

Enquête publique

Révision du
Plan Local d'Urbanisme et l'instauration du
périmètre délimité des abords

Commune de Saint André de Corcy (Ain)

Rapport



Commissaire enquêteur :
FERRANTE Karine

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

SOMMAIRE

Généralité pages 3 à 12

Objet de l'enquête	P 3
Autorité organisatrice	P 3
Cadre juridique	P 3
Contexte du projet	P 4
Contenu du dossier	P 6
Concertation avec le public	P 8
Personnes Publiques Associées	P 8

Déroulement de l'enquête pages 13 à 16

Modalités de désignation	P 13
Concertation et organisation	P 13
Echanges au cours de l'enquête publique	P 13
Période de l'enquête publique	P 13
Information du public	P 14
Clôture de l'enquête	P 15
Procès verbal et mémoire en réponse	P 15
Participation du public à l'enquête	P16

Observations et réponses à ces observations pages 16 à 38

Annexes	P 39
<i>Procès-Verbal et Mémoire en réponse</i>	

Généralités

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).

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.

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 Sereine 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 ».

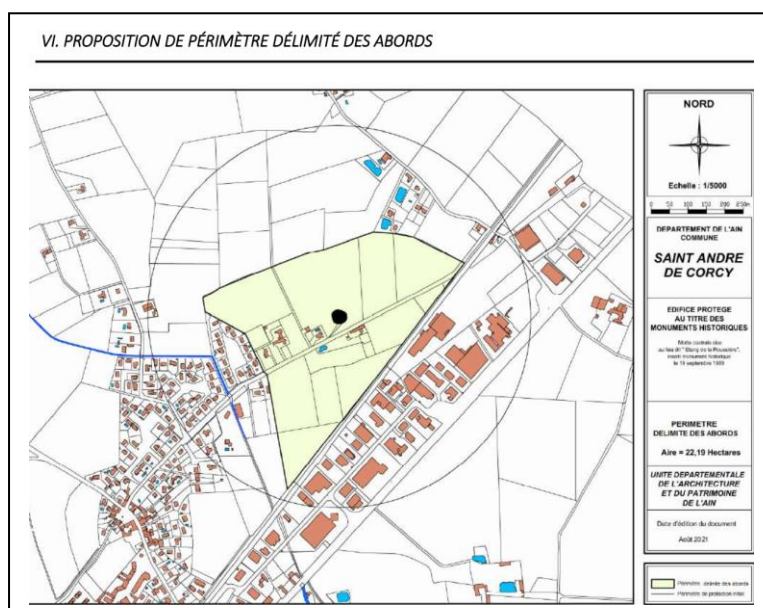
Il s'agit de la motte castrale, ou Poype de la Roussière, construite au moyen-âge.

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.



Contenu du dossier

Le dossier d'enquête publique portant sur la révision du PLU de Saint André de Corcy et l'instauration du Périmètre Délimité des Abords contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation, avec 4 tomes :
 - . Le diagnostic territorial
 - . L'état initial de l'environnement
 - . Le résumé non technique
 - . L'évaluation environnementale.
 - . La présentation des choix retenus,
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

- La proposition de nouvelle carte de zonage aux échelles 1/6500 et 1/3000, ainsi que la carte des prescriptions avec les emplacements réservés,
- Le projet de nouveau règlement, avec la liste en annexe 3, de 19 changements de destinations sur des bâtiments agricoles, identifiés par la commune,
- Quelques annexes, avec les annexes sanitaires, les informations par rapport aux risques vis à vis du plomb, le bilan de la concertation, ...
- Proposition de Périmètre Délimité des Abords.

L'ensemble du dossier a été réalisé par le cabinet Altéréo.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et les avis des Personnes Publics Associées ayant répondu en amont de l'enquête publique étaient également présents dans le dossier, ainsi que l'avis tacite de la MRAe.

Remarques sur le contenu du dossier:

Je trouve que le dossier mis à l'enquête est complet, abordant l'ensemble des thèmes, à la lecture plutôt agréable, même si comme souvent lors de la révision d'un PLU, il s'agit d'un dossier assez volumineux.

Le fait de bien dissocier les pièces, 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)

La présence d'un résumé non technique de l'évaluation environnementale permet également une prise de connaissance assez synthétique des éléments.

Je considère que ce dossier est globalement de bonne qualité.

J'ai cependant noté quelques imprécisions ou contradictions, concernant les chiffres et calculs au sujet des projections démographiques et besoins de logements.

A titre d'exemple :

Il est rappelé à plusieurs reprises dans le dossier que pour les 10 prochaines années, les prévisions de croissance démographique prévoient l'accueil de 413 nouveaux habitants, avec la nécessité de construire, entre 185 (si 2,1 personnes/logement) et 275 logements (si 2 personnes/logement), pour répondre aux besoins générés par le point mort démographique et l'accueil d'une nouvelle population.

