

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ANDRE-DE-CORCY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 – Rapport de présentation

Tome 1 – Diagnostic territorial



Document arrêté en Conseil Municipal

7 Juillet 2025

Document approuvé en Conseil Municipal

2 mars 2026

Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-de-Corcy	
Nom du fichier	Tome 1 - Diagnostic territorial
Version	Février 2026
Rédacteur	CDU
Vérificateur	MBE
Approbateur	MABA

Table des matières

1. AVANT-PROPOS	5
1.1. Présentation de la commune	6
1.2. Les documents supra-communaux	8
2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	26
2.1. Analyse démographique	27
2.2. Analyse du parc de logement et des dynamiques résidentielles	33
2.3. Analyse de l'activité économique	44
3. FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE	66
3.1. L'offre en équipements et activités	67
3.2. Mobilités et déplacements	70
4. DIAGNOSTIC FONCIER ET URBAIN	84
4.1. Morphologie urbaine	85
4.2. Entités urbaines et patrimoine bâti	87
4.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	92
4.4. Potentiel de densification et de renouvellement de l'enveloppe urbaine	99
5. SYNTHESES DES ENJEUX TERRITORIAUX	106
5.1. Contexte général	107
5.2. Diagnostic socio-économique	108
5.3. Fonctionnement urbain du territoire	109
6. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	110
6.1. Analyse du mécanisme de consommation des logements	111
6.2. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2035	113
7. BILAN DU PRECEDENT PLU	118
7.1. Les zones du PLU	119
7.2. Les orientations du PADD	126
7.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les zones à urbaniser	140

PREAMBULE

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, régi par les dispositions du code de l'urbanisme, a été instauré par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS).

Plusieurs aspects du PLU ont été modifiés par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) ou loi « **Grenelle II** » du 12 juillet 2010 :

- mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- prise en compte de la trame verte et bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme, etc.

Cette loi instaure également l'élaboration du PLU à l'échelle intercommunale lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en a la compétence.

Afin d'assurer une meilleure cohérence des différentes politiques publiques concernées, la **loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)** du 24 mars 2014, incite à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) en lieu et place des plans locaux d'urbanisme communaux.

Le **décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme** a été publié le 29 décembre 2015 afin de clarifier et de rendre plus efficaces les outils réglementaires des PLU, et, notamment, de permettre une meilleure traduction spatiale du projet de territoire.

Enfin, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant **lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi climat et résilience** (LCR). La loi Climat et Résilience confirme l'objectif ALUR/LAAAF et s'inscrit dans la continuité de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche en inscrivant l'objectif de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la première décennie suivant l'approbation de la loi afin d'atteindre la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Le PLU est un document cadre établissant les orientations pour le développement et d'aménagement de la commune à l'horizon de 10-15 ans sur la base de son projet politique.

Il fixe les règles d'urbanisme permettant de mettre en œuvre le projet de territoire, remplaçant les documents d'urbanisme antérieurs en vigueur. Il doit répondre aux objectifs de développement du territoire tout en préservant la biodiversité, les paysages et le cadre de vie. Son contenu doit assurer la cohérence de ce projet de territoire et ses spécificités locales avec les politiques supra-territoriales : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), mais aussi les politiques départementales, régionales, nationales et européennes.

Le PLU est composé de :

1. Rapport de présentation : portrait du territoire comprenant un diagnostic (géographique, démographique, habitat, économique...), des analyses de l'état initial de l'environnement, de la consommation des espaces naturels et agricoles, qui permet de dégager et d'expliquer les enjeux territoriaux, et les choix de développement et d'aménagement retenus dans le PLU.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : projet politique avec une approche spatiale et patrimoniale, traitant l'ensemble des problématiques liées à la gestion de l'espace (ressources, agriculture, espaces habités, déplacements, énergies et émissions de gaz à effet de serre (GES), numérique, etc.).

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : traduction réglementaire du projet sous forme d'orientations sectorielles et/ou thématiques.

4. Règlement et zonage : règles écrites et documents cartographiques.

5. Annexes

1. AVANT-PROPOS

1.1. Présentation de la commune

Saint-André-de-Corcy est une petite ville située au Sud-Ouest du département de l'Ain. Commune membre de la **Communauté de Communes de la Dombes**, elle se situe à environ 25 km de Lyon, son pôle d'attraction majeur, et à proximité de Villefranche-sur-Saône et de Genay. Saint-André-de-Corcy est couverte par le **SCOT de la Dombes** qui organise et encadre l'évolution des communes composant ce bassin de vie.



Données et chiffres clefs

Source : INSEE 2020

Population municipale 2020 :

3 366 habitants

Superficie :

20.73 km²

Densité :

162.4 habitants/km²

Altitude :

296 m

Dynamique résidentielle :

1 496 logements

1 421 ménages

Emploi :

1 275 emplois

Le bourg est situé au croisement de plusieurs routes importantes :

- la RD1083 (de la Métropole lyonnaise à Rilleux-la-Pape jusqu'à la Communauté d'Agglomération de Bourg-en-Bresse à Péronnas),
- la RD4 (de Trévoux à Meximieux),
- la RD42 (partant de Neuville-sur-Saône et débouchant sur la commune) - la RD 82 (partant de Miribel jusqu'à Châtillon-sur-Chalaronne).

En matière d'infrastructures de déplacement, la commune bénéficie de la proximité de la rocade Est de Lyon, grâce à l'échangeur situé sur la commune voisine de Mionnay. Elle est ainsi située à 20 minutes de Lyon, ce qui la rend attractive mais également pour les personnes travaillant dans l'agglomération lyonnaise

Le territoire communal est bordé par les communes de :

- Monthieu,
- St-Marcel
- Mionnay,
- Montluel,
- Civrieux,

La commune est membre de la **Communauté de Communes de la Dombes** composée de 36 communes pour une population de 39 632 habitants.

La CC Dombes exerce les compétences suivantes :

- L'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire : **schéma de cohérence territoriale (SCoT)**
- **Les actions de développement économique** : la politique locale du commerce, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique et la promotion du tourisme
- **L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage**
- **La collecte et le traitement des déchets** des ménages et assimilés
- **La gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations** (GEMAPI) depuis le 1er janvier 2018)
- **La protection et la mise en valeur de l'environnement** : Natura 2000, l'enlèvement des épaves automobiles, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'étang Prêle à Valeins
- **La politique du logement social** d'intérêt communautaire et les actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- **L'action sociale d'intérêt communautaire** : la petite enfance (crèche, relais d'assistances maternelles), la parentalité dont la ludothèque...
- **La création et la gestion des maisons de service au public (MSAP)**
- Le service public de **l'Assainissement non collectif**
- **Les actions culturelles, sportives et d'enseignement** : la Ronde des mots, le soutien à des manifestations culturelles, sportives contribuant à la promotion et à la mise en valeur du territoire
- **Création, aménagement et gestion d'équipements touristiques** : base de loisirs de la Nizière, le centre aquatique et camping de Villars-les-Dombes, les sentiers de randonnées
- L'assistance aux communes par la mise à disposition de moyens en personnel et en matériel
- L'accessibilité des personnes handicapées

L'intercommunalité a été créée le 1^{er} janvier 2017 suite à la fusion des **Communauté de Communes Chalaronne Centre, Centre Dombes et du canton de Chalamont**.

Les principales communes qui sont membres de cette intercommunalité sont :

- Chatillon sur Chalaronne,
- Villars les Dombes,
- Saint André de Corcy,

- Chalamont,
- Mionnay,

1.2. Les documents supra-communaux

En tant que document d'urbanisme local, le PLU s'articule avec d'autres documents, plans et programmes de rang supérieur qu'ils convient d'analyser dès le diagnostic de territoire. Cette partie du diagnostic présente l'ensemble des documents existants d'urbanisme et d'environnement que le PLU doit prendre en compte et leurs grands objectifs.

La commune étant couverte par un SCoT, elle n'a l'obligation de se référer juridiquement qu'à ce document. Néanmoins, d'autres documents nécessitent d'être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

1.2.1. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine lyonnaise

La DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise (AML) a été approuvée par décret en Conseil d'État en date du 9 janvier 2007. Initiée sur la base d'une décision interministérielle du 23 février 1998, l'élaboration de la DTA a été engagée à la suite d'une série d'études préalables lancées par le préfet de la région Rhône-Alpes, coordonnateur du projet. Six années ont été nécessaires pour arrêter le projet de texte.

La commune de Saint-André-de-Corcy est située dans son périmètre.

Selon ce document de planification d'importance régionale :

- **La Dombes est un « cœur vert »** dit « **territoires et ressources du milieu naturels, rural, paysager et récréatif** ». L'enjeu est un maintien de la vie rurale, de la protection et de la valorisation du patrimoine naturel et écologique, assurer l'équilibre entre usages, organisation de la fréquentation des loisirs, et marquer l'incompatibilité avec les projets de grandes infrastructures.
- La Dombes est également un « **territoire périurbain à dominante rurale** », notamment pour sa partie Sud. L'enjeu est de marquer des espaces de vigilance, maîtriser le mitage, structurer le développement et maintenir l'offre en espaces agricoles ouverts de qualité, renforcer les continuités écologiques avec les cœurs.
- La Dombes est enfin constituée de « **liaisons et coupure vertes** », notamment entre Mionnay, Saint-André-de-Corcy et Villars les Dombes ». Il s'agit d'un principe de continuités territoriales nécessaires au fonctionnement du système vert par la préservation des échanges (corridors écologiques, contacts et accès du public), et la structuration des paysages (coupures vertes) à l'échelle métropolitaine ou locale. Les enjeux principaux de cette orientation sont l'identification et la prise en compte dans les documents de planification de ces éléments. Les infrastructures de transport susceptibles de franchir ces liaisons vertes devront prévoir des modes de construction ménageant les continuités écologiques et paysagères y compris pendant les chantiers.

Le PLU doit tenir compte de ces orientations car elles s'inscrivent dans un contexte de mise en cohérence dans l'organisation et le développement du territoire métropolitain lyonnais.

1.2.2. Le SCOT de la Dombes

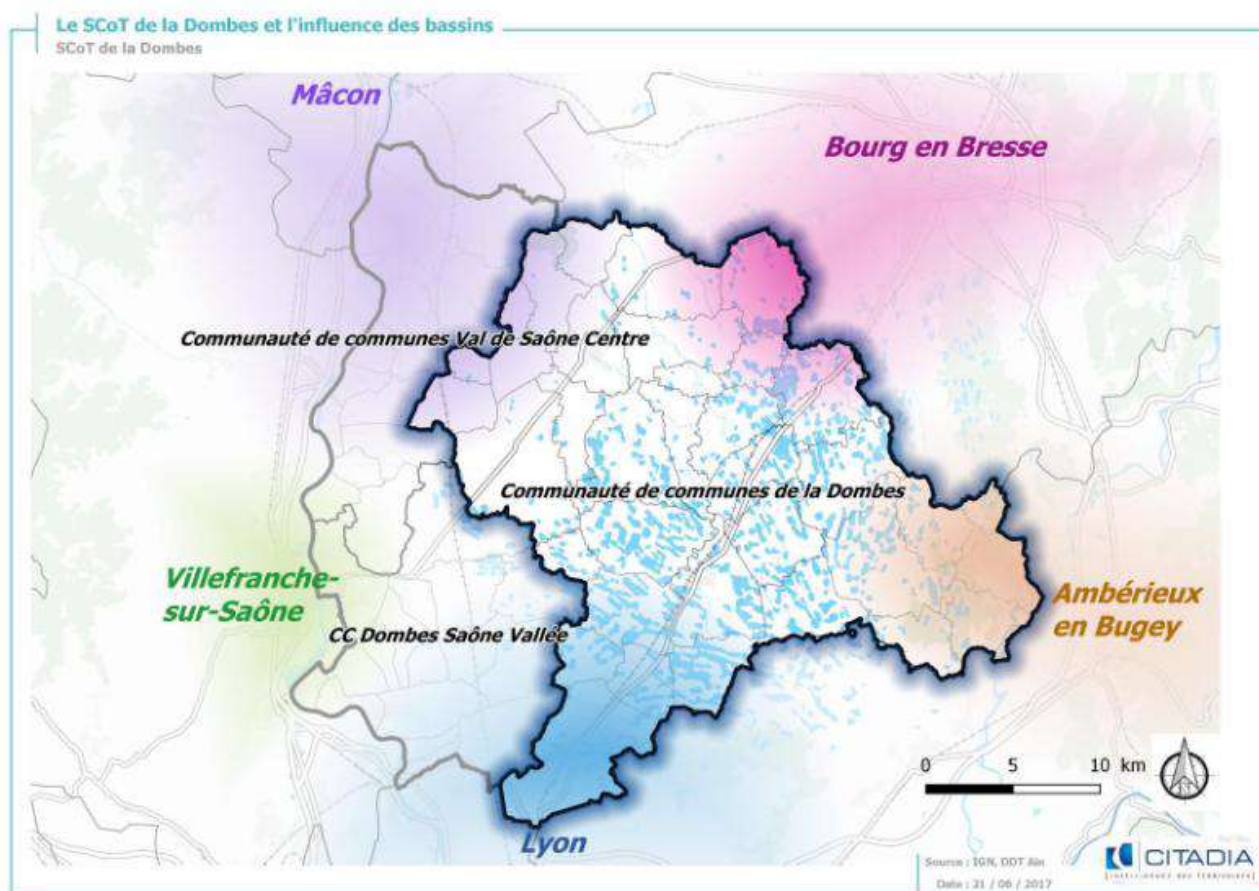
Le Syndicat mixte porteur du SCoT de la Dombes a été créé en novembre 1998. Il réunit des élus de toutes les collectivités membres et porte les intérêts de l'ensemble du territoire.

Le SCoT de la Dombes a été approuvé le 5 mars 2020. Le SCoT devrait entrer en révision prochainement conformément à la Loi Climat et Résilience.

Le cadre législatif du SCoT a connu d'importantes évolutions, imposant de nouvelles obligations. La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Grenelle 2 » du 13 juillet 2010, impose, entre autres de :

- Fixer des objectifs chiffrés de réduction significative de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- Identifier la trame verte et bleue (TVB) et préciser les modalités de sa protection et/ou remise en bon état ;
- Evaluer le SCoT tous les 6 ans.

Les évolutions plus récentes, telles que la loi ALUR (2014), loi Notre (2015) et l'ordonnance du 23 septembre 2015, ont notamment conduit à la suppression de la possibilité d'élaborer des schémas de secteur et à l'opposabilité du SRADDET au SCoT.

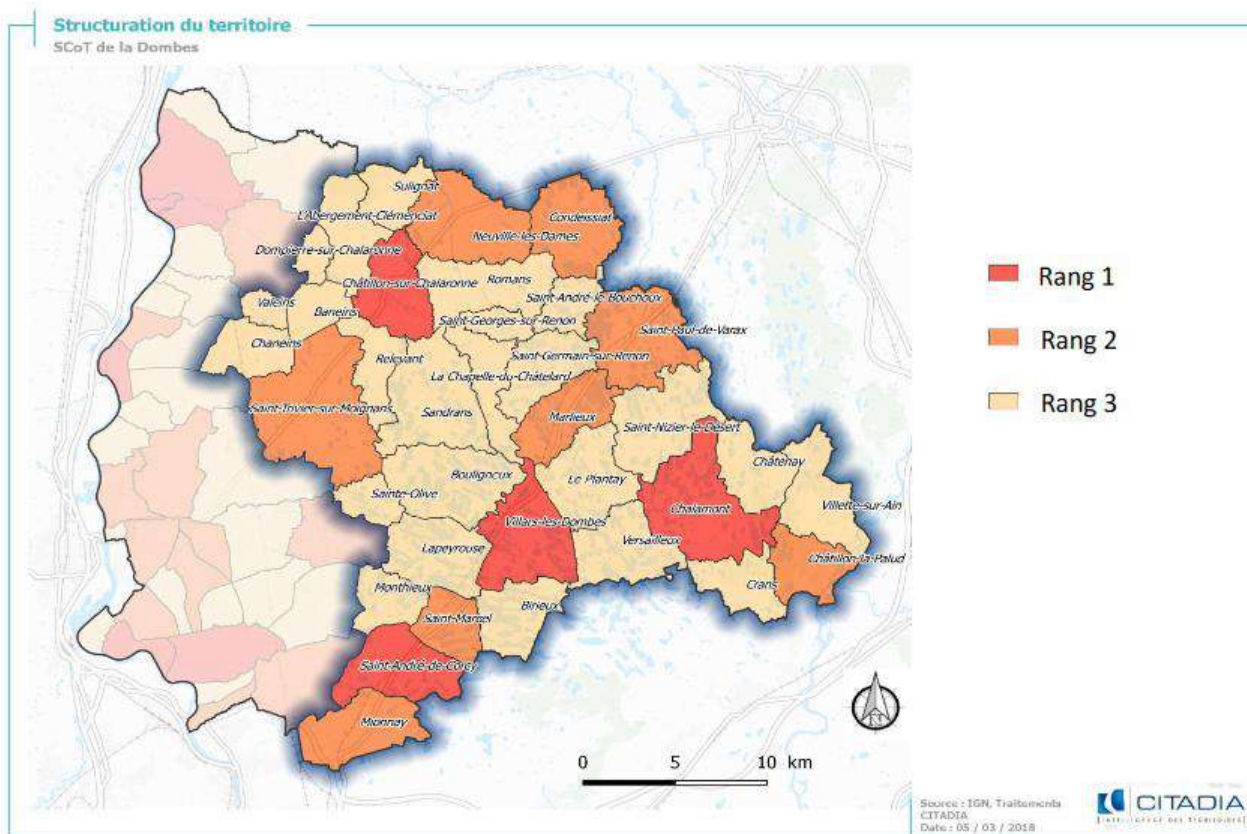


Périmètre su SCoT de la Dombes. Source : SCoT de la Dombes

La différenciation des communes en trois rangs de polarités permet de regrouper plusieurs communes partageant des similitudes en matière de démographie et d'habitat, de mobilité, d'urbanisation et d'inscription au sein du paysage de l'agglomération. Elle constitue donc un outil d'analyse dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

- **Rang 1** : Villard-les-Dombes, Chalamont, **Saint-André-de-Corcy**, Châtillon- sur-Chalaronne ;
- **Rang 2** : Mionnay, Saint-Marcel, Marlieux, Saint-Paul-de-Varax, Neuville- les-Dames, Condeissiat, Saint-Trivier-sur-Moignans, Châtillon-la-Palud ;

- **Rang 3** : Birieux, Monthieux, Lapeyrouse, Saint-Olive, Bouligneux, Sandrans, Relevant, La-Chapelle-du-Châtelard, Saint-Germain-sur-Renon, Saint-Georges-sur-Renon, Saint-André-le-Bouchoux, Romans, Chaneins, Baneins, Valeins, Dompierre-sur-Chalaronne, L'Abergement-Clémenciat, Sulignat, Le Plantay, Saint-Nizier-le-Désert, Versailleux, Châtenay, Crans, Villette-sur-Ain.



Source : SCoT de la Dombes

Le PADD du SCoT propose 3 grands axes :

- Un territoire à révéler par un développement économique équilibré, connecté et une mobilité durable
- Un territoire remarquable à préserver avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché
- Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable.

Axe 1 : Un territoire à révéler par un développement économique, connecté et une mobilité durable :

- **Renforcer l'attractivité du territoire par la mise en œuvre d'une stratégie de développement économique.**

Le SCoT souhaite renforcer le développement économique, notamment en permettant le développement des activités au sein du tissu urbain existant, en étoffant l'offre immobilière d'entreprises, en créant les conditions favorables au développement et à la diversification de l'emploi dans tous les secteurs de l'économie, mais aussi en organisant l'installation de nouvelles activités au sein de zones dédiées à cet effet.

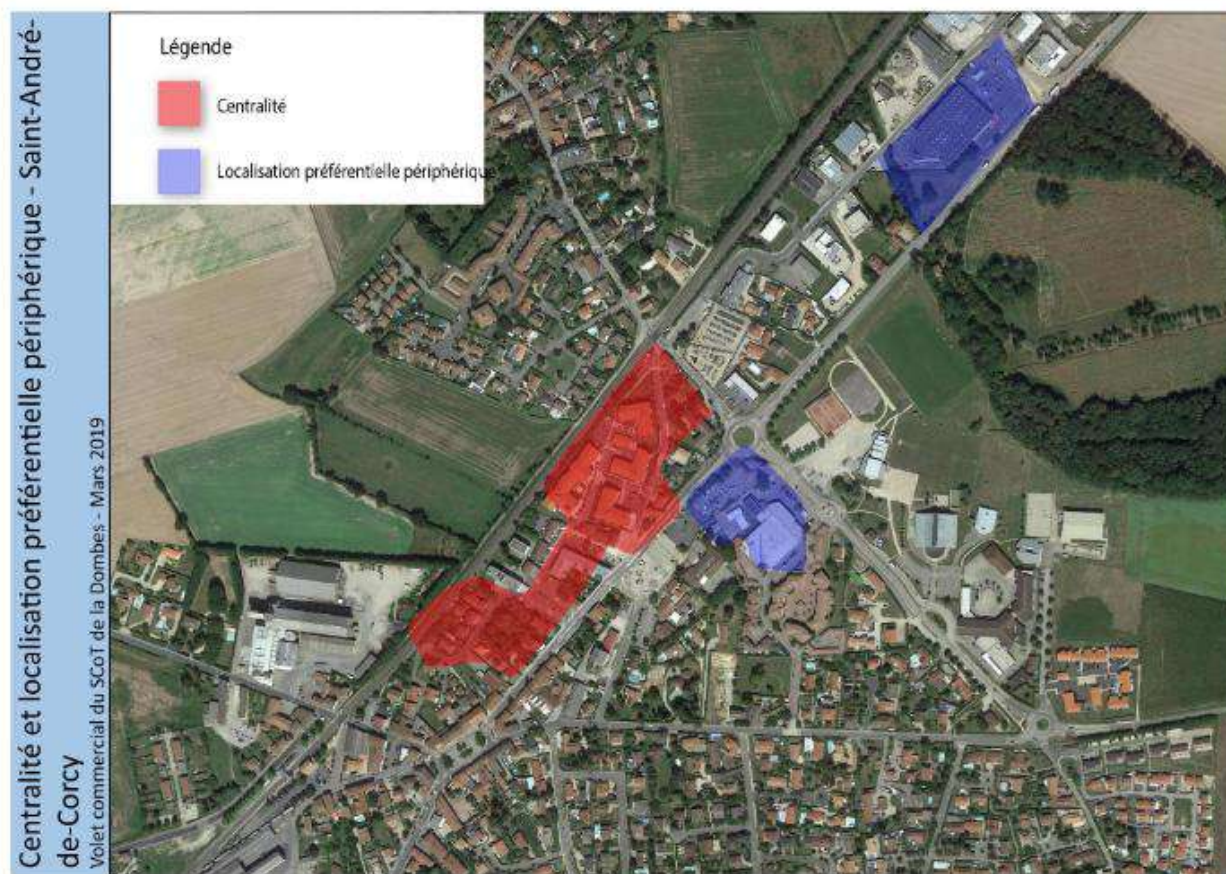
A ce titre, la Zone d'activités de la Sure, présente sur le territoire de Saint-André-de-Corcy, devra respecter une superficie totale de 30 hectares d'ici 2035.

