

Enquête publique sur la révision du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Saint André de
Corcy (Ain)
Et l'instauration du périmètre délimité des abords

Conclusions



Commissaire enquêtrice :
FERRANTE Karine

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

Quelques rappels du rapport

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.

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ce présent rapport, est une enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'instauration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de Saint André de Corcy (Ain).

Cadre juridique

Cette enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme, avec les articles L153-19, L153-31 à 33, et R153-8;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- Le plan local d'urbanisme de Saint André de Corcy, approuvé par le Conseil Municipal en séance du 23 janvier 2014,
- La délibération du conseil municipal de la commune de Saint André de Corcy du 11 mars 2024 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil municipal du 20 janvier 2025 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- La délibération du 7 juillet 2025 arrêtant le projet d'élaboration du PLU et tirant le bilan de la concertation,

Pour le périmètre Délimité des Abords :

- La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
 - Le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,
 - Les articles L 621-30 et L621-31 du code du patrimoine
 - Les articles R62 -92 à R621-95 du code du patrimoine,
 - Les articles L126-1, L151-19, R123-11 et R123-15 du code de l'urbanisme,
 - Le code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33.
-
- La décision n° E25000183/69 du 30 octobre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Madame Karine FERRANTE comme commissaire enquêtrice;
 - Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
 - la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, la MRAe, avec une absence d'avis émis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104 -25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier, et donc un avis tacite en date du 24 octobre 2025,
 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme daté du 10 novembre 2025 et signé par M Ludovic Loreau, maire de Saint André de Corcy.

Contexte du projet:

Saint André de Corcy est une commune de 3 366 habitants (Insee 2020) et 1496 logements. La commune est située sur le département de l'Ain, sur la Communauté de Communes de la Dombes, couverte par le SCoT de la Dombes.

La commune dispose d'une gare SNCF permettant de relier en TER, les villes de Lyon, Villars les Dombes et Bourg en Bresse. Cette gare est très fréquentée avec 4 800 voyageurs / jour et 1,2M voyageurs / an, à la fois des scolaires et navetteurs travaillant sur l'agglomération lyonnaise.

La commune propose de nombreux commerces (bar, tabac, salon de coiffure, boulangeries, boucherie, restaurants, épicerie, pharmacie, ...) et services, d'un collège.

La zone commerciale de la Sure et la zone industrielle de la Sereine, comprennent une quarantaine de commerces et locaux artisanaux / industriels. Plusieurs supermarchés sont aussi présents sur la commune, comme Carrefour Market et Intermarché.

12 exploitations agricoles étaient recensées en 2024 sur la commune ; élevage bovin, céréales, polyculture.

La commune est traversée par plusieurs axes routiers très fréquentés, dont la RD 1083 (20 000 passages jours) reliant la métropole Lyonnaise située à 30 kms, à Bourg en Bresse, située à 40 kms.



Centre du village

Pour toutes ces raisons, le SCoT de la Dombes indique que Saint André de Corcy est une ville de polarité de rang 1, ce qui lui confère une croissance démographique de +0,8% (au lieu de 0,6%).

Le dossier indique la prévision de 185 (2,1 personnes / logement) à 275 logements (si 2 personnes par logement) à construire entre 2024 et 2035, pour répondre à cette croissance démographique et au point mort démographique (desserrement des ménages).

Pour atteindre ces objectifs de croissance démographique et de construction de nouveaux logements, le projet de révision du PLU de la commune prévoit 3 leviers distincts :

L'OAP du Centre – Bourg, en rénovation urbaine, comme son nom l'indique, à proximité immédiate des services et commerces.

Il est prévu sur une surface de 0,9ha:

- La construction de 90 à 100 logements en R+2+A le long de la route départementale, et moins élevée à proximité des lotissements,
- Quelques cellules commerciales en rez de chaussée.



L'OAP de la Gare : située à proximité immédiate de la gare, au croisement des routes de Trévoux et Neuville. Elle a une surface totale de 3,47 ha, dont 2,17 ha en extension et à vocation d'habitat pour la construction de 112 logements, en R+1 / R+1 +A / R+1+C. Le projet prévoit également le réaménagement d'1,3 ha déjà artificialisé du parking de la gare.