Or, $413 \div 2,1 = 197$ logements et $413 \div 2 = 207$ logements

Et le point mort démographique n'est ici pas à prendre en compte, il ne s'agit que d'une division, ou alors ce n'est pas suffisamment expliqué dans le dossier.

Autre exemple :

Extrait du tableau des densités présentées à plusieurs reprises dans le dossier :

OAP	Nombre de logements envisagé	Densité de logements à l'hectare	Superficie en ha
Centre-bourg	90-100	100-120	0,9
Gare	112	32	3,47
TOTAL / MOYENNE	202-212	66 - 76	4,37

Or, il est bien indiqué dans le dossier que la surface dédiée à l'habitat sur l'OAP de la gare est de 2,2 ha - 1,2 ha concerne la rénovation du parking de la gare, surface à mon sens ne

devant pas être prise en compte dans les calculs - donc une densité de 50 logements / hectare.

J'ai estimé donc nécessaire de repréciser certains chiffres lors de l'échange procès – verbal et mémoire en réponse avec le maitre d'ouvrage.

Concertation :

Suite à la délibération du conseil municipal de Saint André de Corcy du 11 mars 2024, lançant la révision du PLU, diverses actions de concertation sur ce projet se sont déroulées :

- Avec les acteurs du monde agricole :

Une réunion d'échanges a été organisée au cours du printemps 2024, abordant par exemple les sujets des exploitations en activité, de l'usage des bâtiments, de la transmission, permettant ainsi de rédiger un diagnostic et de définir les enjeux comme, maintenir l'activité agricole sur le territoire, la gestion des zones tampons entre les terres agricoles et urbanisées, ou le développement de l'énergie photovoltaïque sur les terres à faible potentiel agronomique.

- Avec les acteurs économiques :

De la même manière, les échanges mutuels ont permis de réaliser un diagnostic et de définir des enjeux comme, permettre le développement et l'installation de nouvelles activités économiques et artisanales dans la ZAE avec des cellules d'une superficie adaptée aux besoins des entreprises locales.

- Avec la population :

Lors de 4 réunions publiques organisées de mai 2024 à juin 2025, présentant par exemple, la méthodologie de la révision du PLU, le projet démographique de la commune, et les OAP.

Au-delà de ces réunions, la commune de Saint André de Corcy a régulièrement communiqué sur la révision de son PLU sur son site internet, son bulletin municipal Corcy News, ou dans la presse locale avec quelques articles dans le Progrès en 2024.

A noter qu'aucune remarque écrite n'a été formulée par le public, par courrier ou sur le registre, mis à disposition en mairie au cours de la concertation.

Je considère que la concertation avec les différents acteurs de la commune sur le projet de révision du PLU est satisfaisante, sur une période plutôt courte d'un an environ, qui à mon sens est favorable à cette concertation et à l'information du public.

Consultation des Personnes Publiques Associées

Voir tableau page suivante

Liste des Personnes Publiques Associées consultées et synthèse de leurs retours

La commune de Saint André de Corcy a transmis le dossier de révision du PLU aux Personnes Publiques Associées en juillet 2025.
Les retours sont listés dans le tableau ci-dessous :

Personnes publiques associées	Date du courrier / mail de réponse	Contenu de l'avis
Département de l'Ain	Courrier du 07.10.25	« Une vigilance particulière doit être portée à la gestion de la ressource en eau ... préserver les capacités d'infiltration avec le coefficient de 30% de pleine de terre pour les zones UB et UC... » « ... Accès OAP centre par la RD1083 devra être limité ... privilégier accès par la RD4 ... » « Aménagements complémentaires de sécurité pourraient être envisagés vers l'OAP Gare » Plusieurs remarques concernent des emplacements réservés, en particulier liés aux modes doux ou au contournement routier de la commune. Avis favorable sous réserve de la prise en compte de ces remarques.
Préfète de l'Ain / Direction Départementale des Territoires	Courrier du 21.10.25	L'étude de densification avec un taux de pondération de 0,3 et l'hypothèse de 73 nouveaux logements « paraît sous-estimée et demande à être retravaillée ». « l'enveloppe urbaine (actuelle) devra être définie et représentée... Certains secteurs identifiés en densification (dans le dossier)... pourrait être regardé comme une extension ...» « J'attire votre attention sur les 19 changements de destinations identifiés au sein des zones A et N ... potentiel non négligeable de nouveaux logements qu'il convient d'intégrer.... » « ... Les opérations les plus récentes dédiées au logement ont consommé 4,65ha entre 2018 et 2024 ... restant en extension un potentiel de 1,35 ha ... sans tenir compte de la nouvelle unité de traitement mise en service en 2024 pour 0,8 ha et l'extension prévue de la déchetterie pour 0,4 ha. Avec l'extension du secteur gare pour 2,17ha, le bilan de la consommation des ENAF en extension de l'enveloppe urbaine va au-delà de l'allocation foncière octroyée par le SCoT. Néanmoins, le projet s'inscrit bien dans une trajectoire vertueuse pour permettre l'atteinte du zéro artificialisation nette. » « Pour sécuriser juridiquement le PLU, le volet consommation foncière et les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière au sein du rapport de présentation et du PADD doivent être plus précis. » « ...le taux actuel de logements locatifs sociaux de la commune est de 14% ... SCoT et PADD affichent des objectifs de 20% ... les OAP prévoit 25% de LLS ce qui permettra d'atteindre environ 15% à 16% à l'échéance 2035... la trajectoire portée par le SCoT pourrait être plus dynamique. »