- **Renforcer la structuration commerciale à destination d'une offre de proximité**

Le SCoT, à ce titre, a élaboré un Document d'Aménagement Commercial, qui définit et encadre le développement commercial sur l'ensemble de son périmètre. A ce titre, la commune de Saint André de Corcy est classée « polarité commerciale principale » munie de diverses fonctions avec un rayonnement intercommunal. Dans ces polarités, il convient de :

- o Privilégier la redynamisation et la revitalisation des polarités commerciales existantes et développer le tissu de proximité

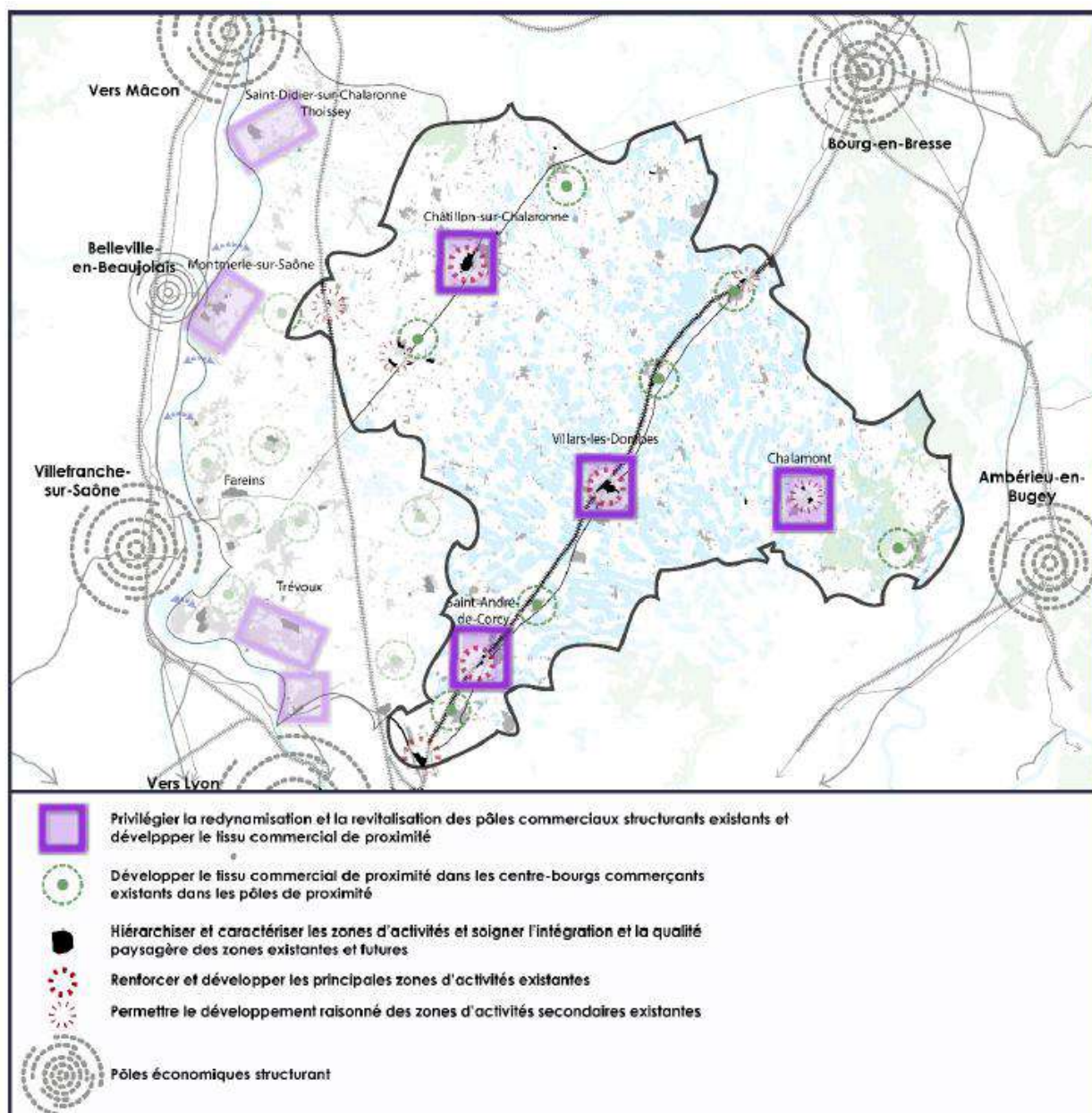
- Assurer une offre commerciale au sein des centre-bourgs
- Conforter l'organisation des polarités avec un commerce d'importance localisé en périphérie.



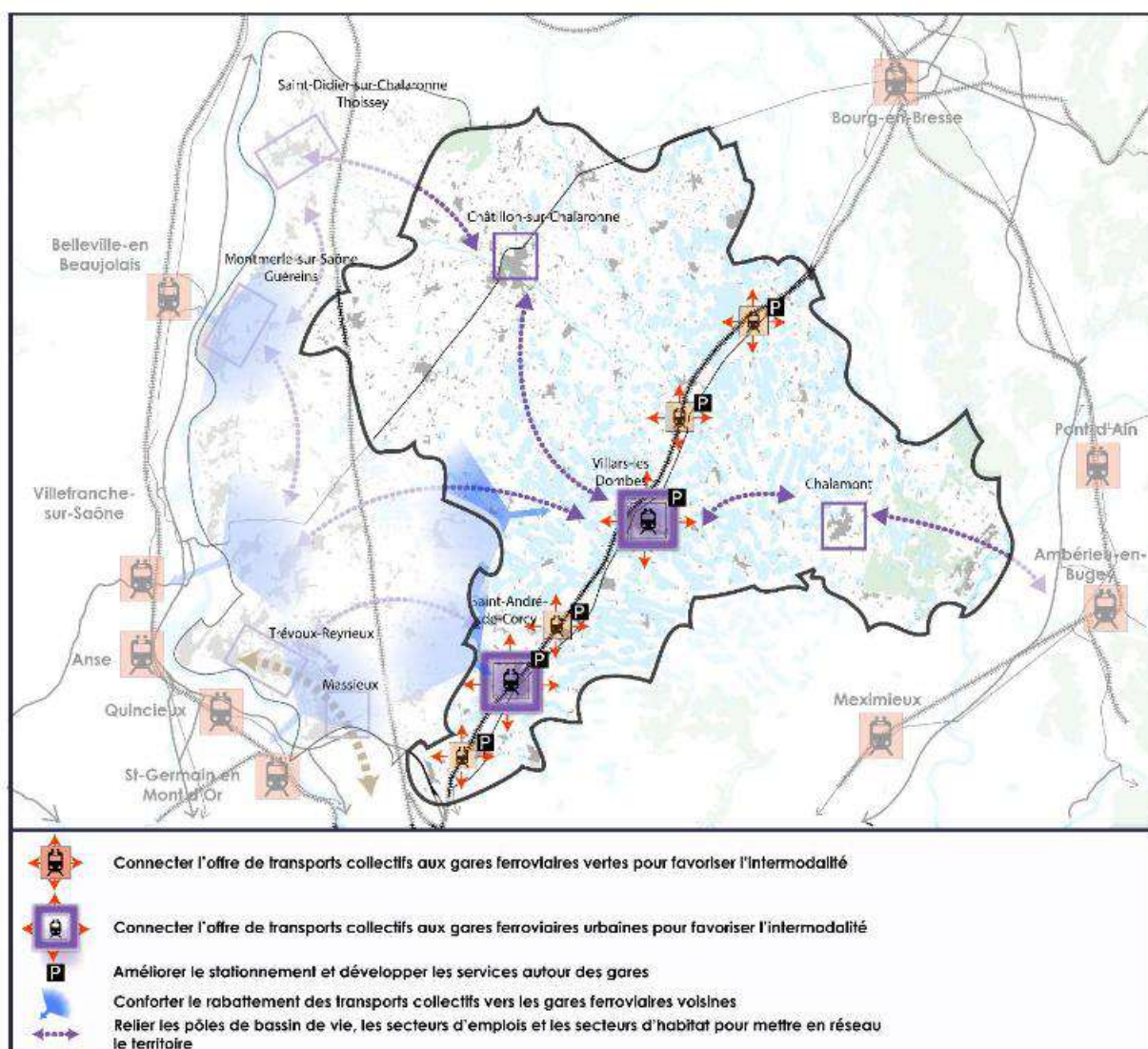
Carte de la centralité principale de Saint-André-de-Corcy. Source : DAAC SCoT de la Dombes

- **Optimiser et qualifier les zones d'activités économiques et commerciales existantes.** L'enjeu étant de maximiser les capacités d'accueil au sein des sites dédiés à cet effet, de favoriser l'accès et la visibilité des entreprises qui y sont implantées. A ce titre, le SCoT autorise l'extension de 55 hectares pour les zones d'activités principales dans leur totalité (La Sure de Saint André de Corcy comprise).
- **Faire évoluer les mobilités du territoire en privilégiant l'intermodalité** : c'est-à-dire rabattre les déplacements vers les gares et les pôles de bassin de vie, garantir l'accessibilité du réseau aux PMR, développer une offre de transports collectifs circonstanciée, favoriser l'intermodalité autour des gares, interconnexions entre modes de déplacements.

Axe 1 : Mettre en œuvre une stratégie économique sur l'ensemble du territoire pour attirer les entreprises



Axe 1 : Proposer des alternatives à la voiture individuelle et conforter l'intermodalité



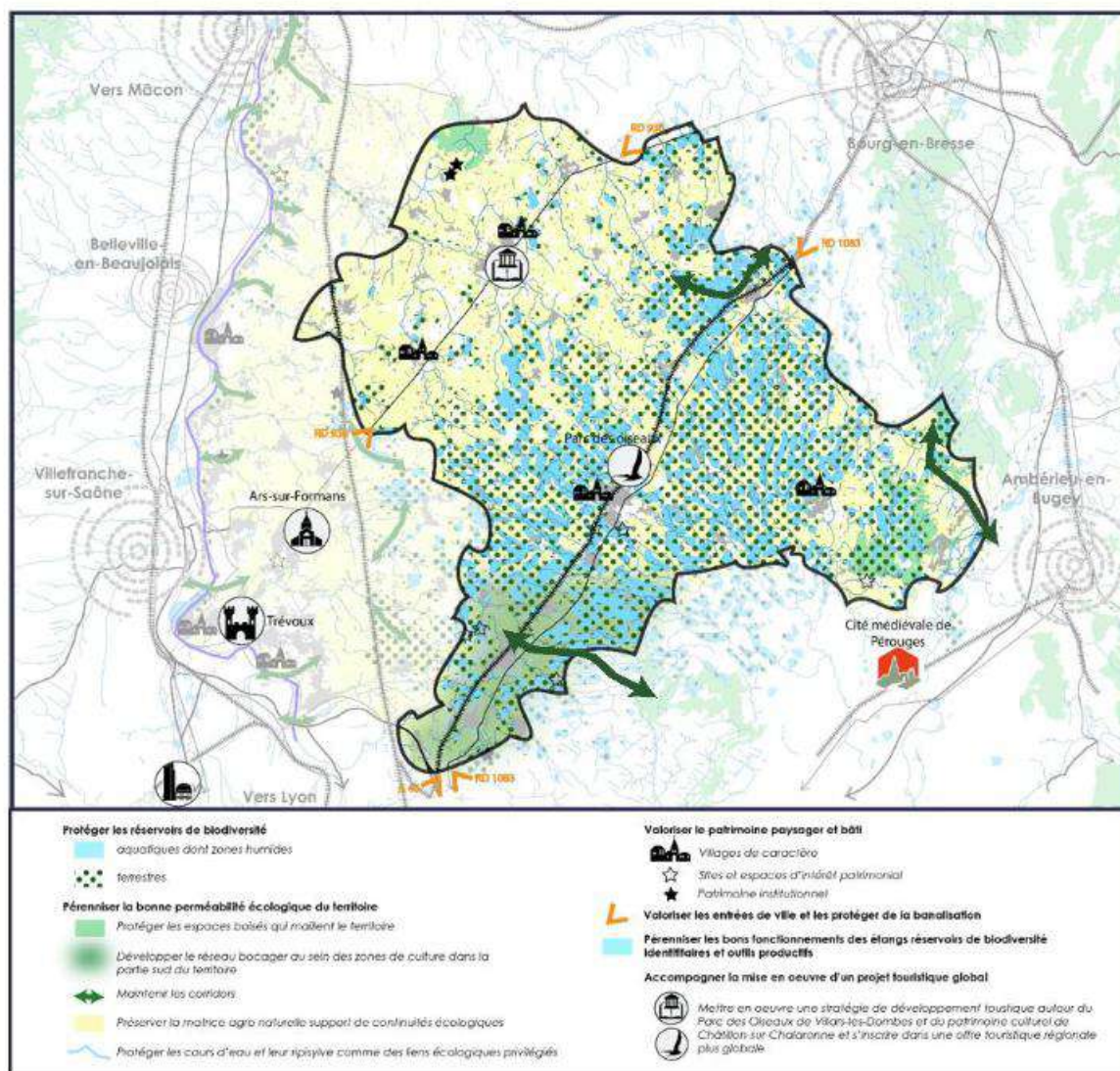
Source : PADD SCoT de la Dombes

Axe 2 ; Un territoire remarquable à préserver avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché :

- **Mettre en valeur l'identité dombiste** à travers la préservation du patrimoine naturel et bâti :
 - o Protéger les réservoirs de biodiversité
 - o Pérenniser la bonne perméabilité écologique du territoire à travers le maintien de la diversité des habitats
 - o Valoriser le patrimoine bâti
 - o Prendre en compte les qualités des sites paysagers et les caractéristiques architecturales typiques dans les futures constructions
- **Gérer les paysages du quotidien, porteurs d'un cadre de vie de qualité** : le SCoT souhaiterait que les limites entre espaces urbains et espaces non urbanisés soient matérialisés et permettent de limiter l'étalement urbain. Il demande également que soient protégés et valorisés les entrées de villes, que les zones d'activités s'intègrent de manière harmonieuse avec leur paysage environnant.
- **Préserver et valoriser les exploitations et productions agricoles et piscicoles**. Le SCoT entend limiter l'impact du développement sur les espaces et fonctionnalités agricoles, notamment en protégeant le foncier agricole, et en favorisant le développement des exploitations. Il faudra identifier

des espaces tampon aux abords de l'urbanisation pour en limiter l'étalement, valoriser les produits locaux en proposant la proximité des produits, les circuits courts.

- **Développer une offre touristique complète attractive et structurée.** C'est-à-dire affirmer le positionnement touristique de la Dombes, ainsi que ses sites emblématiques (Pérouges, Ars), promouvoir un parcours touristique complet valorisant les produits du terroir, les monuments historiques, et les services à destination des touristes, accompagner les initiatives locales en matière d'animation culturelle, maintenir la pisciculture et l'entretien des étangs, développer les services touristiques dans leur ensemble (hébergement insolite, gîtes, etc...).



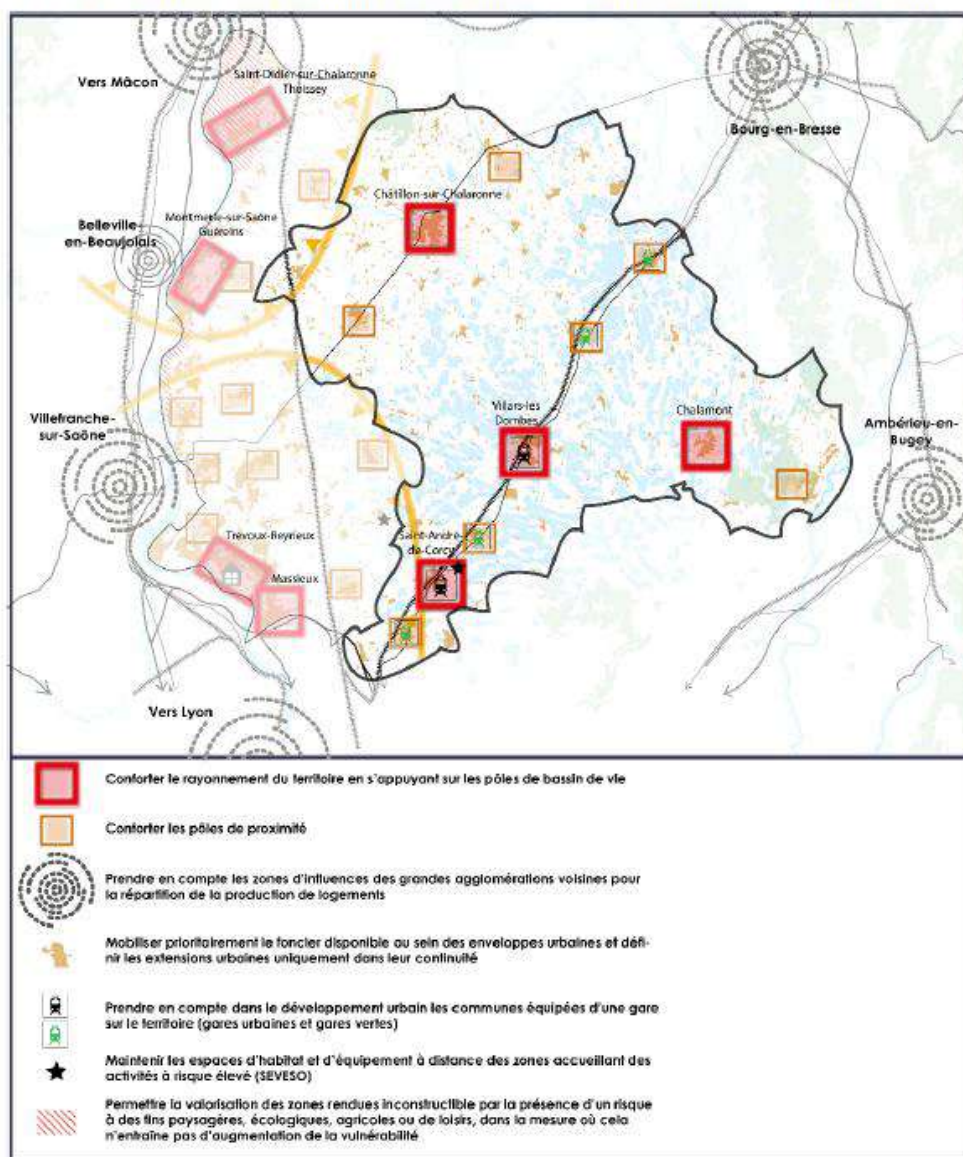
Source : PADD SCoT de la Dombes

Un territoire accueillant grave à un développement éco-responsable

- **Limiter la consommation des espaces naturels et maîtriser le développement urbain.** Pour ce faire, la commune de Saint-André de Corcy étant identifiée comme pôle de bassin de vie, il conviendra d'identifier les enveloppes bâties de référence 2018, d'optimiser les dents creuses, et de mettre en place des OAP pour tous tènements libres de plus de 5000m². Il conviendra également d'organiser les extensions urbaines au plus proche des centre-bourgs, d'éviter les extensions en entrée de ville, et limiter la création de surfaces de plancher pour les habitations isolées. Il sera demandé une consommation d'espaces de 5 hectare par an à l'échelle de l'ensemble du SCoT, ou 12 hectares pour les pôles de bassin de vie avec gare comme Saint-André d'ici 2035 au maximum.

- **Diversifier et renouveler l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages.** C'est-à-dire dire favoriser la mixité sociale. Pour les pôles de bassin de vie, il sera demandé un quota de 20% de LLS. Favoriser la réhabilitation des logements anciens.
- **Renforcer le lien social sur le territoire et faire émerger des opérations qualitatives.** Réserver des espaces communs dans les grands aménagements, diversifier les formes bâties et interdire les grandes opérations d'habitat exclusivement pavillonnaire.
- **Conduire un développement durable et résilient.** Une densité moyenne de 40 logts/ha sera demandée dans les pôles bassins de vie avec gare comme Saint André. Quant aux extensions de ces pôles, il leur sera demandé une densité moyenne de 25 logts/ha. Prévenir les biens et personnes contre les risques naturels et technologiques, mais aussi contre les nuisances sonores. Généraliser les règles du bioclimatisme dans la conception des bâtiments, développer la production d'énergies renouvelables.
- **Equiper le territoire en cohérence avec le développement visé.** Et notamment protéger la ressource en eau potable, préférer un développement cohérent avec les conditions d'assainissement des eaux usées, optimiser la bonne gestion des eaux pluviales et la valorisation des déchets.

Axe 2 : Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable



Synthèse des orientations du SCOT

Impact sur le projet de PLU

Un territoire à révéler par un développement économique connecté et une mobilité durable

Le PLU doit donner la priorité à privilégier la redynamisation et la revitalisation des pôles de commerciaux structurants existants et développer le tissu commercial de proximité. La commune devra veiller à renforcer et développer les principales zones d'activités existantes.

Le DOO du SCOT identifie la zone d'activité « La Sure » sur la commune, d'une superficie totale de 30 ha comme zone d'activité principale : « zones à vocation mixtes de grandes tailles, attractives à l'échelle du territoire. 4ha de friches sont à mobiliser d'après le DOO.