Le site de l'OAP de la gare se situe à proximité des bâtiments de l'entreprise BERNARD classée SEVESO, dont le périmètre de risque a été restreint à l'emprise des seuls bâtiments.

Les expertises de terrains ont révélé la présence de 3 mares qui seront conservées dans le projet et le secteur est qualifié de zone humide. L'ouverture à l'urbanisation de cette OAP est conditionnée à une compensation de 200%, c'est-à-dire la renaturation de 4,34 ha

La densification dans les secteurs déjà urbanisé, essentiellement sur les zones pavillonnaires, avec la présence de dents creuses ou la possibilité de divisions parcellaires. L'étude de densification effectuée dans le dossier estime, en fonction des surfaces encore disponibles, de leur facilité d'accès, du taux de rétention foncière, ... un potentiel de 73 nouvelles constructions en densification.

Les OAP prévoient 25% de logements sociaux et 20% pour les autres projets de la commune à partir de la construction de 4 logements.

La commune comprend une belle diversité naturelle avec des milieux forestiers composés très majoritairement de feuillus, des pelouses sèches, les plaines de champs ouverts et bien sûr d'étangs fortement présents en Dombes, comprenant une faune variée avec des amphibiens, reptiles, oiseaux, insectes, papillons, ...

La commune est traversée par 2 rivières, la Serein et le Grand Rieu.

La commune comporte :

- 2 sites Natura 2000 ; un site de la directive habitat de la Dombes (FR8201635) et un site de la directive oiseaux de la Dombes (FR8212016),
- 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) ; de type I « Etangs de la Dombes » (820030608) et de type II « Ensemble forme par la Dombes des Etangs et sa bordure orientale forestière » (820003786).



Exemple d'étang de la Dombes



Zone d'activité

Instauration d'un Périmètre Délimité des Abords :

Dans un courrier du 02 février 2024, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), indique à la commune, qu' « avec la révision de son PLU, il est opportun de mettre en œuvre la procédure de Périmètre Délimité des Abords, autour du monument historique de Saint André de Corcy ».

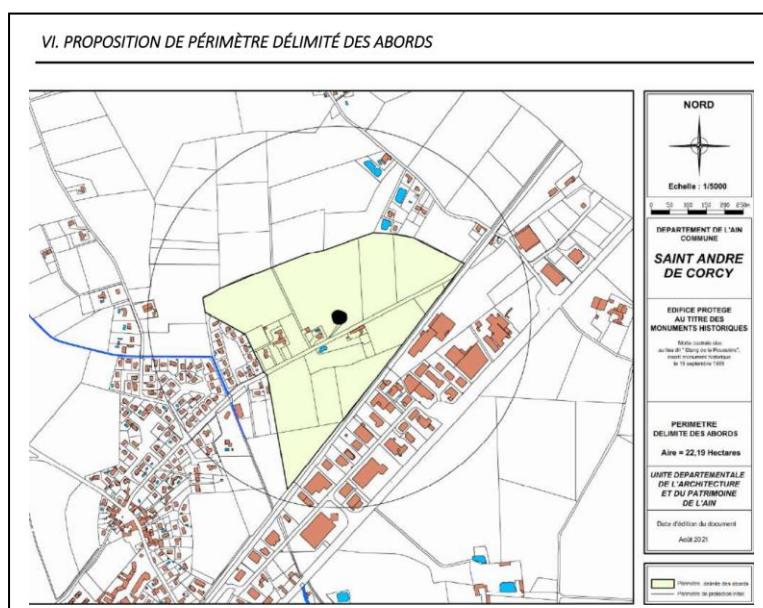
Il s'agit de la motte castrale, ou Poype de la Roussière, construite au moyen-âge.

La motte est une butte de terre de forme circulaire de 40 m de diamètre à sa base, et 15 m de large à son sommet. Sa hauteur est de 8 mètres. Elle est aujourd'hui couverte d'un taillis dense.

A l'époque isolée au milieu de zones naturelles, bois, champs, étangs ; aujourd'hui à proximité d'une zone commerciale et d'une ligne SNCF.