		« La station est en capacité de recevoir le développement de l'urbanisation prévue, mais des garanties sont attendues sur le volet hydraulique (eaux claires parasites et pluviales).... L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser devra être conditionnée à la mise en conformité du système de collecte. » La situation pour l'alimentation en eau potable est critique « ... des compléments sont attendus sur l'adéquation entre la ressource en eau et le développement de l'urbanisation. » « L'OAP gare est concernée par la présence d'une zone humide ... le choix des zones de compensation ne doit pas concourir à la perte de terres agricoles productives ...située à proximité de l'ICPE Bernard Agriculture ... il serait prudent de rappeler que tout projet devra rester compatible avec les évolutions éventuelles du périmètre SEVESO »
SCOT de la Dombes	Courrier du 16.10.25	« ... Concernant la consommation d'espaces, ... ce sont donc environ 7,6 ha qui seront consommés à horizon PLULe SCoT octroie aux polarités avec gare une enveloppe de 12 ha sans définir de répartition avec Villars les Dombes Si on appliquait une division stricte, Saint André de Corcy ne disposerait que de 6ha... ». « A noter que l'aménagement du secteur gare pourrait afficher un phasage qui permettrait de programmer son ouverture à l'urbanisation en fonction de l'avancement du secteur de renouvellement urbain « Centre Bourg » et des projets de densification dans les dents creuses. » « Concernant la croissance démographique, votre projet commun prévoit un taux annuel de +0,8% plus fort que celui inscrit dans le SCoT de 0,6% ... avec une consommation d'espace naturels agricoles et forestiers faibles, et en accord avec le rôle attendu des bassin avec gare, cette croissance démographique ambitieuse s'inscrit en compatibilité avec le SCoT ». Avis favorable.
Chambre d'Agriculture	Courrier du 21.10.25	« Il convient d'ajouter les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination dans le potentiel de création de logements ... concernant les emplacements réservés, les n° 2, 4 et 11 pour des déversoirs et bassins de rétention concernent des terres agricoles ; leurs justifications doivent être approfondies, ou alors lors surfaces réduites voir supprimées.... ER16 concerne le contournement routier du bourg qui n'est plus d'actualité ... » « Nous demandons le remplacement des EBC localisés à proximité de bâtiments agricoles ... » « Plusieurs exploitations agricoles sont localisées N ... » « Nous sommes défavorables au classement en Zone de Renaturation Préférentielle d'une zone agricole exploitée. » Avis favorable sous réserve de la bonne prise en compte des observations formulées ci – dessus.
Chambre de Commerce et d'Industrie	Courrier 16.10.25	« Le projet de PLU instaure un linéaire interdisant le changement de destination des commerces ... dispositif intéressant mais en y apportant une limite de temps ... ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans » « ... Le PLU doit permettre aux entreprises existantes de pouvoir s'étendre sur place Par

			<i>exemple en réduisant les marges de recul des bâtiments par rapport aux voiries et aux limites séparatives ... »</i>
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Courrier du 18.08.25		<i>« Pas d'observation à formuler »</i>
SNCF	Courrier du 21.10.25		<i>« Ajouter une condition de dispense d'autorisation préalable pour les opérations de taille, élagage, entretien de la végétation sur l'emprise ferroviaire ... Ajouter la Servitude d'Utilité Publique T1 dans le plan d'annexe des SUP. »</i>
Agence Régionale de Santé	09.09.25		<i>« La problématique d'alimentation en eau est bien étudiée... » « Les OAP centre Bourg et Gare prévoient au total 200 logements dans des secteurs dégradés par le bruit et la qualité de l'air ... » Et d'autres consignes plus générales, sur la lutte contre la prolifération du moustique tigre et de l'ambrosie.</i>
CDPENAF	17.09.26		<i>Avis favorable</i>
NATRA ; anciennement GRTGaz	18.09.25		<i>« ... les ouvrages NATRA ... doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones....vous trouverez en annexe des fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent ... »</i>
RTE (Réseau de Transport d'Electricité)	30.09.25		<i>Fait la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité implantés sur la commune :</i>
INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)	20.10.25		<i>« Saint André de Corcy appartient aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Coteaux de l'Ain » et « Volailles de l'Ain ... mais pas concernées par AOP (Appellation d'Origine Protégée) » « Avec 2,40 hectares de zone 2AU situées sur des parcelles agricoles et 0,40 ha de zone urbaine pavillonnaire localisées sur des surfaces agricoles exploitées, le PLU révisé dépasse le potentiel de 1,35 ha restants sur les 6 ha autorisés par le SCoT entre 2018 et 2035. ... une grande partie des emplacements réservés est localisés sur des parcelles agricoles (16,7ha) dont 6,55 pour le projet d'un contournement routier Un trajet moins impactant pourrait être envisagé. »</i>
MRAe	Publication sur site internet le 24.10.25		<i>« Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévus à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier, et générant donc un avis tacite »</i>