Thématique	Incidences potentielles ayant été relevées	Mesures d'évitement/réduction du DOO ayant été intégrées
Biodiversité	Consommation d'espaces liée à l'extension urbaine et au développement économique et commercial ; Pressions supplémentaires sur les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue et sur la biodiversité associée ; Suppression d'espaces naturels et agricoles et augmentation de la fragmentation dues à l'étalement de l'urbanisation Augmentation de la fragmentation du réseau écologique due à une urbanisation limitant la perméabilité des milieux	Optimiser et maîtriser le développement des zones d'activités économiques et commerciales : • Privilégier le renouvellement des friches ou le réinvestissement en priorité des locaux vacants ou sous-occupés afin de favoriser l'optimisation des espaces résiduels et/ou sous-utilisés et garantir ainsi une gestion économe du foncier • Définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour tout projet de création ou de remembrement de zones d'activités économiques Protéger les réservoirs de biodiversité • Prescriptions en faveur de la protection des réservoirs de biodiversité (identification et prise en compte dans les documents d'urbanisme locaux, classement prioritaire en zone N, voire A, ou avec des inscriptions graphiques ou un zonage spécifique qui limitent la constructibilité • Analyse d'incidences Natura 2000 dans les secteurs à urbaniser avec mise en place de mesures selon la séquence Eviter, Réduire, Compenser • Préservation par inscriptions graphiques des habitats naturels humides d'intérêt, notamment les prairies, les structures végétales aux abords des cours d'eau (ripisylves) et milieux périphériques des étangs de la Dombes.
		Préserver la fonctionnalité écologique du territoire • Identifier et protéger les éléments naturels relais (boisements, bosquets, haies...) les plus intéressants qui participent aux continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité • Préserver les corridors écologiques aquatiques en définissant dans les documents d'urbanisme locaux une zone tampon d'au moins 10 m de part et d'autre du cours d'eau (inconstructibilité et interdiction d'imperméabiliser)
Paysage et patrimoine	Consommation d'espaces liée à l'extension urbaine et au développement économique et commercial Risque d'altération de la qualité architecturale et paysagère liée à l'extension urbaine : visibilité au sein des espaces ouverts	Garantir des zones d'activités qualitatives équipées • Assurer la qualité architecturale des bâtiments économiques • Traiter qualitativement les espaces extérieurs et les espaces publics des zones d'activités Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités et des bâtiments agricoles • Favoriser une intégration paysagère optimale des bâtiments d'activité • Inciter un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers majeurs, en particulier en entrée de ville
Risques et nuisances	Augmentation des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques liées au trafic engendré par l'extension urbaine et au développement économique et commercial, et création de nouvelles zones de nuisance	Développer l'offre en transports collectifs de proximité et les pratiques alternatives à la voiture individuelle (connexion des points d'intensités des communes et notamment des pôles d'emplois et d'équipements) Maîtrise de l'ambiance sonore

	• Privilégier des secteurs épargnés par les nuisances sonores, notamment en dehors des abords des axes routiers très fréquentés (RD1083, RD936, RD904, RD22) tout en intégrant les mesures définies dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) et les arrêtés préfectoraux relatifs aux nuisances sonores ; • Mettre en œuvre des dispositifs adaptés de réduction du bruit à la source (murs anti-bruit le long des axes, écrans végétalisés, revêtements spécifiques...) et d'isolation acoustique renforcée ; Source : Rapport de présentation, SCoT de la Dombes, p108 Le PLU devra veiller au traitement des limites, des volumes des bâtiments, des matériaux et la végétalisation raisonnée pour traiter de la qualité de cette zone. Le DAAC définit 3 niveaux de polarités : les polarités commerciales principales, les polarités commerciales relais et les polarités commerciales villageoises. La commune de Saint-André-de-Corcy est classée comme « Polarité commerciale principale ». Le pôle commercial concentre 9% du volume total d'achat des ménages soit 1/5^e des dépenses des ménages du territoire Le projet de SCoT porte en effet l'ambition de renforcer les liens entre aménagement et mobilité alternative à la voiture individuelle, en structurant notamment l'organisation et le développement du territoire autour de la desserte ferroviaire. Dans cette optique, le projet de SCoT vise à organiser le développement urbain des communes équipées d'une gare en s'appuyant notamment sur la gare urbaine de Saint-André-de-Corcy. Le SCoT comptabilise 237 111 voyageurs en 2016 (22% de la fréquentation du SCoT) à la gare de Saint-André-de-Corcy avec une évolution de 9566 voyageurs entre 2014 et 2016.
Préserver le territoire au potentiel économique et au cadre de vie recherché	Le caractère péri-urbain à dominante rurale du territoire, façonne l'identité du territoire Dombiste. Cette orientation a pour ambition de préserver et mettre en valeur le cadre de vie remarquable du territoire, en préservant le patrimoine naturel et bâti, les paysages du quotidien, les exploitations-productions agricoles et piscicoles. Par ailleurs, le patrimoine naturel et bâti sera le support de développement d'un projet touristique global, attractif et mis en réseau avec les territoires voisins. Au sein du PLU, il s'agira de veiller à la protection des réservoirs de biodiversité et de s'assurer de la bonne perméabilité du territoire : - Protéger les réservoirs aquatiques (zones humides) et terrestres - Protéger les espaces boisés - Maintenir les corridors écologiques Sur la commune, le SCoT identifie le Domaine de Vernange à Saint-André-de-Corcy (site d'Espaces Naturels Sensibles) à valoriser.
Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable	Le SCoT identifie la commune de Saint-André-de-Corcy comme un « pôle de bassin de vie avec gare urbaine » Au sein du PLU, il s'agira de s'assurer de : - Conforter le rayonnement du territoire en s'appuyant sur les éléments de polarité à l'échelle du bassin de vie - Mobiliser prioritairement le foncier disponible au sein des enveloppes urbaines et définir les extensions urbaines uniquement dans leur continuité - Prendre en compte dans le développement urbain la présence d'une gare dans le territoire - Maintenir les espaces d'habitat et d'équipement à distance des zones accueillant des activités à risque élevé (SEVESO)

En effet, un site SEVESO est présent sur la commune de Saint-André-de-Corcy (Silo BERNARD). Le PLU devra veiller à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques en intégrant les zones de dangers comme élément décisionnaire dans les choix de localisation des projets urbains. **Le développement de l'urbanisation devra éviter au maximum de se réaliser dans des zones d'aléas.**

Identifiée comme une commune de Bassin de Vie avec gare, la commune devra respecter une moyenne de consommation d'espaces de **0,35ha par an**

	Surface d'extension	Surface d'extension/an	Moyenne/an /commune
	(Ha)	(Ha)	(Ha)
Bassin de Vie avec gare	12	0.7	0.35
Bassin de Vie sans gare	12	0.7	0.35
Proximité avec gare	20	1.2	0.3
Proximité sans gare	8	0.5	0.17
Villages	33	1.9	0.08
SCoT	85	5	0.14

Extrait du DOO du SCoT de la Dombes, p49

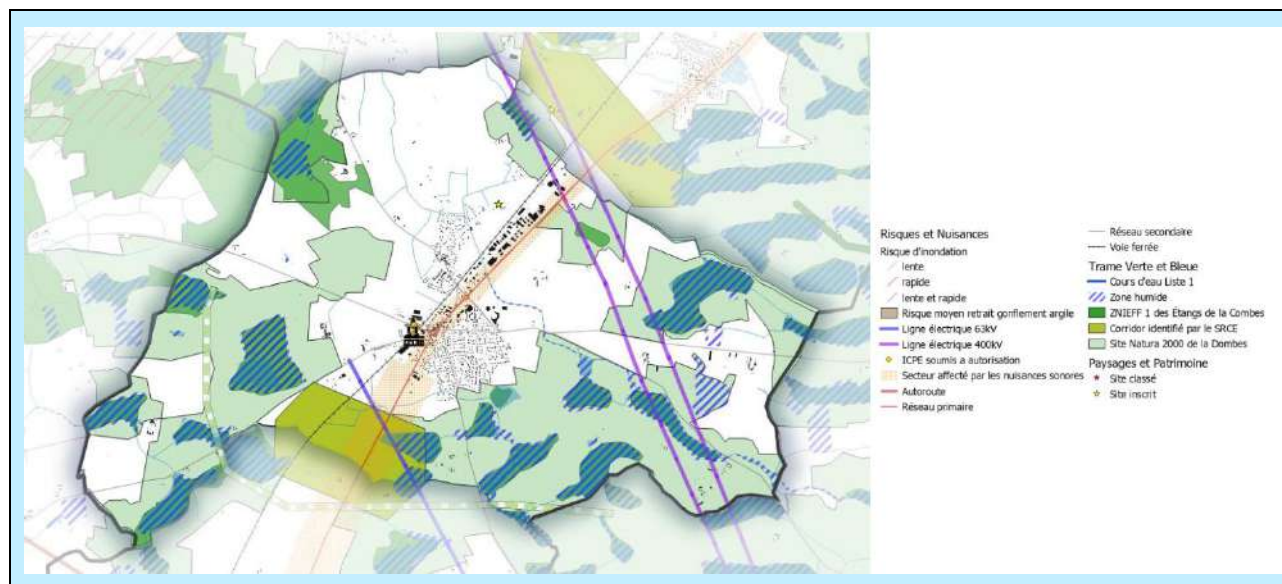
Délimiter précisément dans les documents d'urbanisme locaux les enveloppes bâties, notamment l'enveloppe bâtie de référence à la date du début du scénario résidentiel, soit **janvier 2018**

Identifiée comme une commune de Bassin de Vie avec gare, la commune devra respecter un objectif de densité :

- Au sein de l'enveloppe urbaine de : **40 lgts/ha**
- En extension : **25 lgts/ha**

	Objectifs moyens de densités au sein de l'enveloppe urbaine	Objectifs moyens de densités en extension
	(Lgts/ha)	(Lgts/ha)
Bassin de Vie avec gare	40	25
Bassin de Vie sans gare	35	20
Proximité avec gare	35	20
Proximité sans gare	30	15
Villages	20	13
SCoT	-	-

Extrait du DOO du SCoT de la Dombes, p57



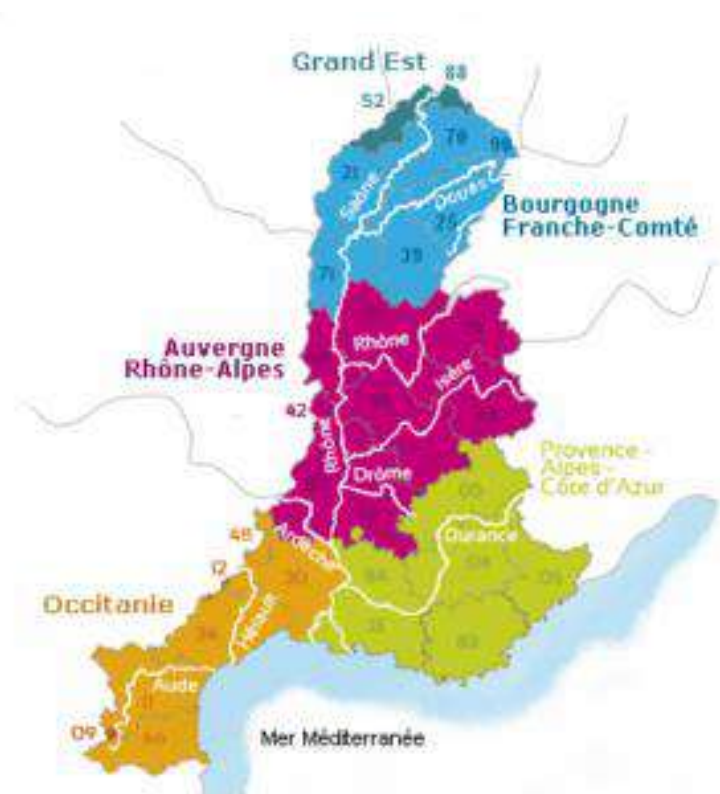
1.2.3. Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le PLU de Saint-André-de-Corcy intègre les grandes orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Aucun SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) déclinant les objectifs du SDAGE, n'a été à ce jour approuvé dans la Dombes.

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. Un nouvel état des lieux des masses d'eau a été réalisé en 2013. Le SDAGE 2022-2027. Ce nouveau SDAGE parle désormais du risque de non atteinte des objectifs environnementaux. Ce document comprend 9 grandes orientations :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Chaque projet d'extension d'urbanisation doit être subordonné à la vérification que le réseau et les installations sont en mesure de garantir son alimentation en eau dans des conditions de capacité satisfaisantes quantitativement et qualitativement.



Cartographie du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse. Source : Pole-lagunes.org

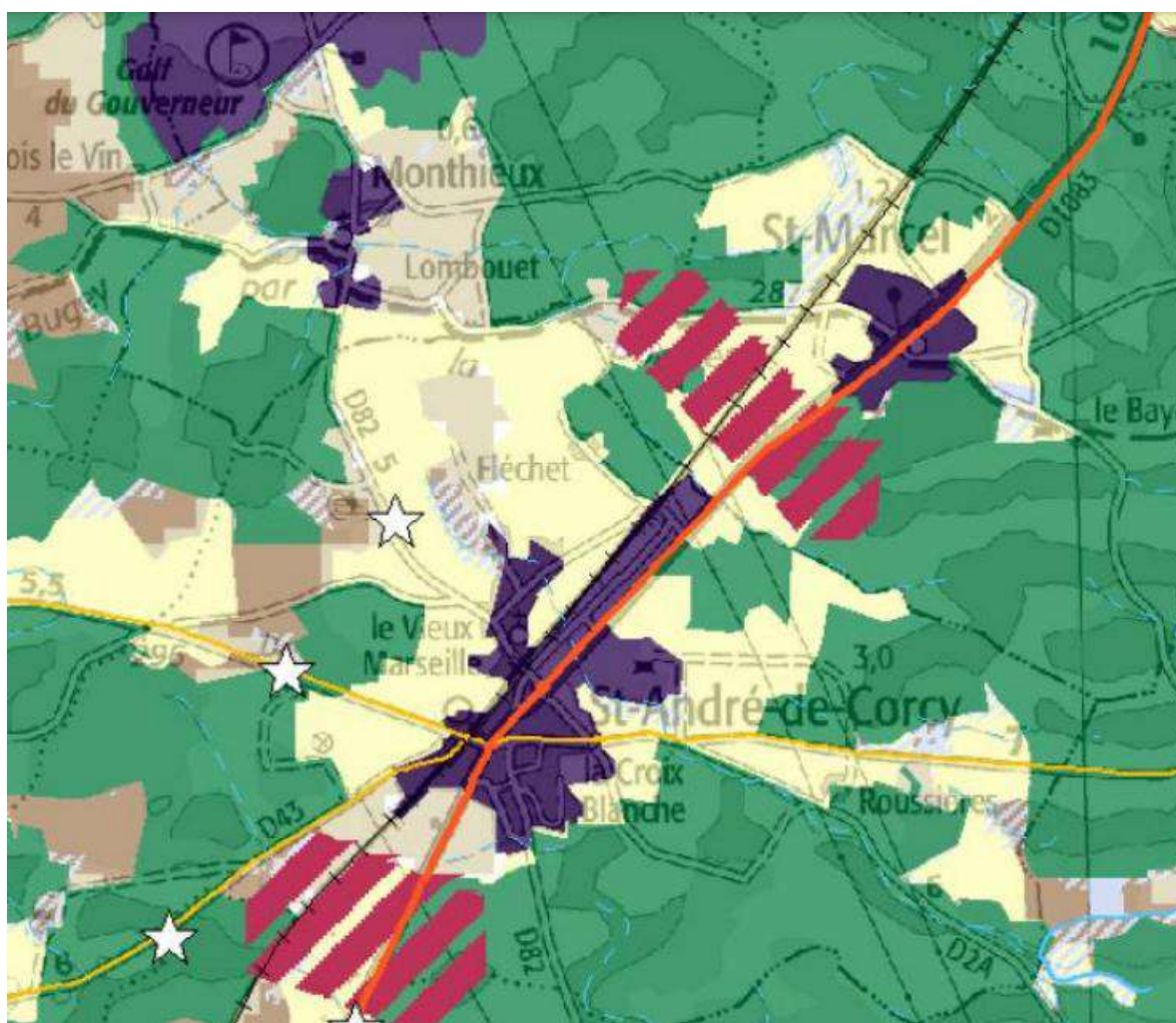
1.2.4. Le SRCE Rhône-Alpes

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale. Il est élaboré conjointement par l'Etat et la Région dans un principe de co-construction. Ce principe se décline à l'ensemble des travaux constitutifs du schéma. Pour ce faire, des groupes de travail ont été mis en place en regroupant des experts ayant pour mission de déterminer les éléments composants la trame verte et bleue régionale.

Dans ce même esprit, des réunions territoriales ont été installées afin de partager les réflexions d'élaboration du SRCE et de recueillir les acteurs du terrain. L'enquête publique liée à la mise en place de ce schéma s'est déroulée du 17 Décembre 2013 au 27 Janvier 2014. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 27 Mars 2014. Le SRCE a été approuvé le 19 Juin 2014 par l'assemblée du conseil régional.

Dans son atlas, le SRCE identifie :

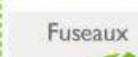
- Des corridors écologiques à reconstituer : entre plusieurs espaces boisés, des franchissements doivent être apaisés le long de la RD1083
- Plusieurs points de conflit et de passage de la faune, le long des axes routiers principaux.



Réservoirs de biodiversité :

 Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue

 - Objectif associé : à préserver
 - Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels

 - Objectif associé : à remettre en bon état
 Lac Léman, Le bourget du Lac, Aiguebellette, Lac de Palodru
 - Objectif associé : à préserver
 Lac d'Annecy

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau

 Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Zones humides - Inventaires départementaux

 Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
 Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

Atlas du SRCE Rhones-Alpes. Source : SRCE

1.2.5. Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes

Le SRADDET a été approuvé le 16 septembre 2020. Une modification du document est en cours pour y intégrer les éléments de la loi ZAN et devrait être approuvée fin 2023.

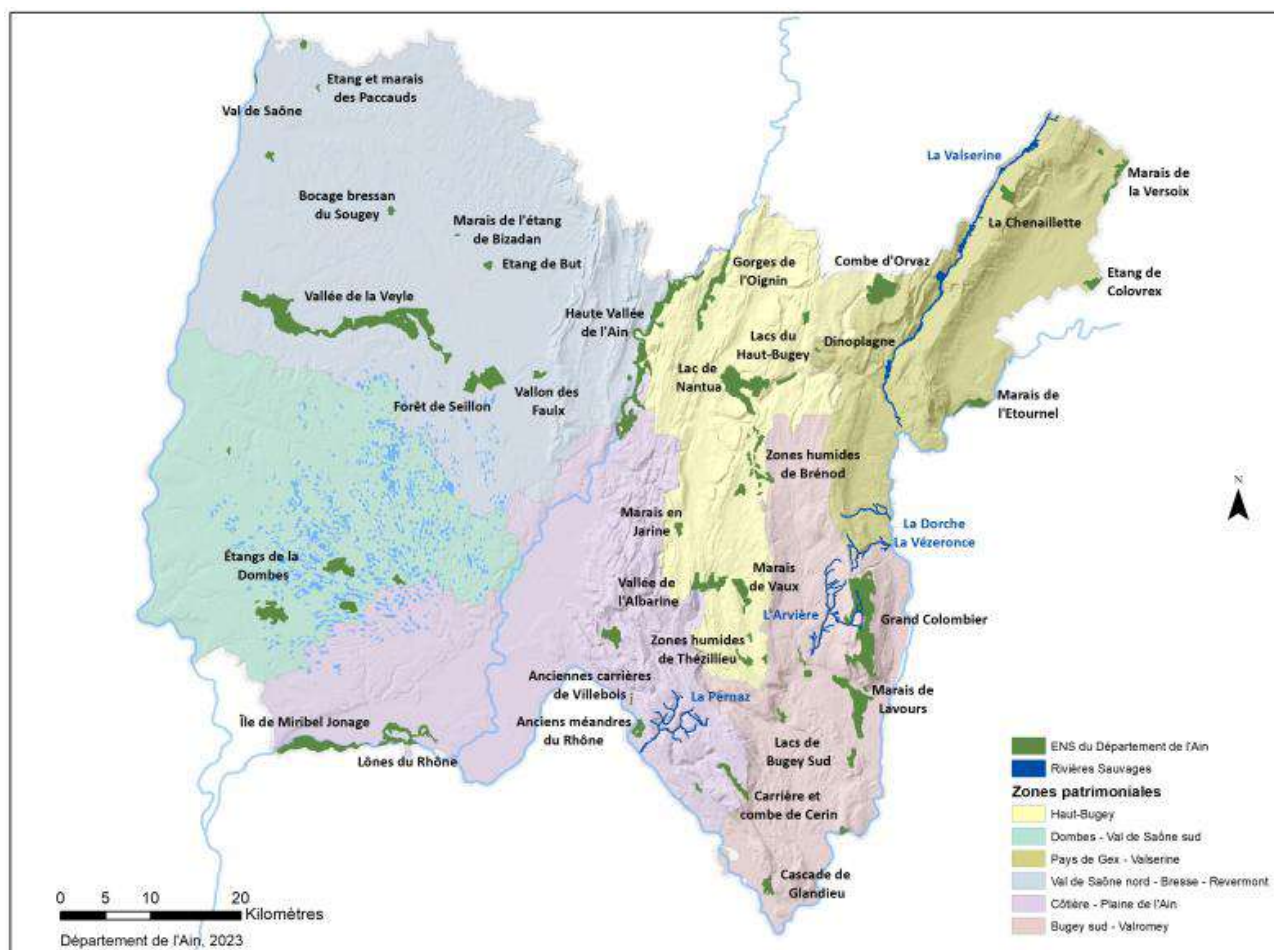
Le SRADDET se compose de 3 grands axes déclinés en 33 objectifs et 40 règles à portée prescriptives.

Principaux objectifs à retranscrire au PLU sont les suivants :

- 1. Garantir un cadre de vie de qualité pour tous**
- 2. Offrir les services correspondants aux besoins en matière de numérique, proximité, mobilité, santé, qualité de vie**
- 3. Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources**
- 4. Faire une priorité des territoires en fragilité**
- 5. Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité**
- 6. Développer les échanges nationaux source de plus-values pour la région**
- 7. Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional**
- 8. Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional**
- 9. Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires**
- 10. Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions sociodémographiques et sociétales.**
- 11. Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux**

1.2.6. Le Schéma des espaces naturels sensibles du Conseil Départemental de l'Ain

Le Département de l'Ain a labellisé près de 40 sites naturels en Espaces Naturels Sensibles (ENS) au sein de son Plan Nature 2016 - 2021. Véritables joyaux naturels du Département de l'Ain, ces sites constitués de milieux très diversifiés, représentent une surface totale de plus de 10 000 hectares.



(Source : Patrimoine de l'Ain, site du Département)

Le Département continue de mener une politique active et ambitieuse en matière de gestion et de valorisation des espaces naturels à travers sa politique « Nature et Biodiversité 2023 – 2028 » qui poursuit les objectifs suivants :

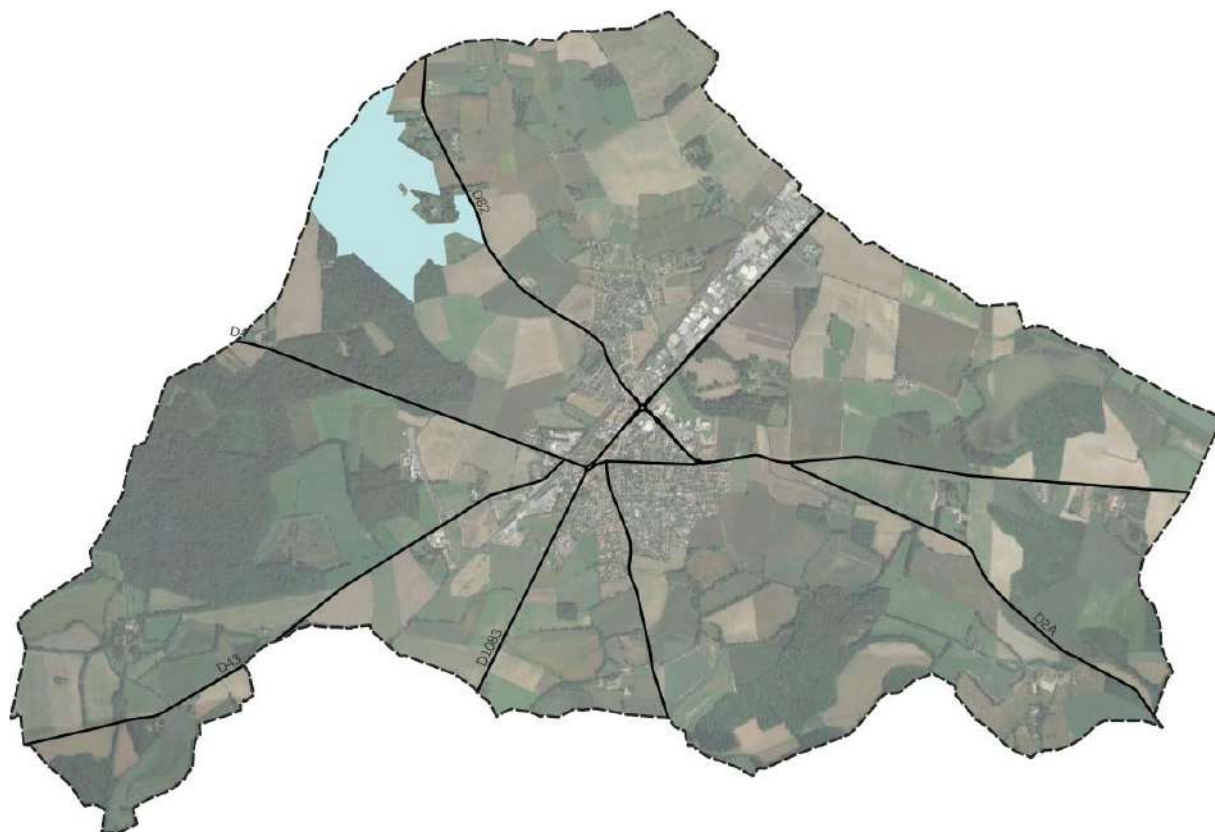
1. Préserver les milieux naturels de la biodiversité de l'Ain

- Gérer et restaurer les espaces naturels et les milieux aquatiques existants
- Préserver la biodiversité
- Aménager, accueillir le public en milieu naturel et valoriser le patrimoine

2. Soutenir des pratiques favorables à la préservation des ressources naturelles et à la biodiversité

- Soutenir l'agriculture innovante et favorables à l'environnement
- Développer la ressources environnementale et économique de la forêt
- Pérenniser la fonction écologique et économiques des étangs de la Dombes.