Photo aérienne oblique. La trace de la basse-cour est nettement visible dans le champ.



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 2025 à 9h00, au samedi 3 janvier 2026 à midi.

Un dossier complet ainsi que le registre de l'enquête, étaient mis à disposition du public, à la mairie de Saint André de Corcy, pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture ; les lundis de 13h30 à 17h30, les mardis et samedis de 9h00 à 12h00, les mercredis et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Les pièces du dossier étaient également disponibles en ligne sur le site internet de la commune, pendant toute la durée de l'enquête.

Le public pouvait rencontrer la commissaire enquêtrice lors des permanences, écrire des observations dans le registre d'enquête aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, transmettre un courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Saint André de Corcy, ou envoyer un mail à l'adresse : urbanisme@saintandredecorcy.fr

Il est important de noter que les collaborateurs de la mairie et élus de la commune, ont réservé le meilleur accueil à la commissaire enquêtrice.

L'accueil du public était très bien organisé puisque la salle du conseil était disponible pour les permanences de l'enquête publique.

5 permanences ont été tenues par la commissaire enquêtrice en mairie de Saint André de Corcy :

- le lundi 01 décembre 2025 de 14h30 à 17h30,
- le mercredi 10 décembre 2025 de 14h00 à 17h00,
- le vendredi 19 décembre 2025 de 16h00 à 19h00.
- le samedi 27 décembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 03 janvier 2026 de 9h00 à 12h00,

Le déroulement de l'enquête publique n'a pas nécessité :

- De prolongation de durée,
- D'organisation de réunion publique.

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.

Toutes les personnes présentes en mairie avant midi ont été reçues par la commissaire enquêtrice, ce qui a reporté la fin de la permanence à 13h30.

Comme je tenais une permanence, j'ai clos et signé le registre d'enquête.

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).

Ce PV comprenait une série de questions qui reprenaient 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.

Le PV a été transmis en mairie de Saint André de Corcy le lundi 5 janvier 2026.

La collectivité a répondu via un mémoire en réponse en date du lundi 19 janvier 2026.

Voir document en annexe du rapport, Mémoire en réponse comprenant les questions du procès – verbal.

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 (PDA).

Conclusions

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint André de Corcy (Ain) :

- **Est prescrit par la délibération du conseil municipal** de Saint André de Corcy du 11 mars 2024 pour le PLU, et d'un courrier daté du 02 février 2024 de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ain pour le PDA. En effet, ce courrier indique à la commune « qu'avec la révision du PLU, il est opportun de *mettre en œuvre la procédure de Périimètre Délimité des Abords, autour du monument historique de Saint André de Corcy* »,
- **A inclut une phase de concertation** comprenant plusieurs réunions, par exemple avec les acteurs du secteur agricole, permettant de mieux définir la carte agricole de la commune et ces enjeux, comme maintenir l'activité agricole sur le territoire, la gestion des zones tampons entre les terres agricoles et urbanisées.
D'autres réunions publiques se sont déroulées avec les commerçants / artisans, et les habitants de la commune, permettant également d'écouter les attentes et de présenter les avancées du projet,
- **Intègre la consultation des Personnes Publiques Associées**, avec l'envoi du dossier par la commune en juillet 2025, auprès des services de l'Etat, du SCoT, des chambres consulaires, ...
Les retours des PPA sont relativement nombreux et détaillés, portant uniquement sur la révision du PLU, avec des avis globalement favorables pour le projet, soulignant à plusieurs reprises l'intérêt de l'OAP en extension prévue à proximité de la gare.
Ces avis sont ponctués de quelques remarques, comme la demande de la DDT de renforcer l'étude de densification, et le souhait de la Chambre d'Agriculture que la Zone de Renaturation Préférentielle ne soit pas une zone agricole exploitée,
- **Prend en compte les remarques des PPA**, et a déjà répondu à l'ensemble de ces remarques dans un document de synthèse, justifiant parfois de nouveau des choix, comme en réponse à la CCI sur l'instauration d'un linéaire interdisant le changement de destination des commerces,
Ou prenant bonne note de la demande de la DDT concernant les accès à l'OAP du Centre – Bourg par les voiries les moins circulées,
Ou prévoyant, comme demandé par la SNCF, de modifier son règlement écrit afin d'autoriser dans les exceptions à la protection des haies et alignements d'arbres « *les opérations de taille, élagage entretien de la végétation sur l'emprise ferroviaire et aux abords immédiats de cette emprise* »,
- **Comprend la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**, la MRAe, avec une absence d'avis émis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R