Les organismes consultés mais ne s'étant pas exprimés, et ayant un avis réputé favorable pour le projet, sont : le conseil régionale Auvergne – Rhône – Alpes, la Communauté de Communes de la Dombes, Centre National de la Propriété Forestière (CNPf), l'Office National des Forêts (ONF), l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR), les mairies de Mionnay, Monthieux, Montluel, Saint Marcel, Civrieux, et la Direction Régionale de l'Aviation Civile.

Remarques de la commissaire enquêtrice sur les avis des organismes consultés:

Les retours des Personnes Publiques Associées sont relativement nombreux et permettent de nombreuses remarques sur le projet.

Aucune remarque des PPA n'est en lien avec l'instauration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Comme indiqué un peu plus haut, je partage l'avis de la DDT sur les quelques imprécisions ou contractions du dossier concernant quelques chiffres.

Concernant le projet de révision du PLU, la plupart des PPA soulignent l'intérêt de l'OAP en extension, à proximité immédiate de la gare.

A la lecture de ces avis, j'étais assez surprise qu'aucun PPA ne développe vraiment le fait que l'OAP de la gare soit prévue sur une zone humide.

J'ai donc souhaité échanger sur ce point particulier :

- Avec M. Villedieu de la DDT et M. Bonnardel du SCoT, lors d'un échange téléphonique,
- Avec la mairie lors de notre échange de questions – réponses du procès-verbal / mémoire en réponse.

Voir documents en annexe.

Organisation et déroulement de l'enquête

Modalités de désignation

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par décision du 30.10.2025, E25000183/69, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêtrice, en charge de l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et l'instauration du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de Saint André de Corcy (Ain).

Concertation et organisation de l'enquête publique

Nous avons échangé avec M. Ludovic Loreau maire de la commune, au cours du mois de novembre, pour définir la période de l'enquête publique et les dates des permanences.

Nous avons ensuite échangé, ainsi qu'avec M. Alain Cordier, 1^{er} adjoint à l'urbanisme, le vendredi 21 novembre en fin de journée. Cette rencontre nous a permis d'échanger sur le dossier et visiter plusieurs secteurs de la commune, en particulier ceux concernés par les OAP.

Echanges au cours de l'enquête publique

J'ai profité de déplacements à Saint André de Corcy lors des permanences, pour me rendre à nouveau sur certains secteurs de la commune.

Je me suis également entretenue par téléphone, avec :

- M. Villedieu de la DDT,
- M. Bonnardel du SCoT de la Dombes.

Ces échanges m'ont permis de poser les questions que je souhaitais sur le projet, en particulier sur la consommation d'espaces naturelles, ou sur le projet d'OAP de la gare située sur une zone humide.

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.

Information du public

Publications légales

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique conjointe a été publié :

- 15 jours au moins avant le début de l'enquête :
 - . La Voix de l'Ain du 14 novembre,
 - . Le Progrès du 14 novembre,
- dans les 8 premiers jours de l'enquête:
 - . La Voix de l'Ain du 05 décembre,
 - . Le Progrès du 05 septembre.

Ces parutions ont été vérifiées par la commissaire enquêtrice.

Affichage en mairie

Les affichages en mairie concernant l'organisation de l'enquête publique ont été installés entre le 22 et le 24 novembre.

Le délai d'affichage demandé, de 15 jours au moins avant le début de l'enquête, n'a donc pas été respecté ; l'affichage étant en place 8 à 10 jours en amont de la date du début de l'enquête.

L'affichage, a alors été mis en place sur 15 panneaux de la commune, c'est-à-dire bien plus que l'obligation légale :

- Ecoles, mairie, salle polyvalente, gare, marché...
- Sur les principaux lieux concernés par la révision : les 2 OAP de la gare et du centre bourg, l'emplacement réservé du futur cimetière.

Il s'agit de nombreux lieux à forte visibilité, permettant une information efficace du public.

La mairie a également utilisé d'autres sources de communication, comme :

- Le bulletin municipal du mois de décembre, sous forme d'une feuille d'info mensuelle, distribuée dans toutes les boîtes aux lettres des habitants durant le WE du 20.12 ; ce bulletin comprenait l'avis d'organisation de l'enquête publique,
- Le panneau lumineux de la commune situé le long de la RD1083.



Bulletin municipal



Panneau lumineux

L'information sur l'organisation de l'enquête publique était également disponible en ligne sur différents canaux numériques :

- Site internet de la commune,
- Applications Facebook et panneau pocket,
- Mail d'information de la commune pour 215 habitants abonnés à la news letter numérique de la commune.