La commune de Saint-André-de-Corcy est concernée par l'Espace Naturel Sensible « Etang de la Dombes » situé au Sud-Ouest du territoire (Domaine de Vernange à Saint-André-de-Corcy).



Localisation de l'ENS sur la commune

1.2.7. Inventaire des zones humides du Conseil Départemental de l'Ain

En 2011, un inventaire des zones humides du département de l'Ain a été réalisé par le Conservatoire Rhône-Alpes des espaces naturels (CREN).

Les zones humides représentent une superficie significative dans le département avec près de 50 000ha, soit plus de 8 % de la superficie du Département. A titre comparatif, en France métropolitaine on compte entre 2,2 et 3 millions d'hectares de zones humides, soit 4,5 à 5,6 % du territoire.

La majorité des sites labellisés ENS riche en biodiversité est représenté par des zones humides avec la présence de mares, étangs, tourbières, marais, prairies humides, forêts alluviales, lînes ...

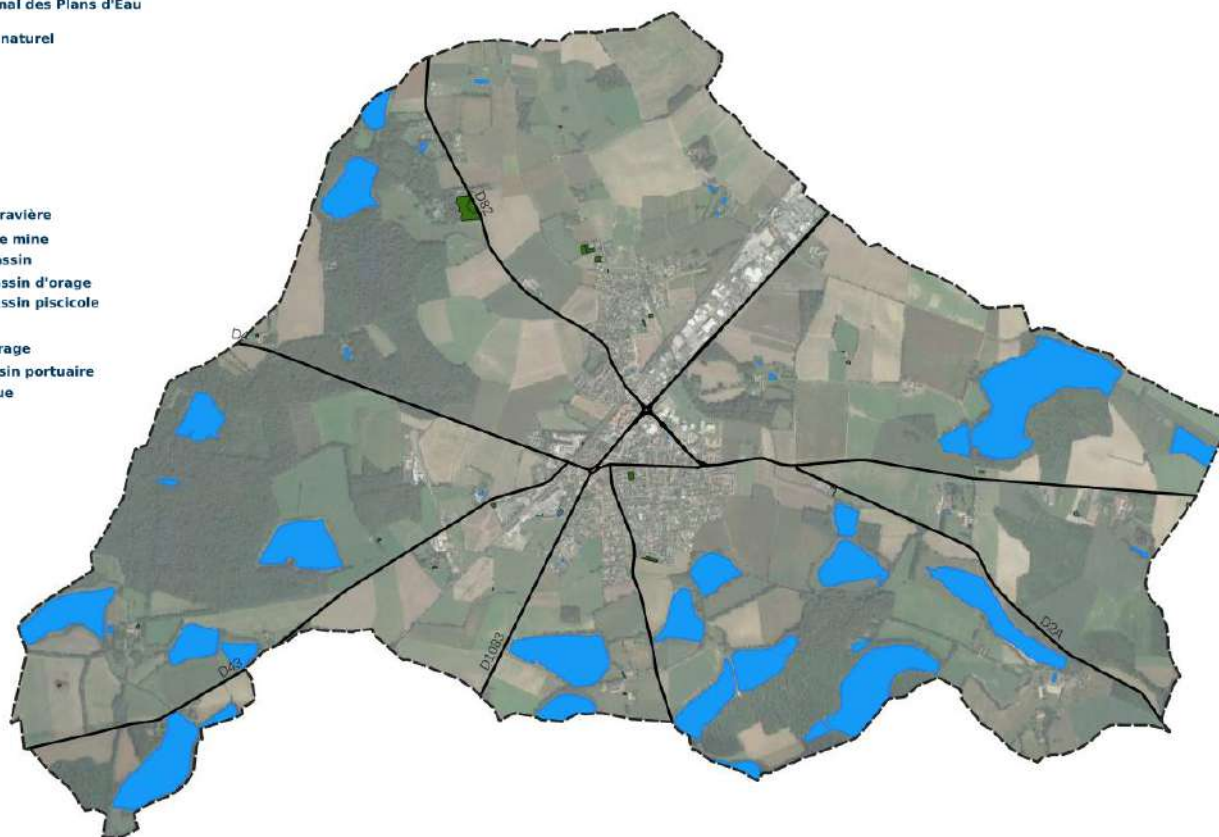
Quelques sites ENS emblématiques qui ont été équipés pour leur visite récemment :

- l'étang de Birieux en Dombes
- le marais de l'Etournel, en Pays de Gex
- Le marais de l'étang de Bizadan en Bresse
- le marais de Vaux sur le plateau d'Hauteville
- ou le marais de Lavours.

Sur la commune de Saint-André-de-Corcy, on identifie les zones humides suivantes :

Inventaire National des Plans d'Eau

- Ecoulement naturel
- Estuaire
- Inconnue
- Lac
- Lagune
- Mangrove
- Marais
- Mare
- Plan d'eau gravière
- Plan d'eau de mine
- Réservoir-bassin
- Réservoir-bassin d'orage
- Réservoir-bassin piscicole
- Retenue
- Retenue-barrage
- Retenue-bassin portuaire
- Retenue-digue



1.2.8. La stratégie régionale Eau-Air-Sol

La stratégie régionale Eau - Air - Sol de l'État projetée à 2040 vise à préserver Auvergne-Rhône-Alpes en tant que territoire vivant, attractif et accueillant : vivant par la biodiversité qui s'y épanouit, attractif par les activités et les hommes qui s'y implantent, accueillant par la qualité et la disponibilité des ressources et des milieux qu'il offre.

En 2040, ce territoire et ses ressources sont préservés et gérés avec sobriété, les activités et les implantations humaines se sont transformées pour respecter les milieux et ne pas leur porter atteinte de manière irréversible. Elles sont en outre résilientes au changement climatique.

Cette stratégie comporte un plan de 32 actions œuvrant pour la préservation des ressources naturelles de la région. Déclinées au niveau des territoires, elles s'articulent autour de plusieurs thèmes, au cœur des missions de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, tels que :

- La préservation de la ressource en eau,
- L'amélioration de la qualité de l'air,
- La lutte contre l'artificialisation des sols,
- La réhabilitation des friches,
- Mais aussi la préservation des espaces naturels et la rénovation énergétique des bâtiments.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, la stratégie identifie cinq actions que l'Etat doit mettre en œuvre :

- Engager les acteurs vers une trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN) en région
- Mobiliser des moyens financiers pour la reconversion des friches, les opérations de désimperméabilisation et de renaturation
- Promouvoir le développement d'une stratégie foncière et d'une offre de foncier public pour les collectivités
- Établir un guide d'aide à la décision sur l'implantation de projets d'énergies renouvelables
- Mieux mobiliser les outils de compensations agricole et forestière

2. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

2.1. Analyse démographique

La population prise en compte dans le diagnostic ci-après est la population municipale de la commune de Saint-André-de-Corcy

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle (au sens du décret n°2003-485) sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle (au sens du décret) est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune :

- Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune.
- Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
 - Services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
 - Communautés religieuses ;
 - Casernes ou établissements militaires.
- Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études.
- Les personnes sans domicile fixe rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969 et non recensées dans la commune.

Chaque commune de moins de 10 000 habitants est recensée exhaustivement tous les 5 ans (toutes les communes de moins de 10 000 habitants sont ainsi réparties dans 5 groupes de rotation). Pour l'estimation de la population de l'année N, diffusée en fin d'année N+2, le mode de calcul dépend de l'année de la dernière collecte :

- la dernière collecte a eu lieu avant la date de référence : N-1 ou N-2. La population est alors estimée par extrapolation à partir de la dernière population issue d'une collecte sur le terrain.
- la dernière collecte a eu lieu l'année de référence : N. Dans ce cas, les données de la collecte sont directement utilisées.
- la dernière collecte a eu lieu après l'année de référence : N+1 ou N+2. La population est alors estimée par interpolation linéaire entre la dernière population publiée (N-1) et la population collectée.

Illustration 1 : méthode habituelle de calcul des populations légales 2019 des communes de moins de 10 000 habitants (en l'absence de report de l'EAR 2021)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Communes du GR1				Collecte		
Communes du GR2					← Collecte	
Communes du GR3	Collecte				← Interpolation	Collecte
Communes du GR4		Collecte				
Communes du GR5			Collecte			

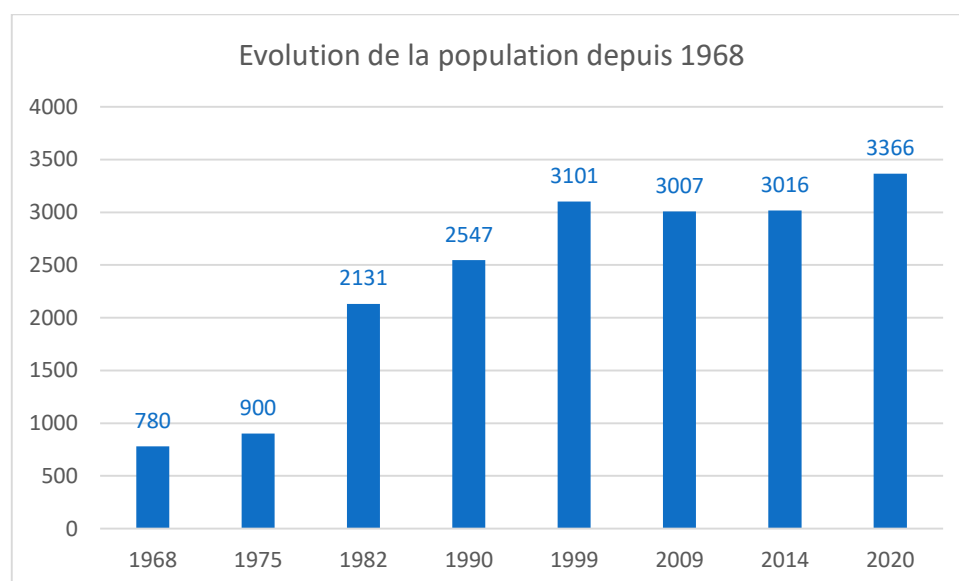
GR : groupe de rotation

Source : INSEE

2.1.1. Une croissance démographique en augmentation

La commune de Saint-André-de-Corcy compte 3 366 habitants en 2020 (Source : INSEE 2020).

Au fil des recensements INSEE, on remarque que la commune gagne continuellement des habitants depuis 1968 sauf entre 1999 et 2009. Cette dynamique de croissance s'observe après une augmentation très forte de la population entre 1975 et 1982, ou la population municipale est passée de 900 habitants à 2131 habitants



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Evolution du nombre d'habitants par an	120	1231	426	554	-94	9	350

Source : INSEE 2020

Cette augmentation quasi continue d'habitants depuis les années 70 s'explique par l'attraction de Lyon qui confère à Saint-André-de-Corcy une localisation stratégique à proximité des grands pôles urbains grâce à des infrastructures routières et autoroutières performantes. Le développement économique qui s'est opéré dans le bassin de vie joue aussi dans cette attractivité. Enfin, c'est également le développement des commerces et des services (santé, enseignement, ...) sur la commune qui ont permis d'attirer de nouveaux ménages. Depuis, la commune n'a cessé de développer et d'étoffer son offre.

2.1.2. Une croissance portée par le solde migratoire

La variation annuelle de la population est de -0,3% entre 1999 et 2009, puis de 0,1% entre 2009 et 2014 et de 1,8% entre 2014 et 2020. La croissance démographique a très fortement augmenté depuis 2014 après avoir connu un ralentissement pendant 15 ans. Cette variation annuelle positive est essentiellement liée au solde migratoire de près de 1,8% entre 2014 et 2020. Le solde naturel quant à lui est globalement stable et se stabilise autour de 0.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle en %	2,1	13,0	2,3	2,2	-0,3	0,1	1,8

Du au solde naturel en % (natalité/mortalité)	0,9	1,0	0,9	0,6	0,4	-0,2	0,1
Du au solde migratoire en % (entrée/sortie)	1,2	12,0	1,4	1,6	-0,7	0,2	1,8

Evolution du taux de variation annuel de la population

Source : INSEE RP 2020

Solde migratoire : le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

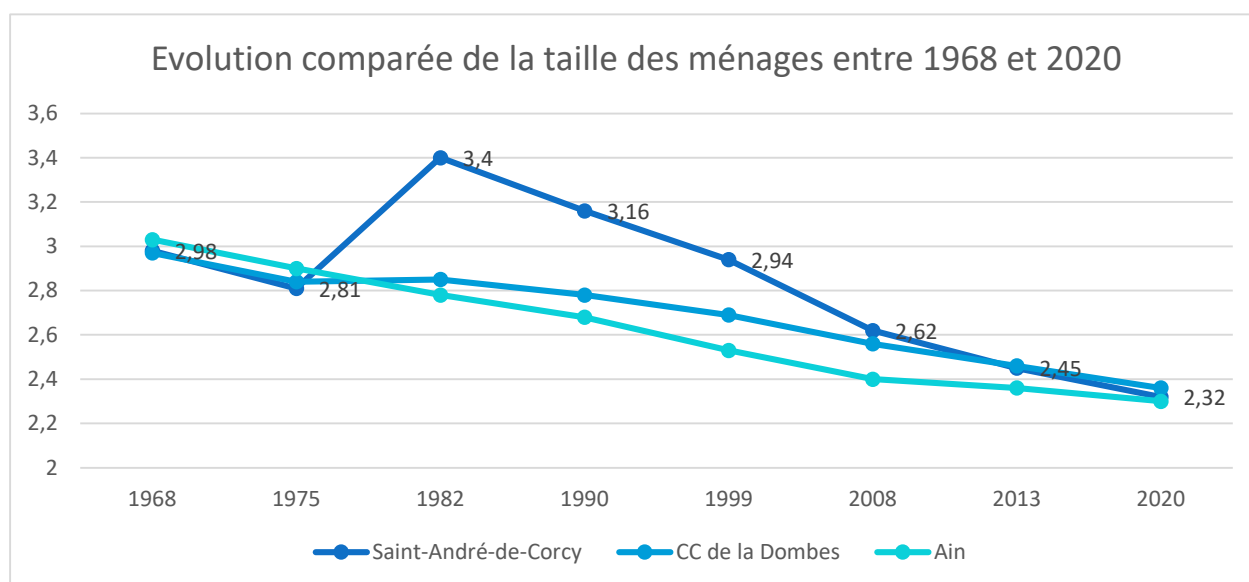
Solde naturel : le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

2.1.3. Un desserrement des ménages qui se poursuit

La taille des ménages connaît de manière générale une lente décroissance en France. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement » et traduit la transformation de la structure des ménages : augmentation du nombre de divorces, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement des ménages....

Saint-André-de-Corcy ne déroge pas à cette règle et suit la tendance générale, que l'on retrouve également à l'échelle départementale et intercommunale qui affichent respectivement une moyenne de 2,3 et de 2,36 personnes par ménage.

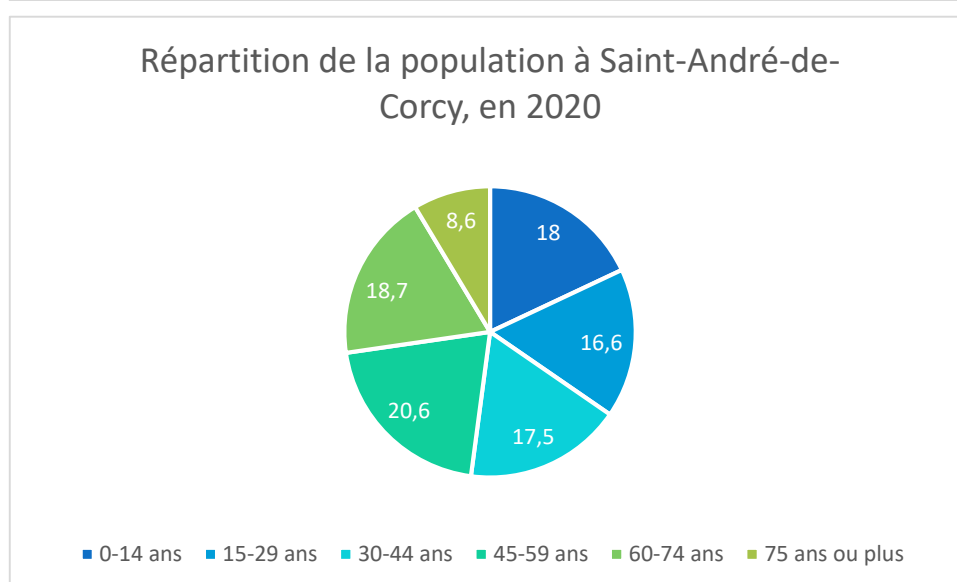
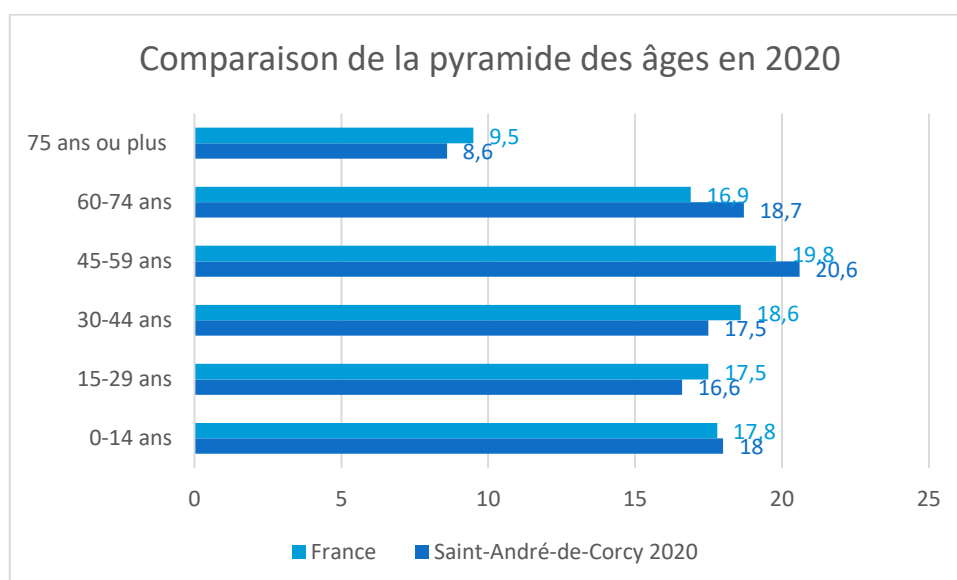
Saint-André-de-Corcy suit la tendance nationale, puisque la taille moyenne des ménages s'est réduite, passant de 2,98 en 1968 à **2,32 en 2020**. On observe néanmoins une forte augmentation des ménages entre 1975 et 1982 en lien avec le développement de la zone d'activité.



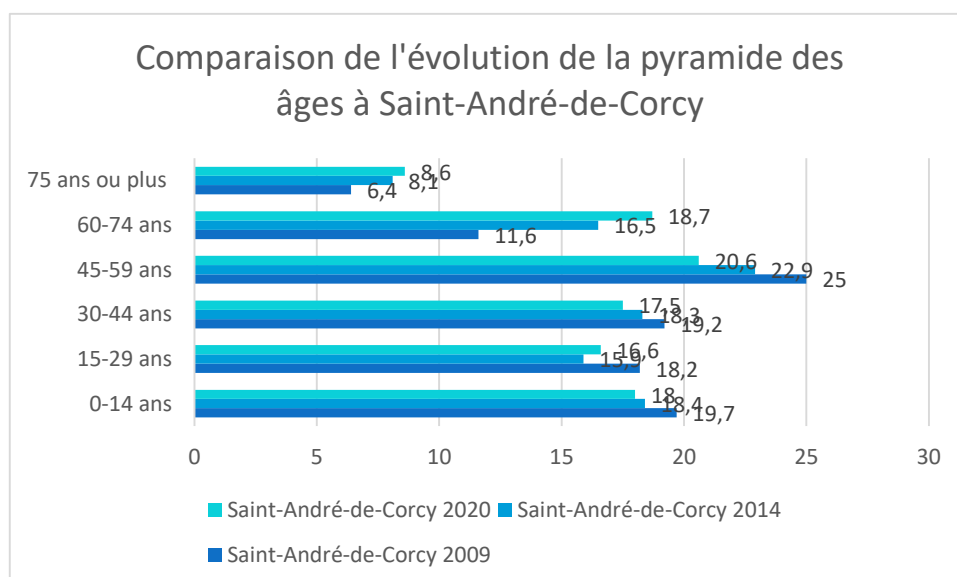
Le **nombre de ménage d'une personne** sur la commune, représente 28.6% des ménages en 2020. Ce nombre est en constante augmentation depuis 2009 (20,6% en 2009). Les grands ménages (couples avec enfants) quant à eux, représentent 30.6% de la population en 2020 et les couples sans enfant représentent 32,5% des ménages.

Ménage : Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

2.1.4. Une population diversifiée mais vieillissante



Les classes d'âges moyennes entre 60 et 75 ans ou plus sont sous-représentées par rapport au niveau national (8,6% de 75 ans ou plus au niveau communal). Au contraire, les classes d'âges des 60-74 ans, des 45-59 ans et des 0-14 ans sont surreprésentées par rapport au niveau national. A Saint-André-de-Corcy, les 0-14 ans représentent 18%, les 45-59 ans 20,6% et les 60-74 ans 18,7%.