104 -25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier, et donc un avis tacite en date du 24 octobre 2025,

- **Respecte la procédure avec l'ouverture d'une enquête publique**, lancée par arrêté du maire de Saint André de Corcy le 10 novembre 2025,

Enquête publique qui:

. **A connu la communication nécessaire auprès du public**, communication légale avec un affichage en mairie légèrement retardé (10 jours au lieu des 15 jours demandés avant le début de l'enquête), compensé par le nombre important d'affichages (15) disposés sur l'ensemble de la commune et en ciblant des lieux stratégiques, à fort passage, ainsi que les autres vecteurs de communication utilisés, bulletin municipal papier distribué dans les boîtes aux lettres, site de la mairie, applications internet, réseaux sociaux, panneau lumineux,

. **Comprend un dossier très complet** et de bonne qualité, à la lecture plutôt facile même si comme souvent sur ces sujets, volumineux. Le fait de bien dissocier les documents, permet au lecteur d'aller chercher l'information qui l'intéresse : projet du futur plan de zonage, futur règlement, emplacements réservés, Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Opérations d'aménagements Programmées (OAP)

- **Est compatible avec le SCOT de la Dombes validé le 5 mars 2020**, en privilégiant l'intermodalité et en favorisant le développement démographique sur les communes pourvues d'une gare, mais également en diversifiant l'offre de logements,
- **Est compatible avec les enjeux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**, par exemple avec la protection de la biodiversité, avec un zonage Ns Naturel Sauvégardé qui comprend les étangs, les prairies permanentes, les habitats boisés,
- **Est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône – Méditerranée**, par exemple avec un règlement qui impose le raccordement pour le traitement de ces eaux usées dans les zones d'assainissement collectif et l'obligation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- **Respecte les objectifs de son Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD)** en « confortant saint André de Corcy comme « Centralité au sein de son bassin de vie, grâce à l'attractivité économique, et les ressources locales » ; rôle de centralité largement développer dans le projet, et avec l'accord du SCoT de la Dombes qui lui confère une croissance démographique de +0,8%, au lieu de 0,6%,
- **Souhaite maintenir une offre commerciale importante au sein du bourg**, en imposant un périmètre central sans changement d'usage possible pour les locaux commerciaux,

- **Prévoit l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activité** de la Sure, avec l'objectif de requalifier la zone d'activité économique, en proposant de nouvelles cellules aux entreprises locales,
- **Protège le patrimoine paysager et environnemental de la commune**, les deux zones Natura 2000, les deux ZNIEFF, l'Espace Naturel Sensible (ENS) de l'étang de la Dombes du domaine de Vernange, et en proposant une OAP thématique trames verte et bleue, qui vise justement à mettre en valeur les continuités écologiques,
- **Prend en compte le changement climatique** en encourageant dans son règlement l'installation en toiture de panneaux solaires / photovoltaïques et la possibilité d'installer une éolienne domestique jusqu'à 12 mètres de haut, Des coefficients minimums de pleine terre sont imposés pour réduire l'imperméabilisation des sols, Les projets doivent prévoir une végétalisation avec des essences adaptées au territoire,
- **Favorise les déplacements doux**, en essayant de trouver une alternative à la voiture individuelle, en prévoyant des cheminements piétonniers, des pistes cyclables. Plusieurs emplacements réservés (ER 5/6/7/8/9), sont dédiés à la création de ces cheminements pour mobilité douce,
- **Prend en compte le traitement des eaux usées avec une nouvelle STEP** de 6000EH c'est-à-dire d'une capacité suffisante pour recevoir les effluents des nouvelles constructions ; nouvelles constructions prévues sur des secteurs desservis par l'assainissement collectif, au moins pour ce qui concerne les 2 OAP et la plupart des constructions possibles par densification,
- **N'expose pas de nouveaux habitants sur des secteurs présentant des risques** ; risques naturels, technologiques, sismiques, industriels. Plusieurs secteurs matérialisés en emplacements réservés pour déversoirs de crues, restent non constructibles,
- **Confirme l'intérêt de la commune pour la pérennité d'une activité agricole**, en préservant les terres agricoles et en tentant de limiter les conflits d'usages en veillant à ne pas avoir d'extensions urbaines sur ces espaces,
- **Prend en compte dans son règlement écrit, chacun des bâtiments agricoles**, afin de statuer sur un changement de destination.
Je salue le travail à la fois de fonds et au cas par cas, effectué pour chacun des 27 bâtiments, en prenant systématiquement en compte le bâti existant, les projets des propriétaires et le potentiel impact sur le retour d'une activité agricole future. La possibilité de transformer en habitations certains de ces bâtiments agricoles parfois en mauvais état, permet à mon sens, une rénovation et une valorisation du bâti.