Je considère que la communication faite auprès du public sur l'organisation de cette enquête publique est satisfaisante. Les quelques jours de retard sur l'affichage de l'avis d'enquête en mairie, en amont de l'enquête publique (8 à 10 jours au lieu de 15 jours), est compensé à la fois par :

- Le nombre important d'affichages (15) disposés sur l'ensemble de la commune, en ciblant des lieux stratégiques, à fort passage,
- Les autres vecteurs de communication utilisés, bulletin municipal papier, divers canaux numériques.



A titre d'illustration de la communication faite, une information diffusée concernant la fermeture exceptionnelle de 2 jours de la mairie durant les fêtes de fin d'année, Avec la confirmation de l'organisation d'une permanence de l'enquête 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 enquêteur, 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, 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).

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.

Observations et réponses

Présentation des observations apportées à la fois par le public et par la commissaire enquêtrice. Ces observations sont regroupées par thèmes :

Voir l'ensemble des questions dans le mémoire en réponse contenant les questions du procès – verbal en annexe de ce rapport.

Questions portant sur l'élaboration de PLU :

Question de la commissaire enquêtrice et des services de l'Etat :

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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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 »

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.

« 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.

.....
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 ... »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Cette fourchette de 185 à 275 logements d'abord annoncée dans le dossier est assez large, et je suis très favorable aux actions proposées par la commune pour affiner ces chiffres, en retravaillant l'étude de densification et en intégrant les changements de destination des bâtiments agricoles.

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

Observation 19 et 19 bis de M. Ozil Joël - Observation porté 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 – Le chiffre du dossier est 112 logements.

OAP Centre Bourg : 112 nouveaux logements – Le chiffre du dossier est 90 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 ».

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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 3,16 personnes par ménage en 1990 par exemple, à 2,24 personnes par ménage en 2022.

.....

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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Le desserrement des populations explique effectivement la nécessité de construire plus de logements, pour accueillir le même nombre d'habitants.

Il y a également les logements vacants, les résidences secondaires.

Les calculs de M. Ozil ne comptabilisent que les nouveaux habitants dans les nouveaux logements, mais il y a également des personnes qui quittent la commune, ou qui décèdent, leurs logements ne sont pas forcément de nouveau occupés ; les données calculées dans cette observation sont donc à revoir à la baisse.

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. »

15



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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La très grande majorité des terrains identifiés dans l'étude de densification, font référence à des terrains privés. Comme je l'ai expliqué aux personnes venues me rencontrer en permanence sur ce sujet, elles restent propriétaires de leurs terrains et c'est bien à elles de décider de son futur.

Le projet d'OAP de la gare :

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 (3366 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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je comprends les craintes de ces riverains.

J'encourage vivement l'association syndicale du Favrot à entrer en contact avec l'opérateur qui réalisera l'aménagement de l'OAP, afin de lui exposer ces craintes et souhaits, avec l'objectif de trouver des solutions pour que l'implantation de ces nouvelles constructions et l'arrivée de nouveaux voisins, se déroulent dans les meilleures conditions possibles.

La mairie semble attentive à ce sujet.

Observation n°12 : Famille 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 pourrait 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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Au-delà de la réponse apportée par la commune, j'indique que le périmètre de protection autour de l'établissement Bernard a été réduit, par les travaux effectués par l'entreprise et validé dans un porter à connaissance des services de l'Etat rédigé en 2014. L'emplacement de la future OAP de la gare n'est pas situé sur un secteur considéré comme à risque.

Observation 19 et 19 bis de M. Ozil Joël - Observation porté par courrier à 2 reprises
« 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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je félicite la commune de lancer ce projet d'ombrières photovoltaïque sur le parking de la gare qui sera donc prochainement zoné UE.

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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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'événements 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 contre 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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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 Pelleir, 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...

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Observation n° 15 : M. et Mme Forster

Indique qu'ils sont venus s'installer il y a 40 ans à Saint André de Corcy pour trouver « de la tranquillité », et qu'ils sont venus à la permanence pour comprendre le projet de nouveau lotissement dans le cadre de la révision du PLU.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Au-delà du fait que les terrains de la future OAP de la gare n'appartiennent qu'à un seul propriétaire – sujet sur lequel je n'ai pas d'avis à avoir - le projet répond au besoin d'extension de la commune, est globalement salué par les PPA, et me paraît à la fois nécessaire et satisfaisant.

Etant donné que cette OAP est située sur une zone humide, il sera indispensable que l'opérateur fasse les travaux nécessaires pour drainer le terrain, et gérer les eaux pluviales à la parcelle.

Pour la partie environnementale, la construction de l'OAP est conditionnée par la renaturation de 4,34 ha, et le projet prévoit de maintenir les mares, et corridors écologiques.