L'évolution de la structure de la population en 10 ans nous permet de constater **une tendance au vieillissement de la population**. Le graphique permet de constater **la très forte baisse de représentation des 45-59 ans** (profils familiaux) depuis 2008 (malgré leurs surreprésentations par rapport au niveau national). Les habitants de 45 à 59 ans et 60 à 74 ans étant les tranches les plus représentées à Saint-André-de-Corcy en 2020, ces populations seront amenées à gonfler la part des populations les plus âgées à l'avenir. Cette dynamique est à prendre en compte dans la planification des équipements de la commune et la construction de logements adaptés aux besoins des plus âgés et des publics les plus fragiles.

Concernant les tranches d'âge les plus jeunes, **la part des plus jeunes baissent fortement du fait du solde naturel**, notamment pour les 0-14 ans. La part de 15-29 ans est équilibrée par rapport à la population totale et en stagnation du fait de famille qui s'installent sur le long terme sur la commune et d'un solde naturel négatif (pas de naissance mais des ménages qui habitent longtemps sur la commune donc des enfants qui traversent les classes d'âges). Ces évolutions des classes d'âges les plus jeunes ne remettent pas en cause les équipements scolaires présents sur la commune puisqu'ils bénéficient également à d'autres communes.

2.1.5. Répartition selon la catégorie socioprofessionnelle

La population de Saint-André-de-Corcy est **majoritairement composée de retraités** ou des personnes sans activité professionnelle représentant respectivement 32.6% et 11.1% de la population de plus de 15 ans en 2020. Par rapport à 2009, la part des retraités augmente de près de 7.4%. La part des personnes sans activité professionnelle a baissé entre 2009 et 2020.

EVOLUTION 2009 – 2020

Personnes actives

+ 3.4 %

Personnes sans activité professionnelle

-3.9%

Retraités

-0.5%

Les catégories socioprofessionnelles des professions intermédiaires et des ouvriers sont les plus représentées à respectivement 18.2 % et 15%. Le taux de chômage quant à lui est en augmentation sur la commune depuis 2009, passant de 4.6% à 7.2% entre 2009 et 2020. Ce taux de chômage concerne principalement les plus jeunes actifs entre 15 et 24 ans qui représentent 14.1% et les actifs les plus âgées entre 55 et 64 ans qui représentent 7.3%.

2.1.6. Des ménages aux revenus médians

La population communale possède des revenus supérieurs aux autres échelons territoriaux avec une médiane du revenu par unité de consommation de 26 550€.

<i>Saint-André-de-Corcy</i>	<i>CC de la Dombes</i>	<i>Ain</i>	<i>France</i>

**Médiane du
revenu
disponible par
unité de
consommation
(en euros)**

26 060 25 000 24 030 22 040

2.1.7. Synthèses des enjeux sociodémographiques

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
Une population âgée et familiale, qui consomme localement et utilise les services de proximité. Une bonne accessibilité routière et ferroviaire (gare) notamment depuis et vers la métropole lyonnaise Présence de nombreux emplois commerces et services Un cadre de vie qualitatif	Une hausse du chômage	Organiser l'accueil de la population afin de diversifier les tranches d'âges tout en tenant compte des capacités du territoire (ZAN, pression foncière, potentiel de densification...). Anticiper les besoins des publics fragiles et vieillissants et proposer une offre de logements adaptée. Proposer une offre de services en adéquation avec les besoins de ce public.
Opportunités	Menaces	
Des équipements de transports en commun qui vont se compléter dans les prochaines années. Un desserrement croissant de la métropole lyonnaise aux plans résidentiel et économique	Un vieillissement rapide de la population qui représente un point de vigilance vis-à-vis des équipements. Une hausse du chômage susceptible de fragiliser certains ménages	Conforter l'attractivité du territoire par le maintien et le développement de l'offre en équipements, services et commerces. Accueillir les néo-ruraux tout en conservant l'identité rurale de la commune. Faciliter le vivre ensemble entre tous les habitants

2.2. Analyse du parc de logement et des dynamiques résidentielles

Les données de l'analyse de l'habitat sont issues des derniers recensements INSEE et de la base de donnée de l'observatoire national du bâtiment (CEREMA).

Logement vacant : correspond à un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

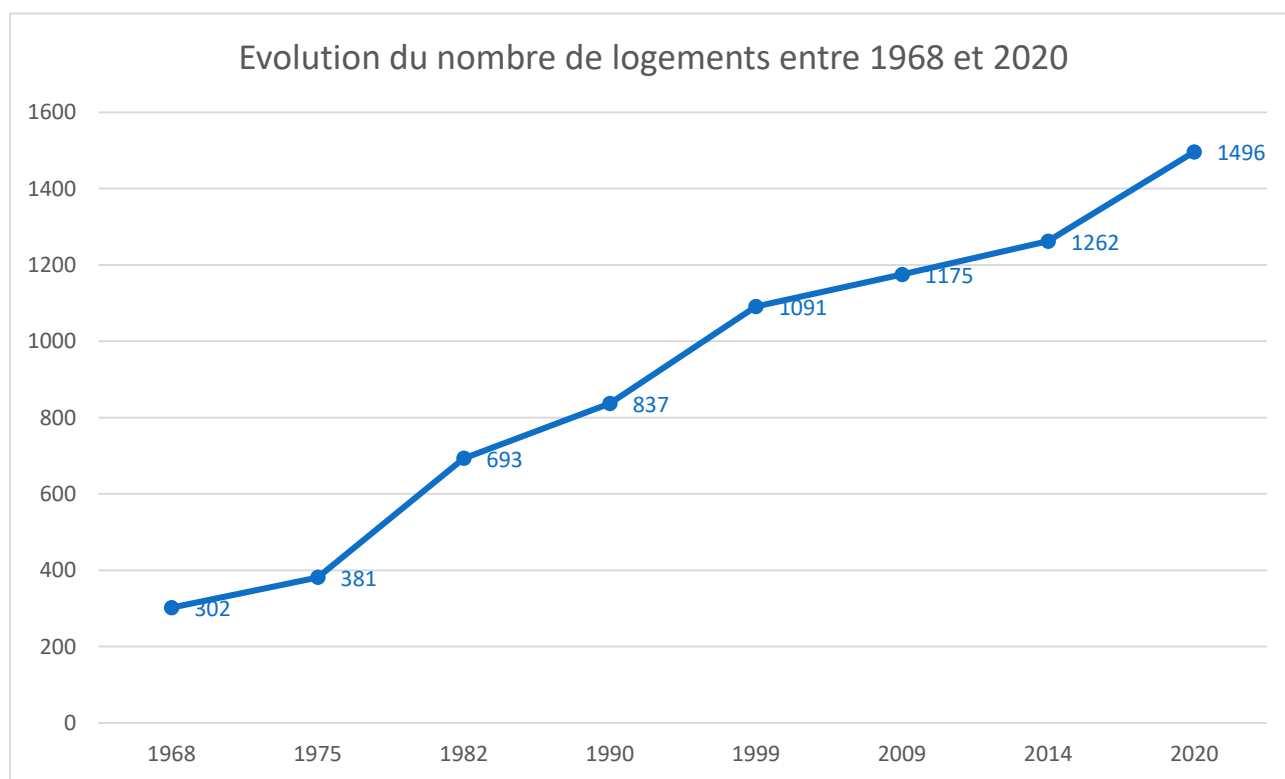
- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Résidence principale : correspond à un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Résidence secondaire : correspond à un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

2.2.1. Caractéristiques générales du parc de logements

Le parc de logement connaît une croissance importante depuis 1968. Il atteint 1496 logements en 2020.



Source : INSEE 2020

Catégorie et types de logements

Source : INSEE 2020

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 175	100,0	1 262	100,0	1 496	100,0
Résidences principales	1 122	95,5	1 203	95,4	1 420	95,0
Résidences secondaires	23	1,9	19	1,5	19	1,2
Logements vacants	31	2,6	40	3,2	57	3,8

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Source : INSEE 2020

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	302	381	693	837	1 091	1 175	1 262	1 496
Résidences principales	253	318	623	792	1 035	1 122	1 203	1 420
Résidences secondaires	26	27	23	22	31	23	19	19
Logements vacants	23	36	47	23	25	31	40	57

On constate une forte augmentation du nombre de logements depuis 1968 ce qui traduit d'une grande dynamique du marché immobilier sur la commune. Le parc de logements a suivi les changements liés aux mouvements démographiques sur la commune.

Evolution du nombre de logement vis-à-vis de l'évolution de la population

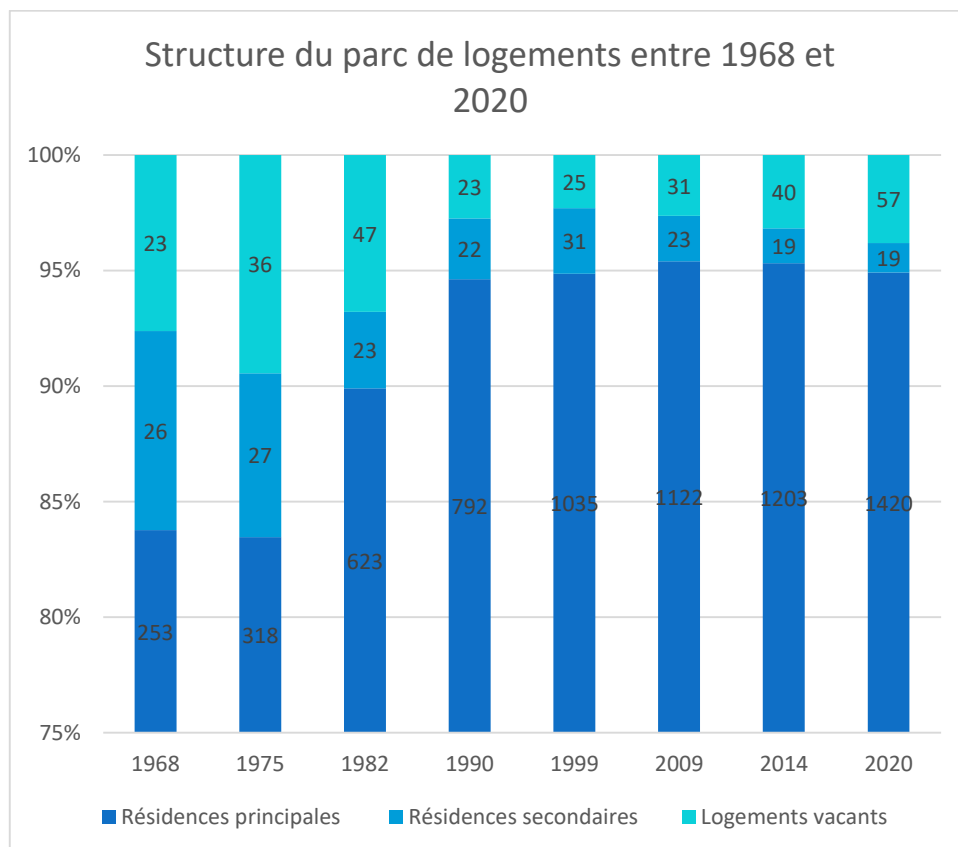
Source : INSEE 2020

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Evolution population par an	120	1231	426	554	-94	9	350
Evolution logements par an	+79	+312	+144	+254	+84	+87	+234

Les périodes 1975 – 1982, 1990 – 1999 et 2014 –2020 sont marquées par une forte hausse de la création de logements.

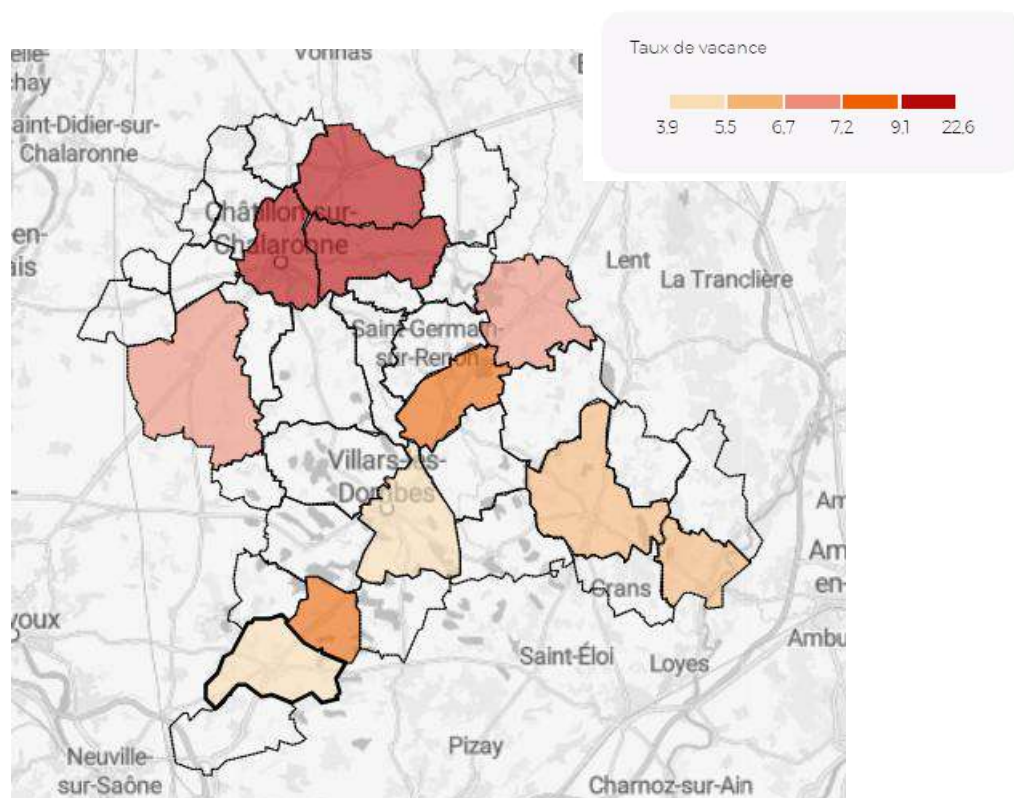
Le dynamisme immobilier est en premier lieu dû à **l'attractivité résidentielle** puisque le parc de logements se compose à 95% de résidences principales. Les résidences secondaires ne représentent que 1.2% du parc. De plus, bien que **l'offre soit composée principalement de maisons** (64.3% en 2020) et donc de grands logements, le parc de logements reste assez diversifié avec une offre en locatif et en logements intermédiaires (voir parties suivantes).

Concernant les **logements vacants**, la part a augmenté depuis 2009, passant de 2,6% en 2009 à 3,8% en 2020. Malgré cette augmentation, la part reste faible par rapport aux moyennes de l'intercommunalité et au niveau département ou les parts des logements vacants représentent respectivement 7,1% et 8.2%.



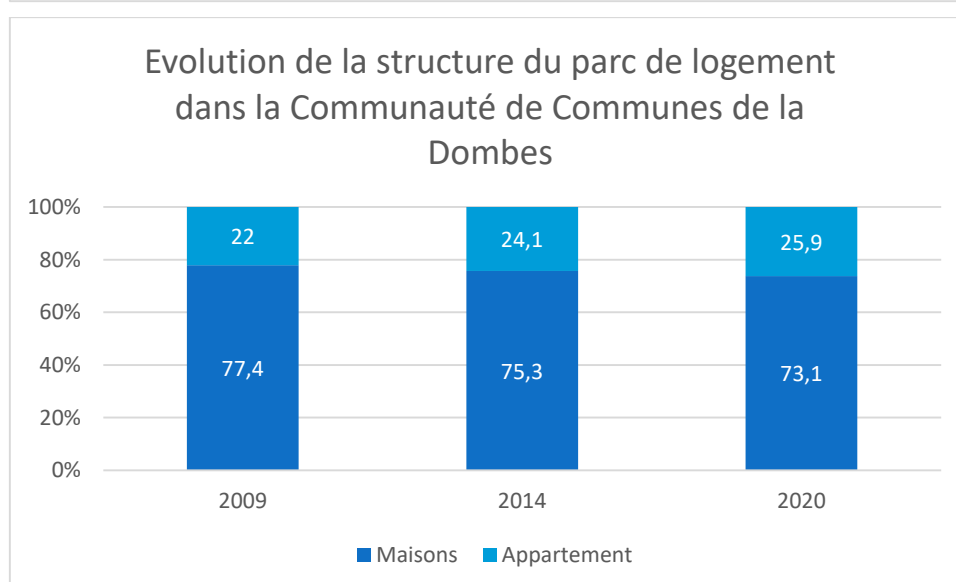
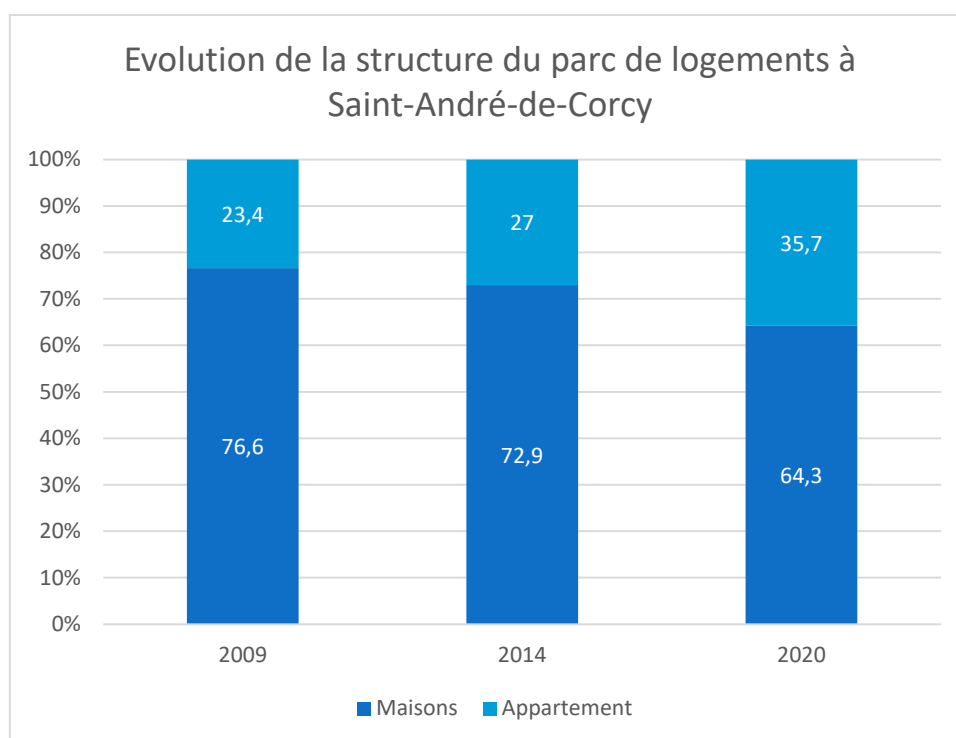
Taux de vacance communal dans l'EPCI CC de la Dombes

Source : spallian.com



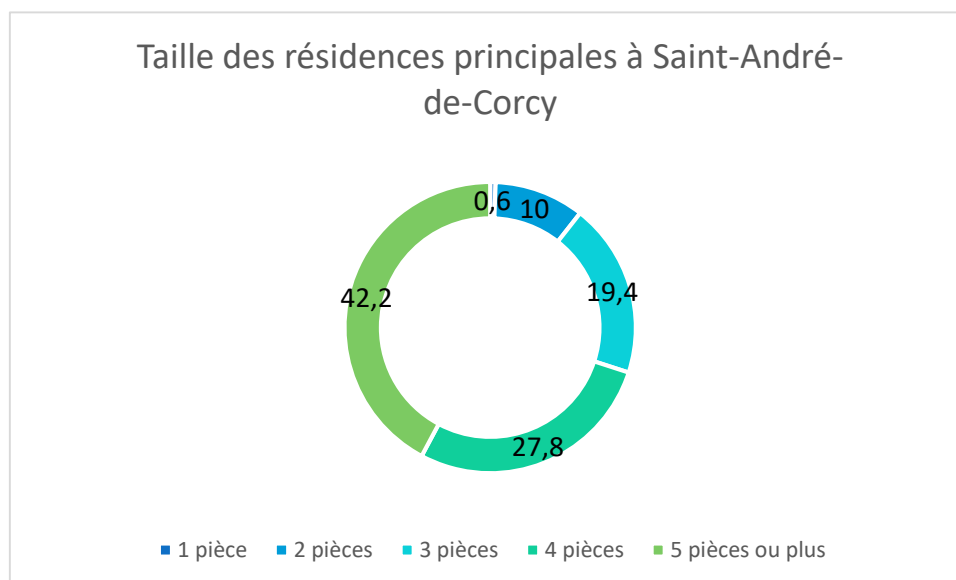
2.2.2. Une offre dominée par les logements individuels et de grande taille qui s'éloigne progressivement des besoins des ménages

L'habitat individuel domine l'offre en logements de la commune avec 64.3% du parc total. L'offre en logements collectifs reste néanmoins importante sur la commune et représente 35.7% du parc. Cette répartition fluctue depuis 2008 et connaît une augmentation notable du nombre d'appartements passant de 23,4% en 2009 à 35,7% soit une augmentation de 12,3%.



La commune possède globalement un parc de résidences principales de grandes tailles. Plus de 70% du parc de logements fait 4 pièces ou plus. Depuis 2014, la tendance est à l'augmentation du nombre de logements 2 pièces et 3 pièces.

	2008	2014	2020
1 pièce	1.2%	0.8%	0.6%
2 pièces	7.6%	8.4%	10%
3 pièces	13.7%	15.6%	19.4%
4 pièces	29.8%	29.2%	27.8%
5 pièces ou plus	47.7%	46%	42.2%



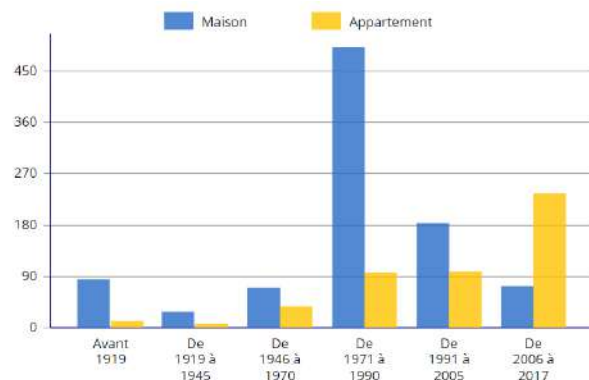
On constate en 2020 une prédominance des grands logements de 4/5 pièces et plus. Néanmoins, on observe en parallèle une augmentation du nombre de petits et moyens logements. Ce phénomène va de pair avec l'augmentation de la réalisation de logements de type appartements. En effet, les logements de 2-3 pièces sont en augmentation depuis 2009 passant de 21,3% à 29,4% du parc de résidences principales. Ce phénomène est à mettre en relation avec la taille des ménages qui est en baisse depuis 1968 (2,32 personnes en 2020) et du vieillissement de la population. L'offre semble s'adapter petit à petit aux besoins de la population qui évolue.