- **S'est déroulée dans un délai plutôt court** (18 mois), par rapport au temps habituellement observé sur des projets équivalents. C'est à mon sens suffisamment rare pour être salué, et un atout permettant de maintenir une dynamique,

Au-delà de la densification dans les secteurs déjà urbanisés, le projet de développement démographique de la commune pour les prochaines années cible deux secteurs :

L'OAP Centre – Bourg :

Le projet prévoit la construction de 90 à 100 logements sur 0,9ha en cœur de ville.

Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, avec un projet d'OAP dans le cadre d'une rénovation urbaine. Je considère que cette rénovation urbaine est nécessaire. Elle permettra d'améliorer la qualité esthétique du centre-ville, tout en proposant une nouvelle offre de logements, plus récents, répondant à une plus grande diversité de ménages par leurs variétés de tailles, et en proposant 20% de logements sociaux.

Elle permettra également l'accueil de commerces en rez de chaussée.

J'encourage la volonté de Gamm Vert qui souhaite maintenir son emplacement en centre – ville en étudiant les possibilités d'occuper les nouveaux locaux commerciaux proposés.

Voir observation n° 11

L'OAP de la gare :

Le projet prévoit la construction de 112 logements sur une surface de 3,47 ha, dont 2,17 ha en extension et à vocation d'habitat, ainsi que le réaménagement d'1,3 ha déjà artificialisé du parking de la gare.

Le secteur dédié à la construction des logements est qualifié de zone humide. Ce point n'ayant fait remonter que très peu de remarques du public et des Personnes Publiques Associées.

J'ai interrogé les interlocuteurs du SCoT de la Dombes et des services de l'Etat, sur ce point. Ils m'ont tous deux indiqués qu'il est très fréquent d'être confronté à des zones humides sur le secteur de la Dombes, que cette caractéristique pouvait se retrouver sur d'autres parcelles de la commune. - Le dossier évoque *«la majorité du territoire communal est concernée par cette contrainte environnementale»* - Et toujours pour ces deux interlocuteurs, la proximité de la gare est un atout qui priorise le projet.

Je partage ce point de vue.

J'ai alors souhaité en savoir plus sur la compensation qui conditionne l'ouverture de l'OAP. Compensation devant être engagée à 200% des surfaces détruites, c'est-à-dire la renaturation de 4,34 ha.

La réflexion est-elle déjà engagée, le porteur de projet est – il bien informé, concerne-t-elle un secteur de terrains agricoles productifs comme la chambre d'agriculture ne le souhaite pas ?

J'ai donc interrogé la mairie à ce sujet dans mon procès-verbal.



Page 93 de l'évaluation environnementale

Dans son mémoire en réponse, la collectivité indique que :

- Deux des terrains indiqués dans l'évaluation environnementale comme pouvant être fléchés pour la compensation appartiennent *« au même propriétaire foncier du tènement de l'OAP Gare »*,
- Propriétaire foncier mis au courant de l'obligation de compensation et qui s'y *« montre favorable »*,
- Une partie du secteur à proximité de la Sereine appartient à la commune et *« a pour projet de renaturer le cours d'eau lors de sa traversée du plateau sportif »*,
- *« D'autres terres de cet ensemble foncier pourraient également entrer dans l'étude de compensation »*,
- *« La terre agricole de la dernière zone concernée n'est actuellement que très partiellement exploitée, car peu productive »*,
- *« L'aménageur et le propriétaire foncier devront porter cette compensation. Ils seront accompagnés par la collectivité »*.