Concernant l'évolution démographique de Saint André de Corcy, elle doit répondre aux objectifs du SCoT qui la caractérise comme une polarité avec les axes routiers, la gare, les écoles, équipements, commerces, services. Je comprends la nostalgie de certains habitants qui ont connu la commune avec moins d'effervescence, mais il faut aussi pouvoir répondre aux enjeux du territoire et à la demande de nouveaux logements.

Le projet d'OAP centre Bourg :

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

« 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 ».

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La rénovation urbaine prévue pour l'OAP centre Bourg est pour moi nécessaire ; elle permettra d'améliorer la qualité paysagère et esthétique du cœur de ville.

Il me paraît justifié de prévoir 90 nouveaux logements sur ce ténement prévu de l'OAP, situé dans l'hyper centre de Saint André de Corcy. Ils ne seront pas tous de grande taille, et permettront d'apporter une offre diversifiée de logements sur la commune et de renforcer la mixité sociale.

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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je trouve particulièrement intéressant la réflexion de Gamm Vert de maintenir son implantation sur le même ténement. Les clients pourront ainsi garder leurs habitudes, avec une offre de proximité, en centre-ville, dans des locaux plus récents. J'espère que le projet pourra aboutir.

Observation n°2 : Mme Teppe, « trouve dommage » qu'il n'y ait pas de résidence intergénérationnelle sur la commune.

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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 sécurisé ; 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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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 Millières. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je suis ravie de constater que d'autres équipements de loisirs seront prochainement installés sur la commune.

Effectivement, les nouveaux logements bientôt construits sur la commune, proposeront une offre complémentaire aux logements déjà présents très majoritairement composés de pavillons de grandes tailles. Ces nouveaux logements doivent par exemple répondre, aux besoins de jeunes ménages, de personnes vieillissantes, de personnes seules.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) peut être d'un bon soutien.

Au-delà du logement, l'observation faisait peut – être référence au souhait d'avoir des activités, une vie sociale plus développée au sein d'une résidence. La vie associative de Saint André de Corcy doit pouvoir répondre à ce besoin, avec peut – être de nouveaux projets intergénérationnels entre les associations de la commune, voir même avec l'école. A réfléchir.

Questions sur le projet de règlement du projet de PLU :

Question de la commissaire enquêtrice:

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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Il me semble tout à fait légitime d'interdire la présence de fermes photovoltaïques en zone N et NS. Ma remarque visait à permettre ce type d'installation en zonage agricole.

Surtout que l'engagement environnemental de la commune n'est plus à prouver, et qu'un projet d'ombrières photovoltaïques est prévu sur le parking de la gare.

Question de la commissaire enquêtrice:

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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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 Pelleir, 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.... »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Il est plutôt rare que les hauteurs autorisées de constructions soient plus élevées autour du centre-ville, plutôt que dans l'hyper – centre, mais si c'est pour protéger le centre historique de la commune, c'est noté.

Observation n°10 de la mairie de Saint André de Corcy

La mairie dépose une observation au registre, apportant quelques compléments sur son règlement, en particulier concernant les hauteurs des clôtures.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Il me semble important d'apporter toutes les précisions nécessaires pour éviter les confusions, en particulier lors des demandes d'urbanisme, comme ici en précisant la référence prise pour mesurer la hauteur des clôtures.

Questions concernant le projet de zonage / Emplacements réservés du PLU / intérêt patrimonial :

Question de la commissaire enquêtrice:



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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Même si le règlement du zonage N ne semble pas bloquant pour l'activité agricole, il est à mon sens préférable d'indiquer un zonage A sur le règlement graphique pour les bâtiments des exploitations agricoles encore en activité. Ils sont ainsi plus facilement identifiables et permet d'anticiper des zones tampons avec les riverains, comme dans le cas de cette exploitation située à proximité de pavillons.

C'est un sujet également porté par la Chambre d'agriculture :

« Même si le règlement de votre zone N autorise les constructions agricoles, nous préférons un classement en zone A, qui reconnaît leur destination agricole. »

Et c'est peut – être aussi le contenu du règlement du zonage N qui est à revoir, s'il n'est pas suffisamment distinct du contenu du règlement du zonage Agricole.

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. Props illustrés avec des photos d'illustrations.

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Cette remarque est prise en compte par la mairie.

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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

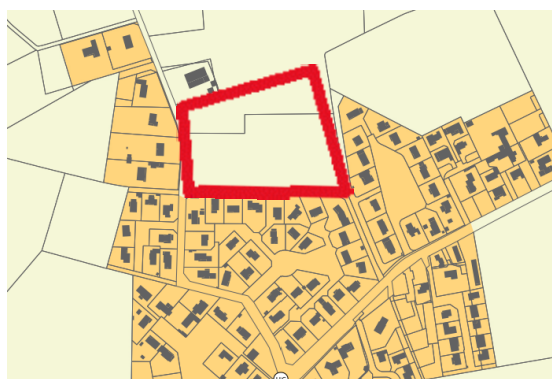
« L'idée est bien d'installer des moyens de rétention des eaux de pluie et de ruissellement pour limiter le débit de la Sereine en amont de la zone urbaine. Les moustiques, habitants bien connus en Dombes, et appréciés par leurs prédateurs naturels autrement renommés n'ont pas attendu la mise en place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

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

L'emplacement réservé n°11 matérialise une zone non constructible, permettant de réceptionner une partie des eaux de la Sereine en période de crues, servant ainsi de champs d'expansion.

