéré comme une construction isolée. Ce classement n'empêche pas l'évolution des constructions d'habitation existantes.

Nous proposons de modifier ce texte comme suit :

M. Arnaud est autorisé à exercer une activité de stockage et réparation automobile sur le bâtiment identifié ci-dessous. Le bâtiment devra conserver son aspect extérieur et l'activité ne fera pas l'objet de publicité.

Observation n°22 : M. Bodin

« Je suis propriétaire du château de Montriblond, un bâtiment partiellement démoli de ma propriété n'apparaît pas sur le changement de destination alors qu'il était convenu lors de la visite de l'équipe municipale de le faire apparaître comme le bâtiment 4, avec la possibilité de le rénover en annexe.... Nous souhaitons que le périmètre proche du château considéré comme jardin d'agrément soit zoné N et non pas Ns. »

Quelles réponses apportez – vous à ces demandes ?



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le bâtiment N°4 a au cadastre une emprise supérieure à ce qui apparaît sur les images aériennes. Nous avons conservé pour ce bâtiment l'occupation au sol qui apparaît au cadastre, avec un usage de bâtiment annexe destiné au stockage. Nous ne sommes pas favorables à la reconstruction d'autres bâtiments, le tènement comportant déjà de nombreux bâtiments peu utilisés. De plus, les changements de destination ne peuvent identifier des constructions en ruines et devant être reconstruites. La commune rappelle que conformément au Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition est autorisée sur l'ensemble de la commune si la construction est détruite ou démolie depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

Remarque sur la prise en compte des enjeux, de la préservation de la ressource en eau et de l'environnement dans le projet de révision de PLU

Question du commissaire enquêteur et des services de l'Etat :

La ressource en eau potable est un enjeu clairement identifié dans le dossier pour votre territoire. Certains PPA y font également référence. Des habitants ont évoqué ce point avec moi se demandant comment de nouvelles personnes pouvaient encore être accueillis sur la commune.

Merci de préciser les réflexions et actions déjà engagées et prévues, pour répondre à la raréfaction et la nécessité de protection de la ressource en eau potable dans le cadre du développement de l'urbanisation de la commune.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La thématique de l'eau est gérée à l'échelle du territoire de la Dombes et plus précisément à l'échelle de la nappe des cailloutis. La commune est actuellement alimentée par une ressource de substitution (Val de Saône). Un plan territorial de gestion des eaux et son plan d'action ont été finalisés le 14 janvier 2026. L'objectif est d'accompagner tous les usagers du territoire à la sobriété. Les actions sont à porter par l'ensemble des collectivités, ainsi la commune a demandé la mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales à la parcelle pour l'arrosage et pour d'éventuels usages domestiques et en particulier pour le remplissage des piscines afin de limiter l'usage de l'eau potable aux activités qui le nécessite et substituer l'eau récupérée pour les autres usages.

Questions portant sur l'instauration d'un périmètre Délimité des Abords

Concernant ce second point de l'enquête publique, c'est-à-dire l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords, merci d'indiquer comment ce périmètre a été mis en place, la concertation qu'il y a eu ou pas, avec les architectes des bâtiments de France.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La modification de périmètre délimité des abords répond à une demande formulée par les architectes des bâtiments de France qui estiment le périmètre actuel (rayon de 500m) trop important ce qui ne leur permet pas de répondre de manière efficace aux demandes les plus pertinentes. Ce sont les services de l'UDAP qui ont porté cette proposition de périmètre.

Pour le Procès - Verbal
Le 05 janvier 2026
La commissaire enquêteuse
Karine FERRANTE



Le 19 janvier
M. Cordier
1^{er} adjoint,
Urbanisme, Bâtiments,
Voirie, Assainissement.
Mairie de Saint André de Corcy