Je remercie la collectivité pour ces éléments complémentaires, qui indiquent que la réflexion sur la compensation est déjà bien engagée et ne devrait pas freiner la réalisation du projet d'OAP.

A noter, qu'à proximité de l'OAP de la gare est implanté un établissement du groupe Bernard production végétales, avec une activité de stockage d'engrais et de séchage de grains. Ce site est une Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) SEVESO seuil bas, avec une autorisation préfectorale d'exploiter datant du 31 mars 2000.

Le porter à connaissance effectué en 2014 par les services de l'Etat et transmis à la commune indique dans son courrier que *« les travaux réalisés par l'exploitant réduit la zone de maîtrise de l'urbanisation »*.

Le secteur de l'OAP gare est en dehors des périmètres de protection liés à l'activité de l'établissement.

Malgré la proximité avec la gare, le projet d'OAP expose peu les futurs riverains aux nuisances sonores ; il ne fait pas partie des secteurs les plus impactées par le bruit généré par l'axe routier principal de la RD1083.

Les 2 OAP, centre – Bourg et Gare prévues lors de la révision du PLU de Saint André de Corcy, ciblent l'installation de nouvelles populations au centre ou à proximité du centre de la commune, à proximité de la gare, favorisant ainsi l'utilisation de mobilité douce, alternative à

celle de la voiture individuelle, pour accéder aux services, équipements, commerces de la commune et aux villes de Lyon, Villars les Dombes, Bourg en Bresse.

Les OAP répondent à plusieurs enjeux du diagnostic effectué sur la commune, en particulier de diversifier l'offre de logements afin de répondre à un plus large profil de ménages, et de pouvoir proposer « *un parcours résidentiel complet* » sur la commune. En effet, le diagnostic met en évidence une offre très dominante de maisons individuelles de grandes tailles, 4 pièces et plus ; les projets d'OAP vont permettre de proposer d'autres formes d'habitats. Les OAP centre – Bourg et gare renforceront également la mixité sociale en augmentant la part de logements sociaux ; elles prévoient 25% de logements sociaux - et 20% pour les autres projets de la commune à partir de la construction de 4 logements.

Le projet de révision du PLU renforce la position de polarité de la commune de Saint André de Corcy, située entre Lyon et Bourg en Bresse, traversée par la RD1083, avec une gare TER, et proposant de nombreux commerces et services.

Dans les perspectives de développement du territoire de la Dombes, cette commune a vocation à accueillir de nouvelles populations.

Le projet de révision de PLU répond à cet enjeu, en renforçant son attractivité et son rôle structurant à l'échelle du bassin de vie.

Concernant l'instauration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de Saint André de Corcy (Ain), il est sollicité par un courrier daté du 02 février 2024 de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ain (UDAP). En effet, ce courrier indique à la commune « qu'avec la révision du PLU, il est opportun *de mettre en œuvre la procédure de Périmètre Délimité des Abords, autour du monument historique de Saint André de Corcy* »,

La proposition de périmètre délimité des abords autour de la motte castrale ou la Poype de la Roussière portée par l'UDAP, n'a fait l'objet d'aucune remarque des PPA et du public.

Ce périmètre, sans être trop étendu et contraignant, permet à mon avis de préserver les enjeux de la protection de ce patrimoine, en particulier sur les zones présentant un intérêt vis-à-vis de l'intégration paysagère.

Cette proposition de périmètre me semble donc satisfaisante.

Par conséquent, au vu de tous les éléments précédemment cités, j'émet

un avis FAVORABLE

sur le projet de révision du PLU

et l'instauration du périmètre délimité des abords
de la commune de Saint André de Corcy,

Cet avis favorable est accompagné de 6 recommandations

1) *Affiner les chiffres des perspectives de logements du dossier*

Comme nous l'avons vu précédemment à la fois dans le rapport et dans l'échange procès – verbal / mémoire en réponse, et comme cela a été demandé par les PPA, il y a nécessité à revoir quelques chiffres du dossier.