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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Même si entourée de constructions, la parcelle ciblée est à considérer comme « en extension » de l'enveloppe urbaine existante, Relativement éloignée du centre – ville, et répondant plutôt à un projet individuel que global pour la commune.

Dans le cadre de cette révision de PLU, il est pour moi pas envisageable de donner une suite favorable à cette demande.

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....

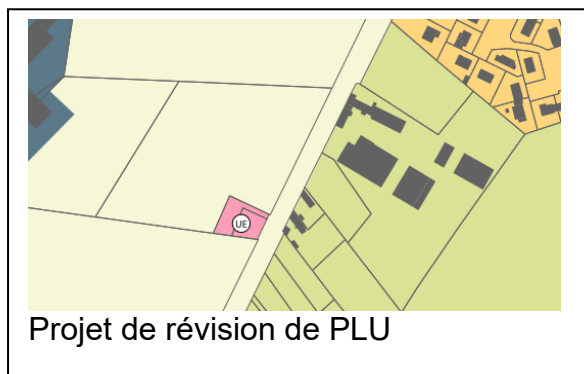
Neutralité de la mairie ?

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. »



PLU actuel



Projet de révision de PLU

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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°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 Echanoux.... 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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Effectivement, une zone AU doit être lancée dans les 9 ans qui suivent la validation d'un PLU, sinon son zonage devient caduc.

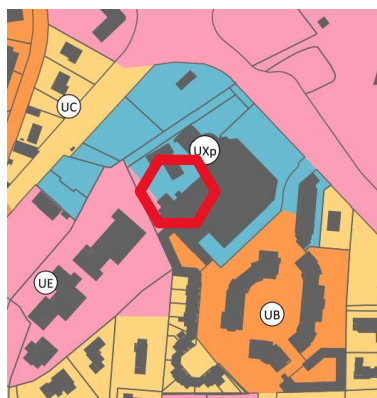
Pour divers critères, la commune a retiré ce projet de la révision de son PLU : emplacement situé en entrée de ville, le long de la RD1083 avec une circulation importante, exposé à des nuisances sonores liées à ce trafic automobile, à proximité d'une exploitation agricole, ces éléments pouvant générer des nuisances pour « un projet résidentiel de qualité ».

Extrait du dossier, Tome 4 justifications.

La commune a alors cherché d'autres emplacements pour le projet de développement de la commune et s'est fixé pour un projet à proximité de la gare.

Je partage l'avis de la commune avec une OAP de la Gare de bonne qualité.
Les 2 projets ne pouvant pas cohabiter.

Observation n°8 : Mme Schaffer 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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« Le classement en UEc (secteur réservé 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Puisque l'extension potentielle de l'école est préservée - sûrement nécessaire avec l'arrivée de nouveaux habitants - et que le projet de révision du PLU anticipe l'implantation d'une maison de santé, également nécessaire sur le territoire, cette double vocation de la parcelle AN 102, est à mon sens satisfaisante.

Observation n°10 de la mairie de Saint André de Corcy

La mairie souhaite ajouter 2 emplacements réservés aux lieux – dits domaine des Roussières et La Bervillière, permettant de relier des chemins piétonniers.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces informations, qui faciliteront et sécuriseront la mobilité douce sur la commune.

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 à 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 ».

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Sant André de Corcy :

« 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 M. 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je réitère mon avis sur le fait que les bâtiments des exploitations agricoles en activité, soient zonés Agricoles,

Mais pour le zonage des parcelles voisines, surtout lorsqu'elles se situent sur des secteurs d'intérêts écologiques, Natura 2000, ZNIEFF, ... c'est alors la classification de ces milieux naturels qui pour moi, est à privilégier.

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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Sant André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Comme je l'ai expliqué à ces personnes venues me voir lors d'une permanence, c'est le zonage du règlement graphique qui est à retenir, il s'agit bien d'un zonage N pour le secteur concerné.

Question de la commissaire enquêtrice:

Plusieurs personnes évoquent les difficultés de circulation pour traverser Saint André de Corcy aux heures de pointe.

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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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

Comme le propose l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme, en annexe 3 du règlement écrit, il est proposé plusieurs changements de destinations pour des corps de fermes présents sur la commune.

Monsieur le maire et son adjoint ont ainsi rencontré tous les propriétaires de bâtiments agricoles, afin d'identifier ceux qui pourraient être concernés par un changement de destination, et devenir un logement.

Ce changement de destination :

- Est conditionné par le fait qu'il ne compromette pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site,
- Permet le plus souvent de restaurer des bâtiments avec un intérêt architectural,
- Doit être ensuite confirmé par un passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) ou Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

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. »

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

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

Le dossier indique un changement de destination pour le bâtiment 1 uniquement.