L'analyse de l'évolution de la répartition du nombre de pièces dans les résidences principales démontre que depuis 2008 la part des petits logements et des logements intermédiaires (3 pièces et moins) augmente légèrement entraînant ainsi une baisse des grands logements (5 pièces et plus). Cette dynamique de diversification du parc de logements est à maintenir afin de répondre aux besoins d'une population vieillissante ainsi que pour permettre l'accueil de jeunes ménages et de famille sur la commune.

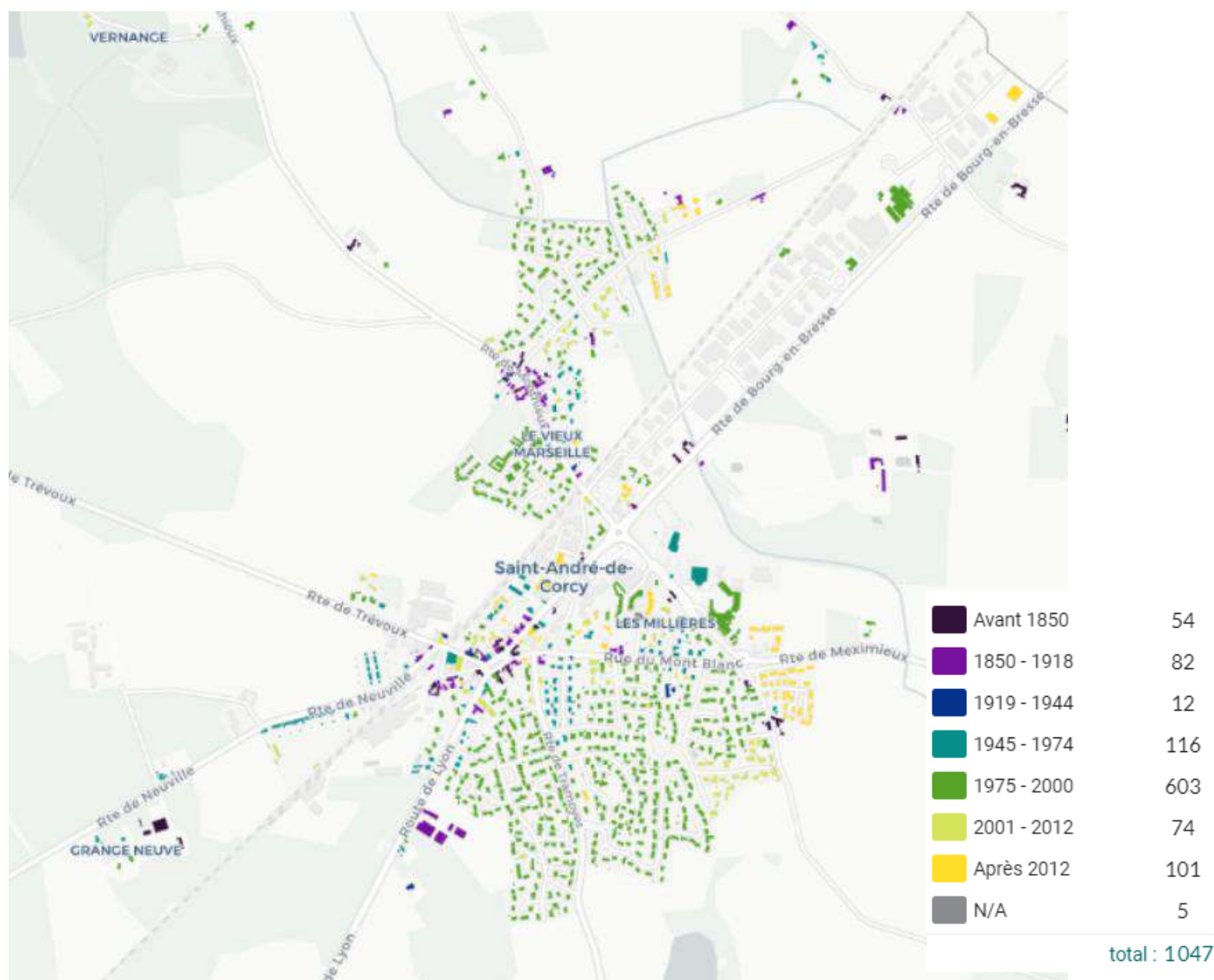
2.2.3. Un parc de logements contemporain

Dans le parc des logements construits avant 2018, 9,2% des logements ont été construits avant 1945. La majorité des logements composant le parc de la commune ont été construits à partir des années 1970. La majorité des logements ont donc été construits pendant l'époque contemporaine.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	1 420	100,0
<i>Avant 1919</i>	96	6,8
<i>De 1919 à 1945</i>	35	2,4
<i>De 1946 à 1970</i>	109	7,7
<i>De 1971 à 1990</i>	589	41,5
<i>De 1991 à 2005</i>	282	19,9
<i>De 2006 à 2017</i>	309	21,7



Au niveau de la répartition de la production par type de logements, la production d'appartements comme résidence principale a augmenté au fil des années jusqu'à dépasser la production de maisons entre 2006 et 2017.



Date de constructions de bâtiments sur la commune de Saint-André-de-Corcy. Source : Office National des Bâtiments.

Les logements anciens sont situés dans le centre autour de la Place de la Croix Blanche mais également au sein des hameaux qui constituent la commune (Hameau du Vieux Marseille, Grange neuve).

2.2.4. Un rythme de construction neuve en progression et une dynamique de rénovation modérée

2.2.4.1. Constructions neuves

Entre 2014 et 2020, l'INSEE indique une augmentation de 234 logements au sein du parc de la commune. Cela revient à une dynamique de construction de **39 logements par an**.

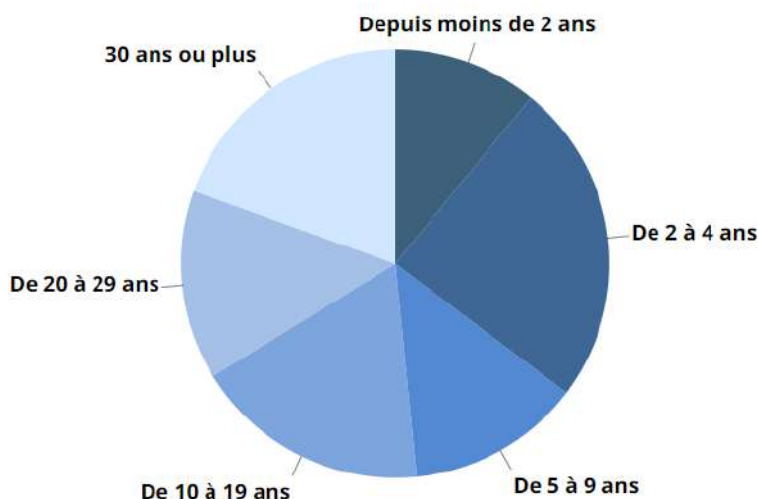
D'après les données transmises par la commune, sur les permis de construire accordés, ce sont 263 logements qui ont été construits soit près de 44 logements par an.

Depuis 2023, 43 logements ont été construits : 25 logements en 2021, 14 en 2022 et 4 logements en 2023.

2.2.5. Une rotation des ménages du fait des caractéristiques du parc de logements

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020

Source : INSEE



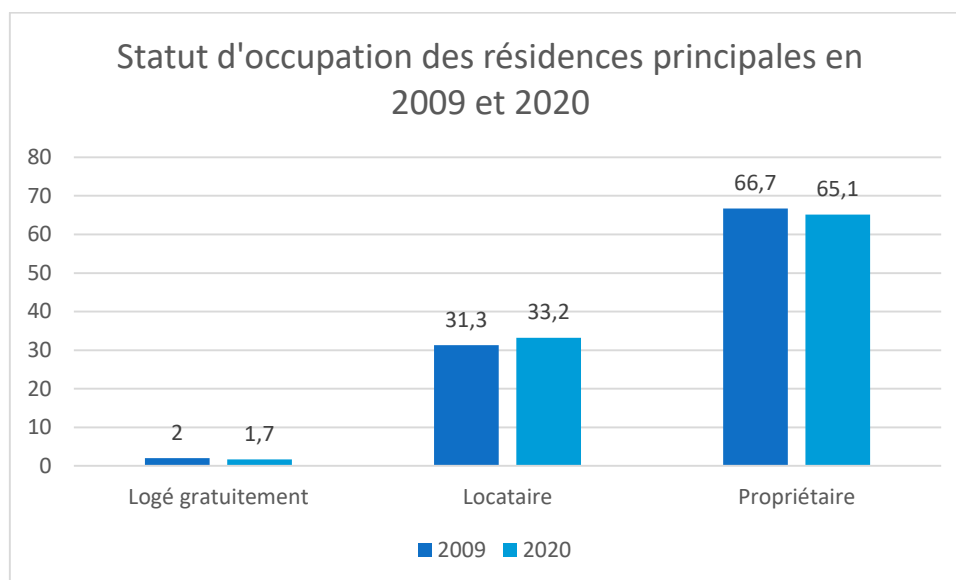
La population des résidences principales présente un attachement à la commune avec plus de **50% des personnes qui résident sur la commune depuis 10 ans ou plus**. Néanmoins, près de 35.3% des ménages sont installés sur la commune depuis 4 ans ou moins, et 10.9% depuis moins de 2 ans. Cela démontre d'une rotation dans les ménages présents sur la commune et peut s'expliquer par la répartition de l'offre locative, en accession et sociale.

En effet, les habitants de Saint-André-de-Corcy sont pour plus de 61.1% propriétaires de leur logement et 33.2% locataires. La part des locataires est en

légère augmentation depuis 2009.

Statut d'occupation : le statut d'occupation du logement définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux :

- le statut de propriétaire s'applique aux ménages propriétaires, copropriétaires et accédant à la propriété ;
- le statut de locataire, sous-locataire s'applique aux ménages acquittant un loyer quel que soit le type de logement qu'ils occupent ;
- le statut de logé gratuitement s'applique aux ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer.



La représentation des propriétaires dans la commune est comparable au niveau de la moyenne française où 57,5% des résidents sont propriétaires.

Prix des loyers pratiqués sur la commune

	<i>Saint-André-de-Corcy</i>	<i>Villefranche-sur-Saone</i>	<i>Ain</i>
<i>Loyer mensuel moyen / m²</i>	14.6 €	13.8 €	12 €

Prix de vente moyen au m² en 2023

	<i>Saint-André-de-Corcy</i>	<i>Villefranche-sur-Saone</i>	<i>Ain</i>
<i>Maison</i>	2 984 €	2 952 €	2737€
<i>Appartement</i>	3 388 €	2 406 €	2722 €

Le prix à la location et à la vente des logements sur la commune de Saint-André-de-Corcy est supérieur à la moyenne départementale et à la moyenne de Villefranche-sur-Saone.

Entre 2020 et 2022, 33 transactions d'appartements et 45 transactions de maisons ont été réalisées.

Transactions immobilières entre 2020 et 2022

Source : spallian.com

Nombre de transactions d'appartements : **33**

1er quartile	Prix médian	3ème quartile
155 000 €	191 880 €	223 900 €

Nombre de transactions de maisons : **45**

1er quartile	Prix médian	3ème quartile
270 000 €	337 700 €	440 000 €

Source : DGFIP 2022

La part des logements sociaux est également un indicateur qui explique cette dynamique de rotation des ménages. Le Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RLPS) dénombre la présence de **207 logements sociaux sur la commune**, répartis entre quatre bailleurs, soit **14.57% du parc de logements en 2020**. L'INSEE quant à lui recense 219 logements sociaux soit 15,4% de logements sociaux.

Nombre de logements sociaux en fonction de leur typologie

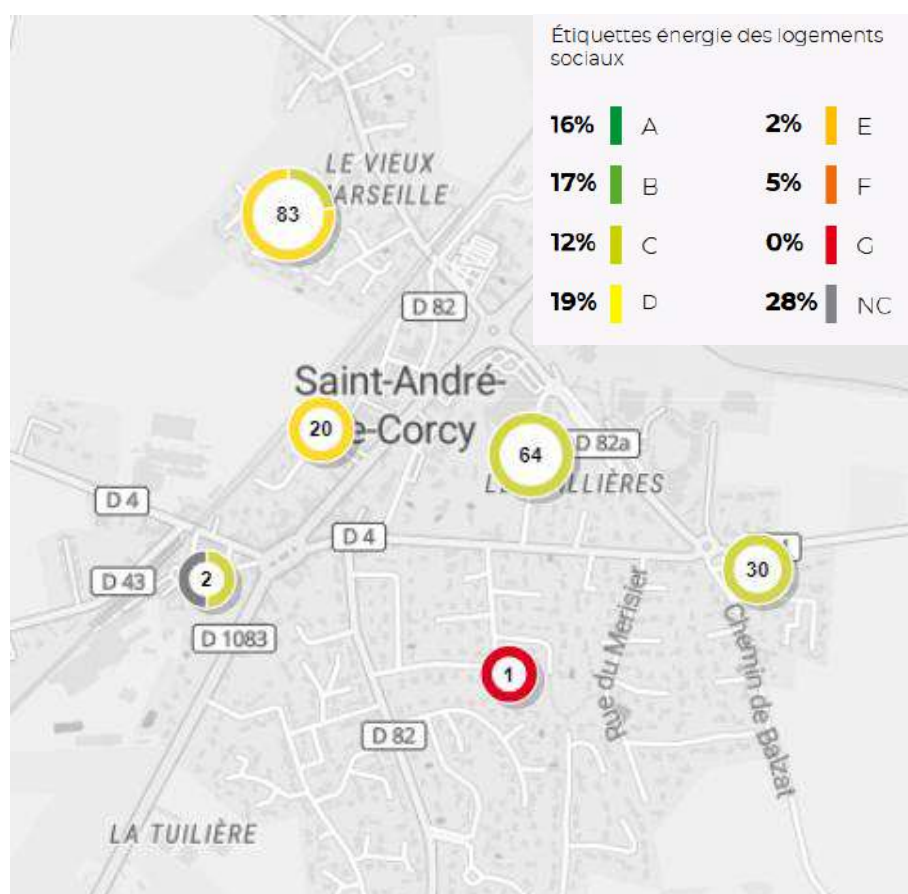
Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2022	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2022	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2022
T1	10	13	2
T2	65	27	6
T3	78	25	10
T4	40	13	1
T5	11	5	2
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2022	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2022
S.E.M. CONSTRUCT. DEPT DE L'AIN	159	19
DYNACITE O.P.H. DE L'AIN	44	2
FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME	1	0

Localisation des logements sociaux sur la commune et classification par DPE

Source : pvd.spallian.com



2.2.6. Synthèse des enjeux sur le logement

Atouts	Faiblesse	Enjeux pour le PLU
Un parc de logements assez récent Une population attachée à la commune et à son logement qui reste sur la commune (plus de la moitié de la population). Une faible part de résidences secondaires. Une diversité nouvelle avec la construction de petits logements	Un taux de vacance structurelle peu élevé qui marque un marché immobilier tendu Une part encore trop forte de grand logements de plus de 4 pièces, par rapport à la structure de population Un pourcentage de logements sociaux relativement faibles	Maitriser, renouveler et diversifier le parc de logements pour s'adapter aux besoins actuels et futurs et s'adapter à la diversité des profils habitants la commune. Permettre aux ménages de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune.
Opportunités	Menace	
Une dynamique de construction de logements collectifs propice à la diversification du parc de logements Des typologies de grands logements bien représentées, propices à l'accueil de familles sur la commune.	Une dynamique de construction à encadrer vis-à-vis des nouvelles législations (ZAN) Une inadaptation des logements aux besoins des ménages à anticiper	Encourager l'installation de nouvelles familles sur la commune.

2.3. Analyse de l'activité économique

Les données de l'analyse économique sont issues des recensements INSEE 2020.

Taux d'emploi : le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population d'un pays, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler (15 à 64 ans). Il représente le taux d'actifs ayant un emploi.

Taux d'activité : le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante. Il représente le taux de population active.

Taux de chômage : le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

Population active occupée : la population active occupée regroupe l'ensemble des personnes qui ont un emploi.

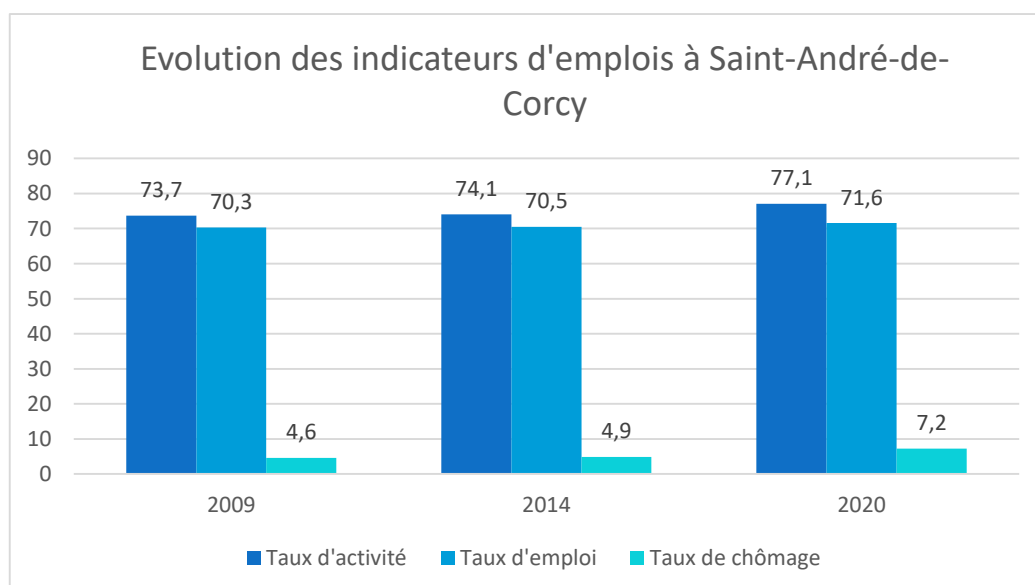
Population active : la population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Indicateur de concentration d'emploi : cet indicateur mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre d'actifs résidant dans la zone qui ont un emploi. Si le taux est supérieur à 100 %, alors la zone est un bassin d'emploi.

2.3.1. Des indicateurs d'emploi en hausse

La commune affiche des indicateurs d'emploi en légère baisse. Au cours des 10 dernières années, le taux d'activité a augmenté de 3,4% mais traduit **d'une plus forte augmentation de chômeurs** (+2,1%) que d'actifs (+1,3%). Le taux d'emploi a donc augmenté de 1,3% depuis 2009 tandis que le taux de chômage a augmenté de 2,6%.

Cela peut **s'expliquer par une population vieillissante sur la commune qui part à la retraite**, sans que leur entreprise ou leur emploi ne soit réattribué et un décalage entre le niveau de formation des actifs et les emplois proposés sur la commune puisque 50.9% des actifs de la commune ne sont pas titulaires du baccalauréat ou d'un diplôme équivalent alors que 27.9% des emplois de la commune proviennent des secteurs « Administration publique, enseignement, santé, action sociale ».



La commune possède cependant **un indicateur de concentration d'emploi assez élevé** (84.7% en 2020), plus élevé que celui du département (76,4% en 2020) mais moins élevé que celui de la France (98,3%). La commune dénombre en effet 1 275 emplois pour 1505 actifs résidents. Cela s'explique par la présence de la ZA au Nord-Ouest ainsi que par la présence de nombreux commerces, services et équipements qui pourvoient beaucoup d'emplois.

Entre 2009 et 2014, le taux de concentration prend seulement 0.1% point de pourcentage puis gagne 4.8 point entre 2014 et 2020. Cela montre que la commune est dynamique sur le marché de l'emploi sans nécessairement pourvoir de l'emploi directement à ses habitants. En effet, sur les 1505 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, seuls 298, soit 19.8%, travaillent réellement sur la commune. Ce chiffre a connu une baisse entre 2009 et 2014 et stagne depuis 2014.

Indicateur de concentration d'emploi à Saint-André-de-Corcy (source INSEE)

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	1147	1109	1275
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1438	1387	1505
Indicateur de concentration d'emploi	79.8	79.9	84.7
Actifs travaillant dans la commune de résidence	21.6%	19.8%	19.8%

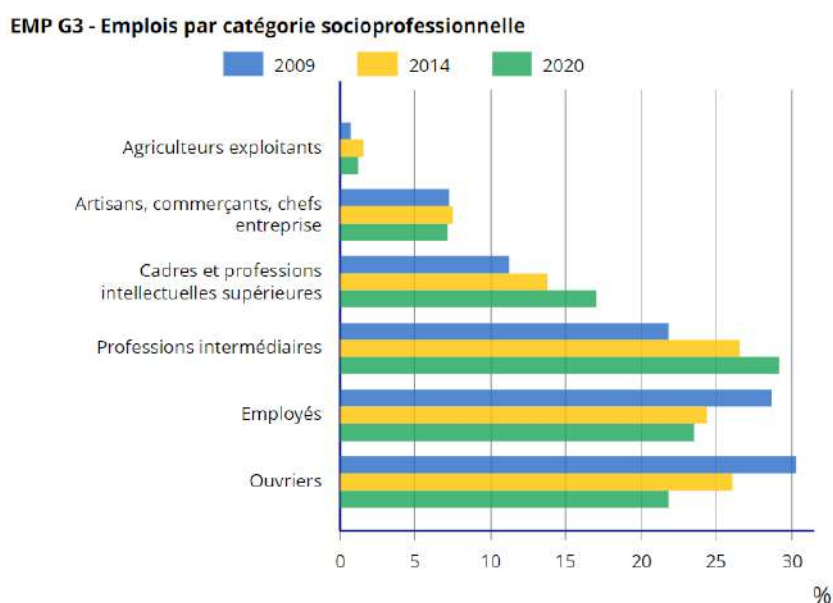
Cette dynamique peut s'expliquer par une **spécialisation de l'emploi sur la commune ces dernières années**. En effet, on observe une augmentation de la catégorie socioprofessionnelle des professions intermédiaires et cadres et professions intellectuelles supérieures depuis 2009 qui s'explique par une augmentation du secteur « Administration publique, enseignement, santé, action sociale » (en lien avec le développement du pôle de santé) alors que la part du secteur de l'industrie baisse de 5.3% depuis 2009.

Le secteur de l'agriculture augmente depuis 2009 passant de 0,7% en 2009 à 2,3% en 2020.

Le secteur de la construction à quant à lui connu une baisse de 2,9% ces dernières années. Enfin, le secteur « Commerce, transports, services divers » connaît également augmentation de 2.4%.