La mairie en a d'ailleurs convenu dans son mémoire en réponse.

Certains chiffres du projet doivent être affinés, en particulier concernant le nombre de logements à prévoir sur les 10 prochaines années, la fourchette de 185 à 275 logements indiquée dans le dossier est trop large.

Nécessité également dans le projet de :

- Définir l'enveloppe urbaine initiale,
- Revoir l'étude du potentiel foncier en densification,
- Intégrer les changements de destination des bâtiments agricoles.

Par conséquent, le nombre de logements à prévoir sur les 2 OAP Centre Bourg et Gare pourraient évoluer.

Ces compléments apportés au dossier permettront d'avoir des perspectives plus précises pour les 10 prochaines années.

2) Zonages A et N

Sur le projet de règlement graphique du PLU, des exploitations agricoles en activité sont zonées N, Naturelle et à l'inverse, d'anciennes exploitations agricoles, concernées par le changement de destination pour de l'habitat, sont zonées A, Agricole.

Il y a pour moi, une nouvelle réflexion à avoir sur le zonage des bâtiments agricoles.

Je considère que les bâtiments des exploitations agricoles en activité doivent être zonés A, même si « *Le classement en zone N n'empêche en rien les fonctions agricoles de ces tenements et ne freinent pas leur exploitation* ». *Extrait d'une réponse de la commune sur son mémoire.*

Le zonage Agricole pour les bâtiments des exploitations agricoles en activité, permet de les identifier plus facilement et anticiper les zones tampons avec les zones urbaines.

Je partage donc l'avis de la chambre d'agriculture, qui indique dans son courrier d'avis :
« *Même si le règlement de votre zone N autorise les constructions agricoles, nous préférons un classement en zone A, qui reconnaît leur destination agricole.* »

Il y a peut-être aussi nécessité à revoir le contenu du règlement du zonage N, pas suffisamment distinct du contenu du règlement du zonage Agricole.

3) Installation de photovoltaïque au sol en zonage A :

Le règlement du futur PLU encourage et autorise la pose de panneaux photovoltaïques en toiture, il est envisagé que le futur parking de la gare soit équipé d'ombrières photovoltaïques.

Il peut être intéressant d'aller encore plus loin et d'entamer une réflexion pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, sur des terres agricoles à faible potentiel agronomique.

Il s'agit d'un enjeu identifié lors de la réunion de concertation avec les agriculteurs, faisant également partie des enjeux globaux de la transition énergétique, et actuellement non prévu par le règlement de la zone A du futur PLU.

4) La mairie, acteur facilitateur des 2OAP :

La mairie peut avoir un rôle de mise en relation et de facilitateur pour les 2 projets d'OAP:

- Entre le futur aménageur et les riverains déjà implantés, représentés par l'association syndicale du Favrot, favorisant ainsi les échanges pour que l'arrivée des nouvelles constructions et personnes, se déroulent au mieux avec les riverains du lotissement présent à proximité de l'OAP de la gare,
- Entre le futur aménageur et Gamm Vert, afin d'étudier les conditions d'accès, stationnements, du commerçant qui souhaite rester en centre-ville et déménager dans les futurs locaux commerciaux de l'OAP Centre-Bourg.

5) Implication de la commune sur la ressource en eau potable

L'un des enjeux les plus sensibles du territoire de la Dombes, porte sur la faiblesse de la ressource en eau potable. Sujet porté par l'intercommunalité qui anime un Projet de Territoire pour la Gestion de l'Eau (PTGE). De nombreuses actions visent la sobriété hydrique à laquelle est particulièrement attentive la commune qui vient de demander la mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales, permettant par exemple l'arrosage des jardins.

J'encourage la commune à participer activement à la sensibilisation et communication de ces riverains sur cet enjeu et à être un relai dynamique des actions engagées.

6) Carte du règlement graphique

La sereine pourrait figurer sur le plan de zonage, permettant ainsi de visualiser son parcours et ces éventuelles zones de débordements.

Le 1^{er} février 2026

La commissaire enquêtrice
Karine FERRANTE