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

Le dossier indique un changement de destination concerne ici le bâtiment 2 déjà transformé en logements.

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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.

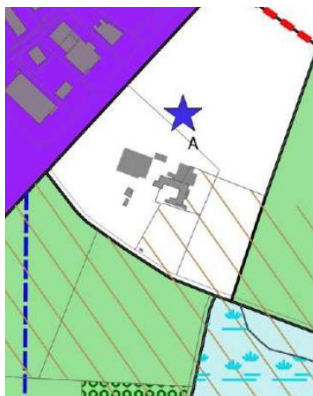
Nous avons longuement discuté avec Messieurs GROBON père et fils lors de notre visite, en leur compagnie sur ces deux tènements. »

Observation n° 9 : SCI les écuries 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.

Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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.**

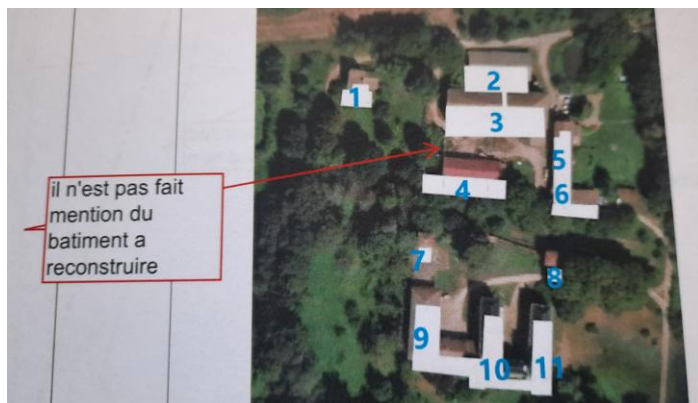
S'agissant d'une exception à l'activité agricole initialement affectée à cette propriété, nous n'avons pas souhaité en changer le zonage. La commune souhaite maintenir le classement agricole qui s'explique par le fait que le secteur n'est pas situé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Il est 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 Montribloud, un bâtiment partiellement démoli 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. »



Réponse du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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). »

Observation n°10 de la mairie de Saint André de Corcy

La mairie souhaite ajouter un changement de destination qui est déjà en cours, autorisé par la commission urbanisme pour un tènement zone Ah sur le PLU actuel, mais dont l'ensemble des travaux n'est pas abouti. Il s'agit d'un corps de ferme situé au lieu-dit Grange Raclet. Le changement de destination s'en tient à ce qui a été autorisée par la commission urbanisme du 10.03.22 « La commission propose d'autoriser le changement de destination des bâtiments n°1 et n°3 uniquement, et de limiter le nombre de logements à 4 maximum pour chacun des bâtiments. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends bonne de cette dernière remarque de la commune.

Je félicite les élus de la commune pour le travail effectué et les avis formulés en annexe du règlement, pour 27 changements de destination sur des bâtiments agricoles, le plus souvent sans activité.

Il s'agit pour moi, à la fois d'une réflexion globale permettant la préservation du patrimoine bâti,

Répondant à un besoin de logements,

Tout en évaluant le potentiel impact sur le retour d'une activité agricole future,

Et une réflexion individuelle, prenant en compte, dans la mesure du possible, les projets des propriétaires sur chacun des tenements.

Les élus maintiennent durant cette enquête publique, l'application des conclusions exprimées par la commission urbanisme lors de ce long travail.

Ces changements de destinations permettent le plus souvent de rénover et préserver ces fermes du territoire qui ne sont plus exploitées, en privilégiant les bâtiments qui ont un intérêt pour le bâti. Toutes les surfaces, de stockage, granges, hangars, ... ne peuvent pas être transformés en logements, au risque de déséquilibrer la révision du PLU, qui vise une croissance démographique au village.

De plus, autoriser un trop grand nombre de logements sur un lieu qui n'a pas été ainsi dimensionné, pourrait générer de nouvelles nuisances, de stationnements, d'assainissement, ...

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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Bien que le sujet de l'eau potable soit géré au niveau de l'intercommunalité, j'encourage la commune à être particulièrement dynamique sur cet enjeu, en sensibilisant et informant régulièrement ses riverains et en animant des actions sur cette thématique.

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

Question de la commissaire enquêtrice :

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 du maître d'ouvrage, la mairie de Saint André de Corcy :

« 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. »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

L'instauration de ce nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de la Poype, permet à mon sens, à la fois de préserver l'intégration paysagère de nouvelles constructions, agrandissements, sur un secteur géographique opportun, à proximité de ce patrimoine, sans que cela ne soit trop contraignant, pour des lieux sans visibilité sur cet ouvrage.
Il me semble plus adapté que la distance systématique de la servitude de 500 mètres.

Le 1^{er} février 2026

Le commissaire enquêteur
Karine FERRANTE



ANNEXES

1° - Copie du Mémoire en réponse, contenant les questions du procès - verbal