Emplois par catégories socioprofessionnelles à Saint-André-de-Corcy de 2009 à 2020 (en %)

Source : INSEE



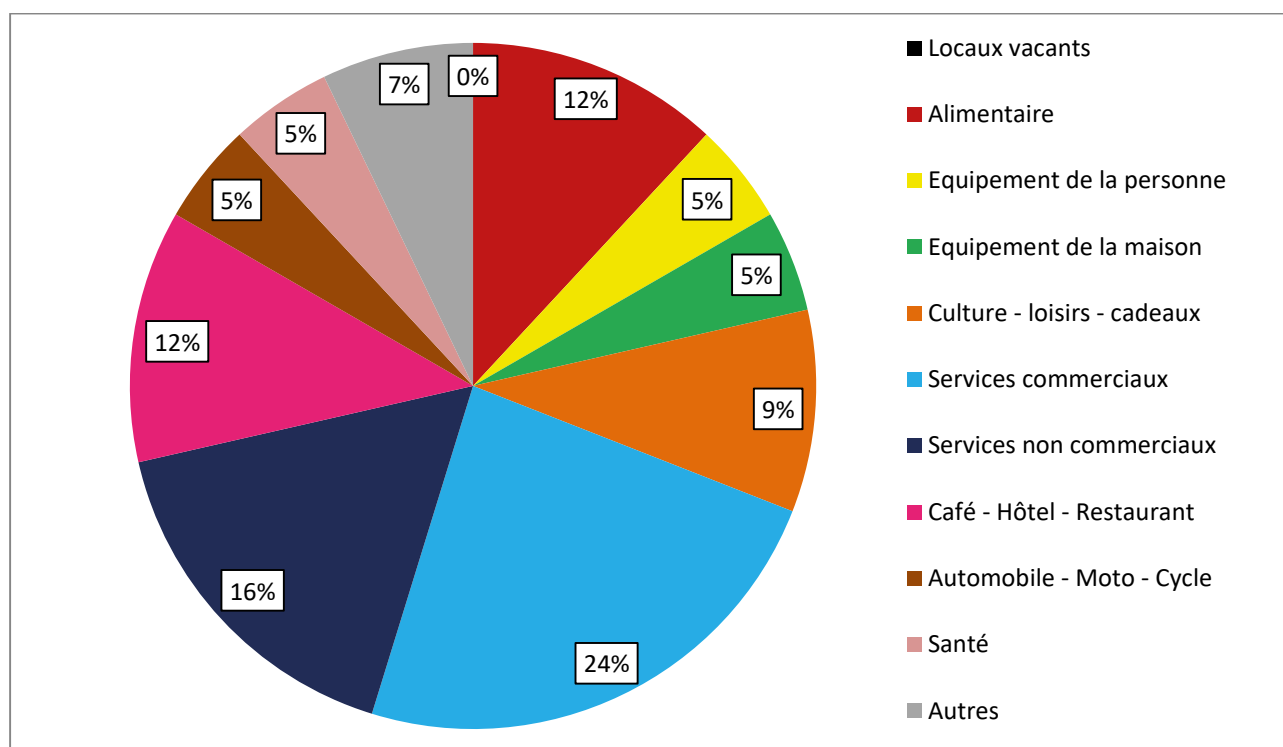
	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	1 157	100,0	1 116	100,0	1 187	100,0	52,8	84,3
Agriculture	8	0,7	14	1,2	28	2,3	48,8	47,2
Industrie	211	18,2	182	16,3	153	12,9	34,4	94,1
Construction	133	11,5	93	8,3	103	8,6	14,7	80,1
Commerce, transports, services divers	530	45,8	554	49,7	572	48,2	50,0	88,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	276	23,9	272	24,4	331	27,9	78,5	76,8

2.3.2. Les activités économiques sur la commune

2.3.2.1. L'offre commerciale

Centre-ville

Au sein du centre-ville/bourg, on recense 42 commerces. De nombreux commerces se localisent autour de la Place de la Croix-Blanche et dans les rues annexes (Route de Lyon, Rue de la Gare, Route de Trévoux, Route de Bourg en Bresse). Le deuxième pôle dans le centre est localisé autour du Carrefour Market avec la présence d'une pharmacie et d'autres commerces lui conférant un attrait économique.



Localisation de l'offre commerciale dans le centre-bourg de Saint-André-de-Corcy

Source : Altereo



Recensement de l'offre commerciale

Source : Altereo

NOM COMMERCIAL	ADRESSE	ACTIVITE
Centre-ville/centralité		
BAR PMU L'Albatros	163 place de la Croix Blanche	Bar
Brocéliande	177 place de la Croix Blanche	Magasin d'ameublement et de décoration
L'Atelier Coiffure Laurine et Isabel	177 place de la Croix Blanche	Coiffeur
Chez Michel		Agence immobilière
Boucherie Barnéoud	199 place de la Croix Blanche	Boucherie
Boulangerie-Pâtisserie, l'Atelier	217 place de la Croix Blanche	Boulangerie
Tendance Coiffure	17 place de la Croix Blanche	Coiffeur
La Boutique du Menuisier	41 place de la Croix Blanche	Menuisier
Restaurant Hermitage de Corcy		Restaurant
Fleur de l'Ain	8 Route de Lyon	Fleuriste
Rocher Concept	31 Rue de la Gare	Informaticien
La Terrasse	132 Place de la Croix Blanche	Restaurant
Opticien Krys	68 Route de Trévoux	Opticien
Garage La Soupape	85 route de Trévoux	Garage automobile
Notaire	Route de Trévoux	Notaire
Boucherie de la Gare	81 Rue de la Gare	Boucherie
LC Ink Tattoo Shoppe	3 place de la Gare	Tatoueur
Carrosserie Saint André	53 Place de la Gare	Carrosserie automobile
Etablissement Pierre Bernard	179 Route de Trévoux	Grossiste produits agricoles
Woodlark Studio	3 Route de Lyon	Studio d'enregistrement
Boulangerie Pâtisserie Le Prieure	49 Route de Lyon	Boulangerie

Salon de Toilettage Toutou et Matou	Route de Lyon	Toiletteur
Gamm Vert	Rue de Mont-Blanc	Jardinerie
Luciole	30 Route de Bourg-en-Bresse	Institut de Beauté
Francois Mathieu Immobilier	44 Route de Bourg-en-Bresse	Agence Immobilière
Caisse d'Epargne	56 Route de Bourg-en-Bresse	Banque
O Tissus	35 Route de Bourg-en-Bresse	Mercerie
Centre Beauté plus	49 route de Bourg-en-Bresse	Institut de Beauté
Le Salon de Jess	80 Route de Bourg-en-Bresse	Salon de coiffure
Axa Assurance et Banque	100 Route de Bourg-en-Bresse	Assurance
Crédit Agricole	110 Route de Bourg-en-Bresse	Banque
Le Donegal	101 Route de Bourg-en-Bresse	Bureau de Tabac
Cabinet Vétérinaire Genin	Place des anciens combattants	Vétérinaire
Corcy Pizza	177 Route de Bourg-en-Bresse	Restaurant
Net Pressing	2 Rue des Millières	Pressing
Coiff'style	246 Rue des Millières	Salon de Coiffure
Groupama	Rue des Millières	Banque
Auto-école IMOLA	5 Rue des Millières	Auto-école
Bella como el sol	262 Rue des Millières	Equipement de la personne
Le traditionnel	228 Rue des Millières	Restaurant
Pharmacie Saint André	Impasse des Millières	Pharmacie
Carrefour Market	70 Allée des Marronniers	Supermarché

Zones d'activités

Ces dernières années la zone commerciale et industrielle de Saint-André-de-Corcy, s'est développée par des locaux commerciaux de petites tailles autour notamment du Intermarché.

Au sein de la zone commerciale de la Sure/zone industrielle de la Sereine, on recense 39 commerces/locaux industriels. On retrouve beaucoup de concessionnaires automobiles, de garages, de grossiste de matériaux de constructions ou bien des artisans. On retrouve également des commerces de proximité autour d'Intermarché avec la présence de coiffeurs, magasins de vêtements, restaurants, épicerie.

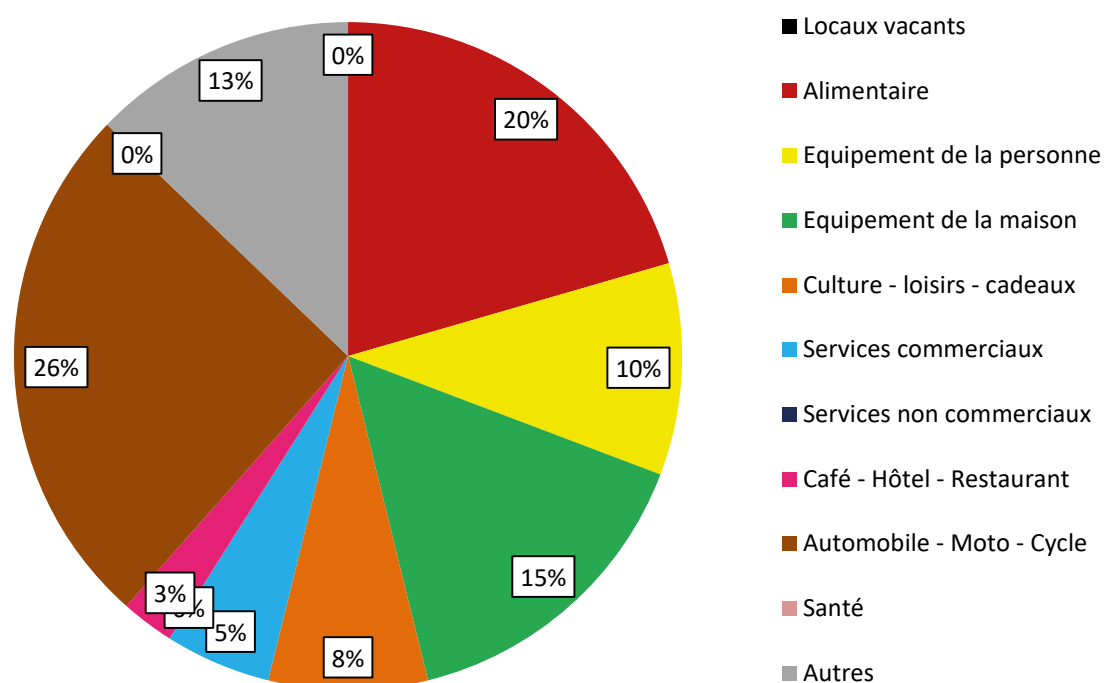
Localisation de l'offre commerciale au sein de la zone d'activité de Saint-André-de-Corcy

Source : Altereo



Les principaux besoins des acteurs économiques sur la ZAE sont les suivants :

- Des locaux entre 400 et 600m²
- Du stationnement pour les salariés (sans gêner les entreprises alentours), pour les visiteurs, et pour les poids lourds.
- Faciliter le déplacement des poids lourds et leur stationnement de plus ou moins longue durée.
- De la mobilité alternative pour desservir la zone (depuis la gare notamment).
- Des surfaces suffisantes pour s'implanter et pouvoir se développer à long terme.
- Des superficies « modulables » permettant l'évolution des entreprises dans le temps (200m² puis 400m² puis 600m²) => Une rotation des cellules permettrait cela (à penser comme le parcours résidentiel pour le logement, un parcours économique)



Zone commerciale et industrielle de Sure et la Sereine –Nord/Ouest

Boulangerie Naturea	14 Route de Monthieux	Boulangerie
Terres Lyonnaises	14 Route de Monthieux	Primeur
La Cave d'Umile	14 Route de Monthieux	Caviste
Peugeot	260 Rue de l'Industrie	Concessionnaire automobile
69 cars	170 Rue de l'Industrie	Garage automobile
AMH Entreprise	161 Bis Rue de l'Industrie	Fournisseur d'équipements de chauffage
Natibox Lyon	208 Rue de l'Industrie	Constructeur d'abris de Jardins
Boulangerie ANC Noyerie	265 Rue de l'Industrie	Grossiste Boulangerie
AG Steel	291 Rue de l'Industrie	Chaudronnerie
SEE Magagnin	327 Rue de l'Industrie	Electricien
Lunatik	459 Rue de l'Industrie	Restaurant
Epicerie Les Z'agitées du bocal	459 Rue de l'Industrie	Epicerie
Intermarché	354 Rue de l'Industrie	Supermarché
Beauty studio	534 Rue de l'Industrie	Salon de coiffure
La Vapeur Shop	534 Rue de l'Industrie	Cigarettes électroniques
110 Institue	534 Rue de l'Industrie	Coiffure
Boheme	534 Rue de l'Industrie	Vetements
JM Optique	534 Rue de l'Industrie	Opticien
Audition Gineys	534 Rue de l'Industrie	Equipements de la perosnne – appareils auditifs
Garage SAMPER – Bosch Car Service	615 Rue de l'Industrie	Garage Automobile
Flashelec Pompes et Bobinage	582 Rue de l'Industriel	Réparation de moteurs électriques
Garage Drivers	747 Rue de l'Industrie	Atelier de réparation Automobile
Cairn Sport	772 Rue de l'Industrie	Magasin de sports
Lyana	810 Rue de l'Industrie	Fleuriste grossiste
Securitest contrôle technique	902 rue de l'Industire	Centre de contrôle technique
Garage Renault	Route de Bourg-en-Bresse	Concessionnaire automobile
Biosource Distribution	103 Rue de l'Industrie	Fournisseurs matériaux de construction
Garage Automboile ASM	1133 Rue de l'Industrie	Atelier de réparation automobile
Cycle'n Co	Rue de l'Industrie	

Axelle Verrière Menuiserie	Rue de l'Industrie	
POC Moto	Rue de l'Industrie	
Dalles de France	Rue de l'Industrie	matériaux de construction
Richart	34 rue de Fléchet	Chocolatier
Lacobat	34 rue de l'Artisanat	Cheministe
Sedac France	Rue de Flechet	Grossiste Literie
TMS Tolerie Metallerie Soudure	216 Rue de Flechet	Tolerie Metallerie Soudure
Le Fumet des Dombes	93 Rue de l'Artisanat	Magasin alimentaire
L'Atelier auto	151 Rue de l'Artisanat	Garage Automobile
Autobuzz Electrique	151 Rue de l'Artisanat	Garage Automobile

Localisation des disponibilités foncières économiques sur la ZAE de la Sure

Source : Altereo

Les disponibilités foncières se trouvent en rouge sur la carte.



Pôle Corcien (d'après CCI)

La CCI a réalisé en juin 2022 une étude sur les comportements d'achats des ménages et à notamment étudié le pôle commercial de Saint-André-de-Corcy. La zone de chalandise principale (partie Ain) du pôle commercial corcien est donc composée des secteurs géographiques **de Saint-André-de-Corcy et de Villars-les-Dombes**. **Le secteur de Saint-André-de-Corcy est constitué de 5 communes :**

- Civrieux,
- Mionnay,
- Saint-André-de-Corcy,
- Saint-Jean-de-Thurigneux
- et Tramoyes.

Le secteur de Villars-les-Dombes est composé de 6 communes :

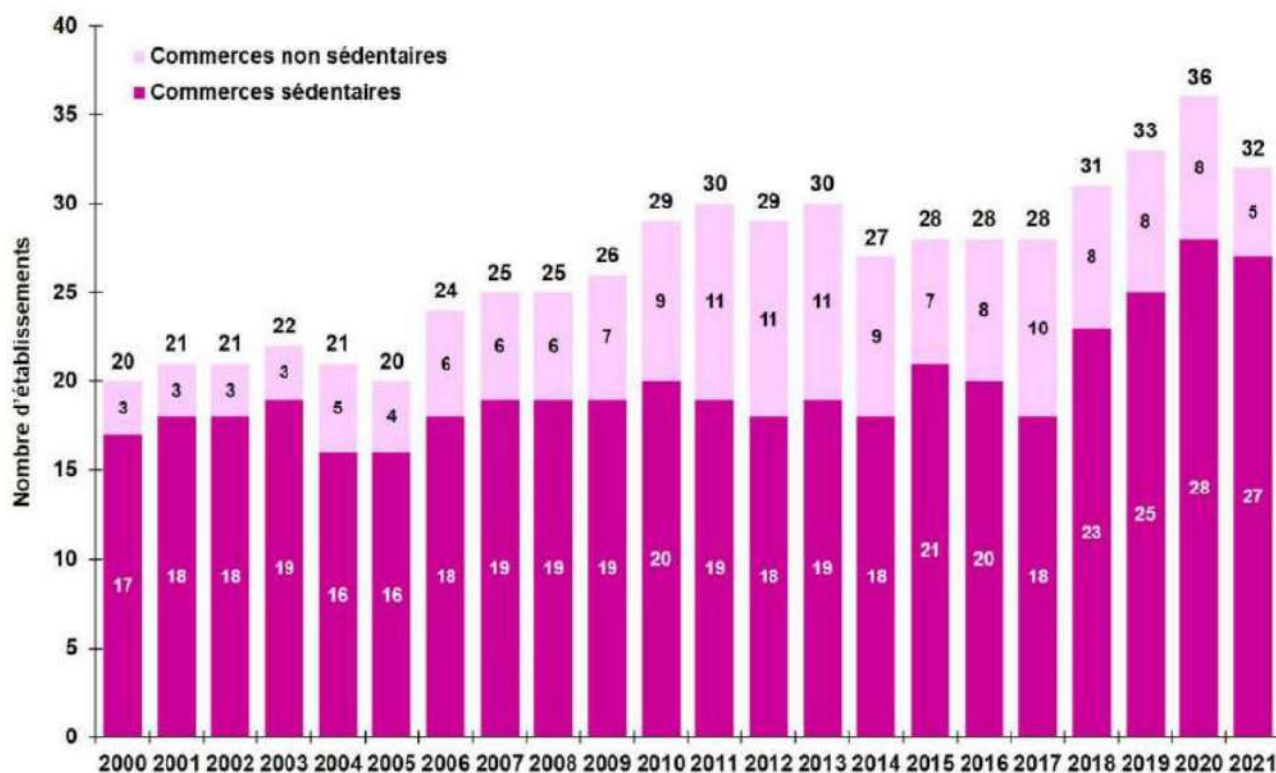
- Birieux,
- Bouligneux,
- Lapeyrouse,
- Monthieux,
- Saint-Marcel
- et Villars-les-Dombes.
-

En 2021, on recense 3 commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente au sein du pôle commercial corcien (2 à dominante alimentaire et 1 à dominante non alimentaire) exploitant au total près de 5 400 m² de surface de vente. Après la fermeture d'un établissement non alimentaire en 2006, le nombre de grandes surfaces de Saint-André-de-Corcy s'est accru d'une unité avec l'ouverture d'un supermarché au cours de l'année 2018.

Les différents mouvements (fermeture, ouverture, extensions) entre 1999 et 2021 au sein des commerces corciens de plus de 300 m² de surface de vente ont généré globalement plus de 1 900 m² supplémentaires de surface de vente exploités (environ 2 770 m² en alimentaire et environ -870 m² en non alimentaire), soit une évolution annuelle moyenne d'environ 87 m².

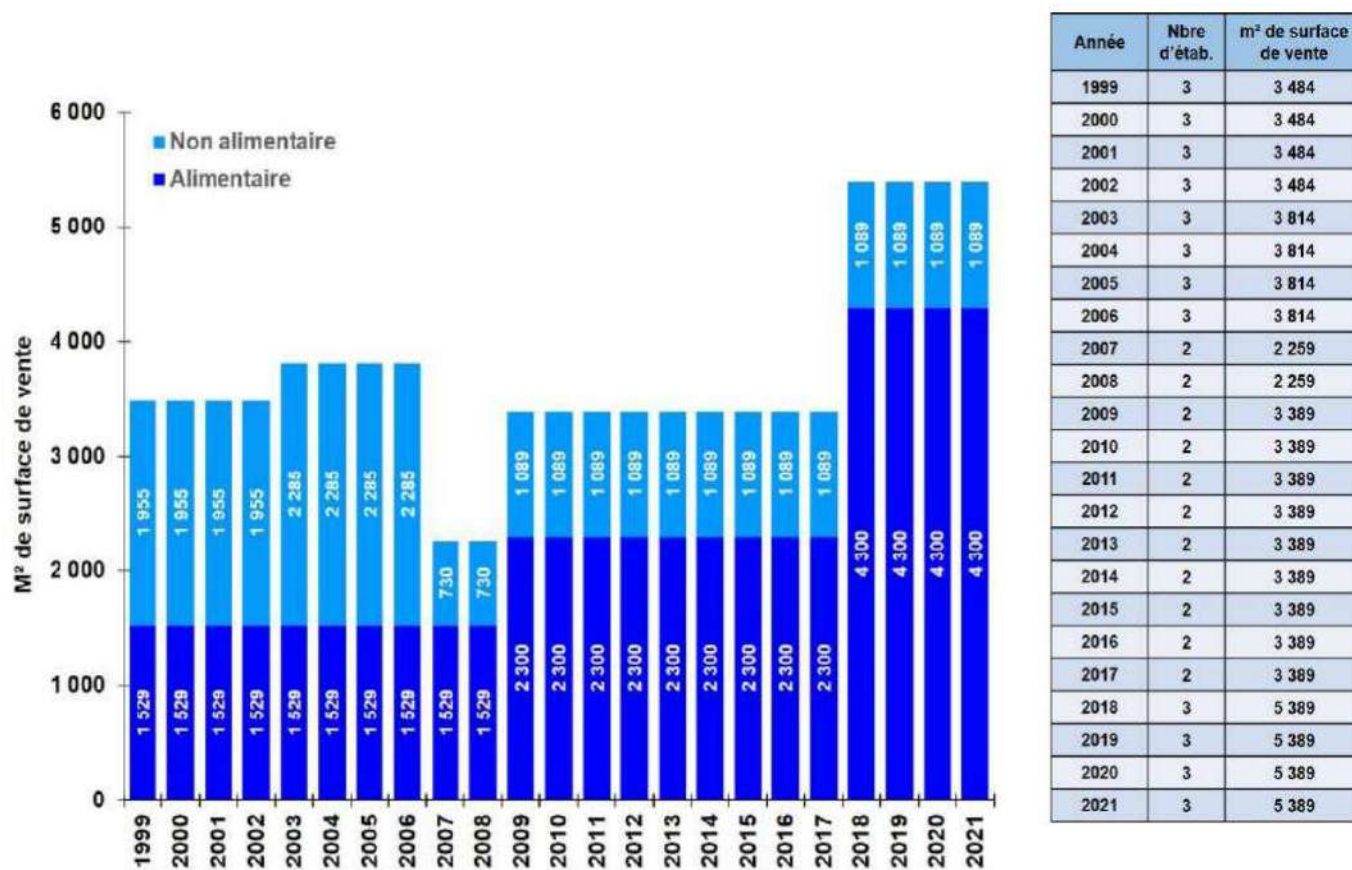
Evolution du nombre de commerces de détail du pôle commercial de Saint-André-de-Corcy

Source : CCI Ain, étude 2022



Evolution des m2 de surface de vente des commerces de plus de 300m2 de pôle commercial

Source : CCI Ain, étude 2022



D'après l'étude de la CCI de l'Ain, le chiffre d'affaires réalisé par l'ensemble des formes de distribution (commerces de moins de 300 m², magasins de plus de 300 m² de surface de vente, marché forain...) présentes dans le pôle commercial corcien est évalué à près de **24,5 millions d'euros en 2017** (hors apports extérieurs à l'Ain) et se répartit de la manière suivante :

- plus de 74% de ce chiffre d'affaires (soit 18,2 millions d'euros) est réalisé grâce à la vente de produits alimentaires,
- environ 4% (soit 0,9 million d'euros) par la distribution de produits d'équipement de la personne,
- plus de 8% (soit 2,0 millions d'euros) par la vente de produits d'équipement de la maison,
- près de 3% (soit 0,7 million d'euros) par la commercialisation de produits de culture et de loisirs
- et environ 11% (soit 2,7 millions d'euros) par la vente de produits d'hygiène, santé et de beauté.

Avec un chiffre d'affaires estimé à près de 24,5 millions d'euros (hors apports extérieurs à l'Ain) en 2017, sa diversité en matière d'offre commerciale et de services aux particuliers (privés et publics), le pôle commercial corcien se situe au **24e rang et est l'un des trente pôles commerciaux secondaires de l'Ain**.

Le chiffre d'affaires (hors apports extérieurs à l'Ain) réalisé par l'ensemble des formes de distribution du pôle commercial corcien s'est accru de près de 7,6 millions d'euros passant de plus de 16,9 millions d'euros en 2003 à près de 24,5 millions d'euros en 2017 soit une hausse de 44,7% (inflation incluse) supérieure à celle relevée dans l'Ain (41,5%).

Plus de 88% du chiffre d'affaires (hors apports extérieurs à l'Ain) des commerces sédentaires et non sédentaires du pôle commercial corcien est réalisé **grâce aux achats des ménages habitant dans les secteurs de Saint-André-de-Corcy et de Villars-les-Dombes** (cf : étude CCI, 2022). Les taux d'emprise pour ces deux secteurs s'élèvent respectivement à **29,1%** et 10,9%. Les 12% restants résultent principalement des dépenses des ménages résidant dans **les secteurs de Saint-Trivier-sur-Moignans, Montluel, Meximieux, Chalamont et**

Zone de chalandise principale du pôle commercial corcien

Source : CCI Ain, étude 2022



Les dépenses moyennes annuelles d'un ménage résidant dans la zone de chalandise (partie Ain) du pôle commercial corcien s'élèvent en 2017 à 15 370 € et se répartissent de la manière suivante :

- 6 871 € en produits alimentaires (épicerie, fruits et légumes, pain, viande, charcuterie, poisson, fromage, produits surgelés...)
- 2 352 € en produits d'équipement de la personne (prêt-à-porter, lingerie, chaussures, accessoires d'habillement, maroquinerie, bijouterie horlogerie, optique...),
- 3 151 € en produits d'équipement de la maison (meublier, linge de maison, électroménager, arts de la table, produits d'entretien, articles de jardinage, plantes, fleurs, bricolage, décoration...),
- 1 830 € en produits de culture loisirs (jeux, jouets, CD, DVD, articles de sport, livres, papeterie, journaux, appareils audio, vidéo, multimédia, matériels informatiques, téléphonie...),
- 1 165 € en produits d'hygiène santé beauté (produits de toilette, produits de beauté, pharmacie (hors remboursements de la Sécurité Sociale), parapharmacie...).

Ces dépenses **sont supérieures à celles constatées dans l'Ain et en France métropolitaine.**

54

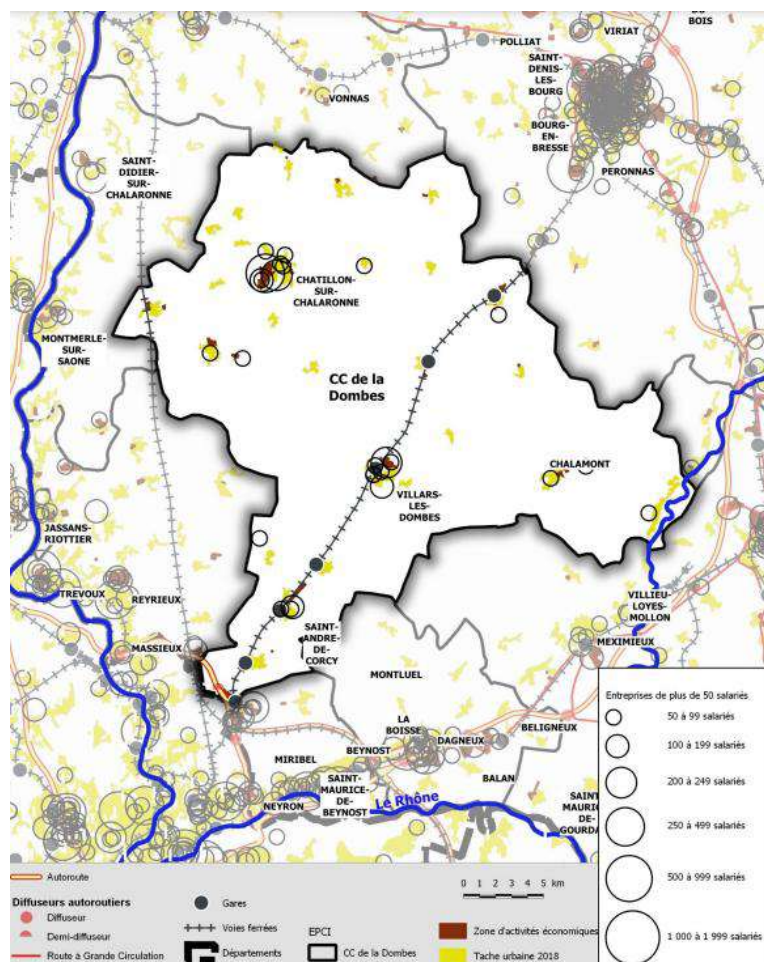
Atouts	Faiblesses
Zone « Triangle d'Or » : 30 minutes – Lyon, 30 min Bourg-en-Bresse, 30 min Villefranche. Une offre de stationnement en centre-ville qui pose peu de problème et qui est pour le moment suffisante (quelques sujets aux horaires des repas du midi)	Une inadéquation entre l'offre et disponibilités existantes et la demande (cellule et parcelle trop petites). Des conflits d'usages et de sécurité entre les activités économiques et des activités de loisirs (dangerosité). Accessibilité de la ZAE depuis la gare : améliorer les mobilités douces, continuité depuis le chemin de la gare Fonctionnement ZAE : manque de stationnement pour le développement des entreprises.

2.3.3. Le contexte concurrentiel à l'échelle du bassin de vie

Les principaux pôles concurrentiels de Saint-André de Corcy sont les équipements commerciaux du Rhône notamment ceux de l'agglomération lyonnaise, les magasins du secteur Miribel/Beynost en particulier le centre commercial « Beynost 2 », les zones commerciales de Bourg-en-Bresse, Montagnat, Péronnas, Saint-Denis-Lès-Bourg et Viriat).

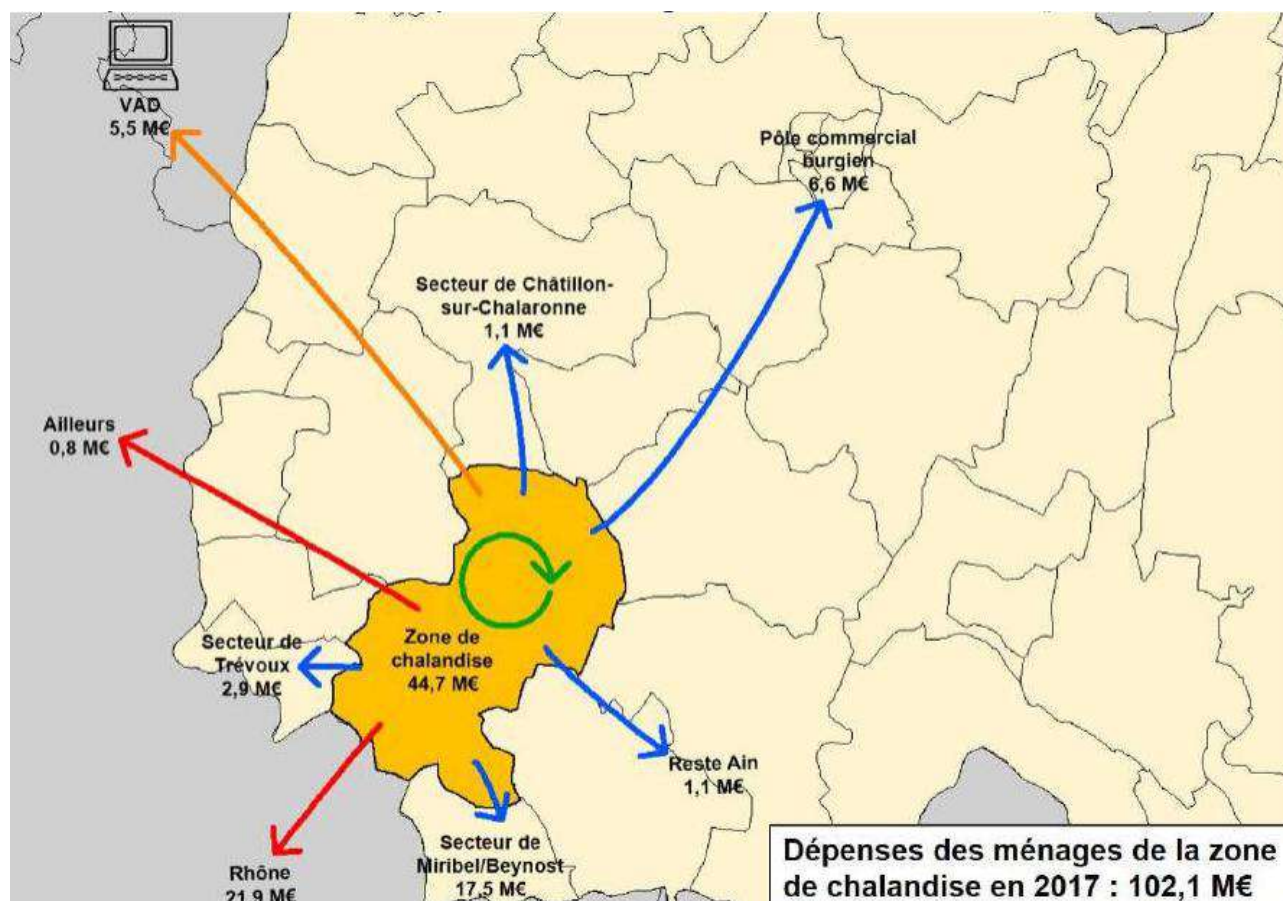
Bassins d'emplois et espaces générateurs de déplacements

(Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la CC de la Dombes)



Principales destinations des dépenses des ménages de la zone de chalandise en 2017

Source : CCI Ain, étude 2022

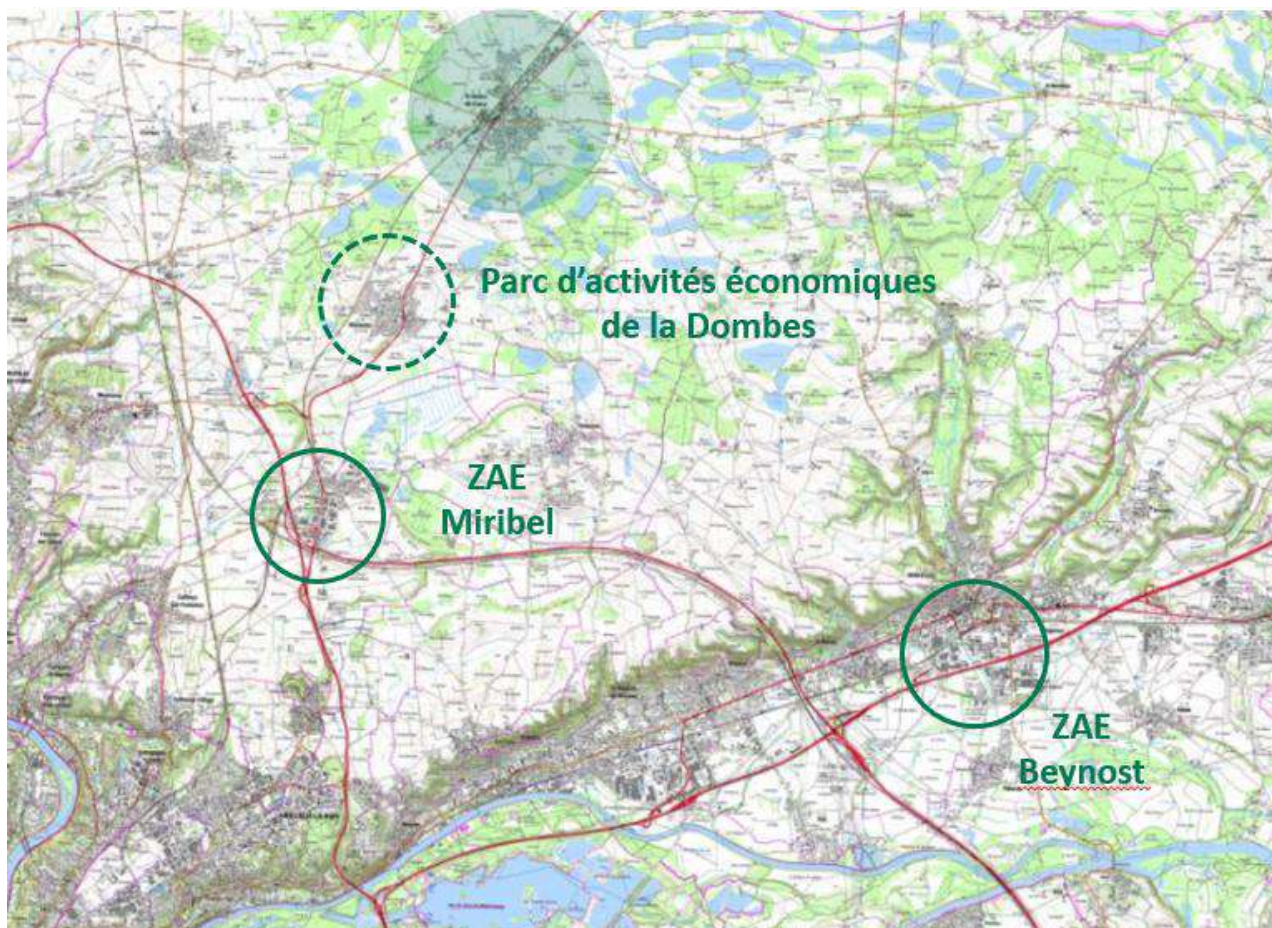


Sur les 102,1 millions d'euros (M€) dépensés en 2017 par les ménages de la zone de chalandise (partie Ain) du pôle commercial corcien :

- 44,7 M€ (soit 43,8%) sont dépensés dans les commerces sédentaires et non sédentaires présents dans cette zone dont près de 21,7 M€ (soit 21,2%) dans ceux de Saint-André-de-Corcy
- et donc 57,4 M€ (soit 56,2%) en dehors de cette zone, se répartissant de la manière suivante :
 - o **21,9 M€ (soit 21,5%)** dans les équipements commerciaux du Rhône notamment ceux de l'agglomération lyonnaise
 - o **17,5 M€ (soit 17,5%)** dans les magasins du secteur de Miribel/Beynost en particulier ceux du centre commercial Beynost 2,
 - o 6,6 M€ (soit 6,4%) dans les équipements commerciaux du pôle commercial burgien (constitué des communes de Bourg-en-Bresse, Montagnat, Péronnas, Saint-Denis-lès-Bourg et Viriat),
 - o 5,5 M€ (soit 5,4%) auprès des sociétés de vente à distance (VAD) incluant essentiellement les achats effectués sur les sites internet de vente,
 - o 2,9 M€ (soit 2,8%) dans les commerces du secteur de Trévoux notamment ceux de Massieux
 - o 1,1 M€ (soit 1,1%) dans les magasins du secteur de Châtillon-sur-Chalaronne,
 - o 1,0 M€ (soit 1,0%) dans les commerces des autres communes de l'Ain
 - o et 0,8 M€ (soit 0,8%) ailleurs en France et à l'étranger

Carte des ZAE à proximité de Saint-André-de-Corcy

Source : Géoportail



Zone commerciale/industrielle Miribel

Source : Géoportail



Zone commerciale/industrielle Beynost

Source : Géoportail



2.3.4. L'activité agricole

2.3.4.1. Une dynamique agricole en recul

Selon les données Agreste, le secteur agricole est en recul en France. Le nombre d'exploitations a diminué de 26% en dix ans. La France comptait ainsi, en 2000, 663 000 exploitations contre 490 000 en 2010 et 450 000 en 2013.

Cette baisse du nombre d'exploitation s'observe également sur le territoire de la commune. De 31 exploitations agricoles en 1988, nous sommes passés à 22 en l'an 2000 à 19 exploitations en 2010 à **10 exploitations en 2020**.

On comptait 34 agriculteurs en 1988, puis 23 agriculteurs en 2000, 25 en 2010 **et 20 agriculteurs en 2020**.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un recensement plus précis des activités agricoles a été réalisé grâce à la rencontre avec les agriculteurs.

Nombre d'exploitations

Source : Agreste

	01333 - Saint-André-de-Corcy				
Caractéristique des personnes	1970	1979	1988	2000	2010
Chefs d'exploitation et coexploitants	42	35	31	22	19
Chefs d'exploitation et coexploitants - Hommes	36	29	24	18	17
Chefs d'exploitation et coexploitants - Femmes	6	6	8	5	5
Chefs d'exploitation et coexploitants - Moins de 40 ans	7	3	6	5	7
Chefs d'exploitation et coexploitants - De 40 ans à 60 ans	19	20	15	9	5
Chefs d'exploitation et coexploitants - 60 ans ou plus	16	12	12	9	9
Chefs d'exploitation et coexploitants - Pluriactifs	6	7	6	6	4
Salariés permanents hors famille	8	3	S	S	4
Salariés permanents hors famille - Hommes			3	S	S
Salariés permanents hors famille - Femmes			S		S
Salariés permanents hors famille - Sexe non précisé (entraide DOM 2000)					
Salariés permanents hors famille - Moins de 40 ans			3	S	4
Salariés permanents hors famille - 40 ans ou plus			S		
Salariés permanents hors famille - Âge non précisé (salariés DOM)					

Nombre de personnes

Source : Agreste

	01333 - Saint-André-de-Corcy				
Caractéristique des personnes	1970	1979	1988	2000	2010
Chefs d'exploitation et coexploitants	42	35	34	23	25
Chefs d'exploitation et coexploitants - Hommes	36	29	26	18	19
Chefs d'exploitation et coexploitants - Femmes	6	6	8	5	6
Chefs d'exploitation et coexploitants - Moins de 40 ans	7	3	6	5	10
Chefs d'exploitation et coexploitants - De 40 ans à 60 ans	19	20	16	9	5
Chefs d'exploitation et coexploitants - 60 ans ou plus	16	12	12	9	10
Chefs d'exploitation et coexploitants - Pluriactifs	6	7	6	7	5
Salariés permanents hors famille	38	S	S	S	5
Salariés permanents hors famille - Hommes			10	S	S
Salariés permanents hors famille - Femmes			S		S
Salariés permanents hors famille - Sexe non précisé (entraide DOM 2000)					
Salariés permanents hors famille - Moins de 40 ans			S	S	5
Salariés permanents hors famille - 40 ans ou plus			S		
Salariés permanents hors famille - Âge non précisé (salariés DOM)					

Liste des agriculteurs recensés en 2024

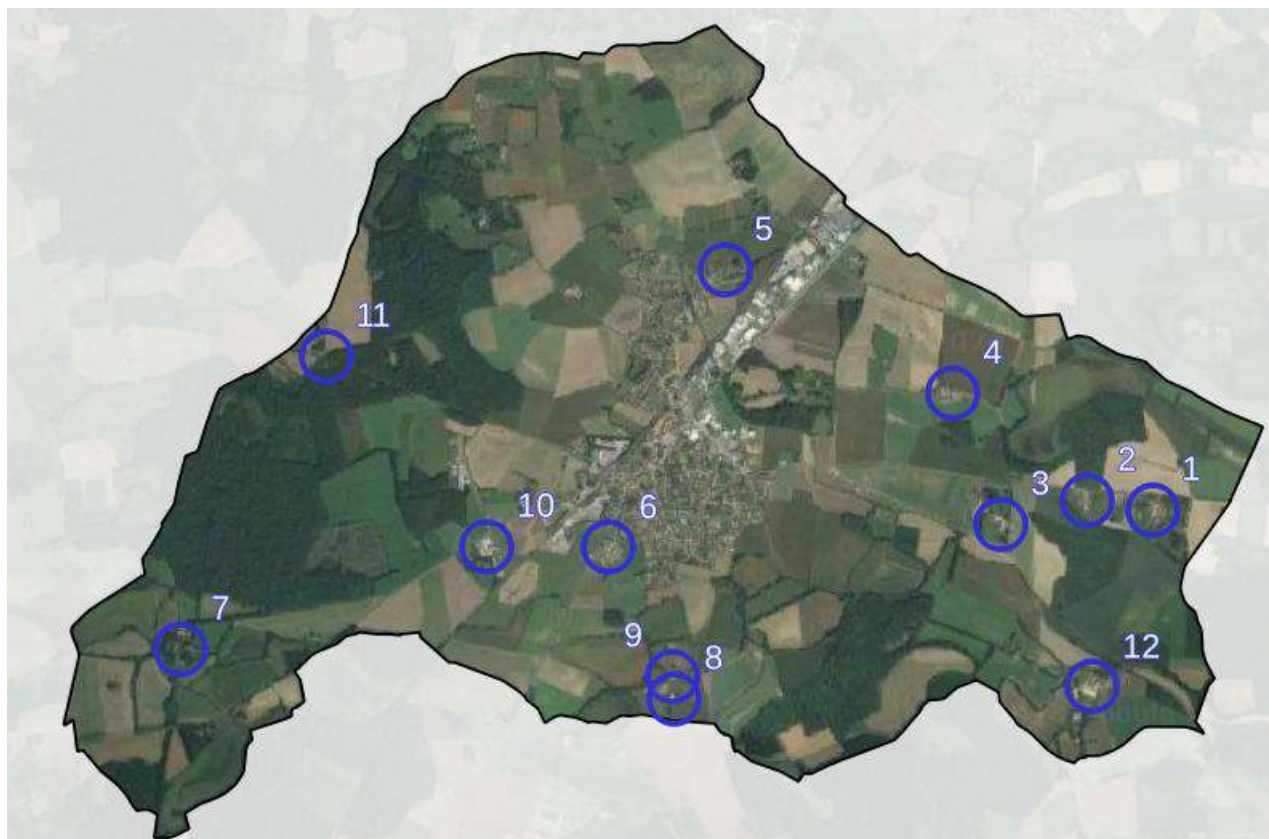
Sièges

N°	LIEU DIT	NOM	STATUT	Types d'exploitations
1	Le Bellieux	ROLLAND Blandine		
2	Le Bellieux	DURIF Thérèse		Elevage avicole
3	Domaine de Roussière	DUMONT Mickael		Polyculture
4	En Moleton/Moulin à Vent	EARL Moulin à Vent BACONNIER Pierre/JOSSERAND Philippe		Polyculture
5	Les Roussières	BRET Olivier	Propriétaire	Polyculture
6	Les Echanaux	EARL de la Tullière CHARVIEUX Gilles	Propriétaire	Elevage bovin + culture
7	Montriblound	BODIN Maurice	Propriétaire	?
8	Le Péret	GROBON Patrice	Propriétaire	Polyculture
9	Le Péret	REVERCHON (Pierrette ?)	Propriétaire	?
10	Grange Neuve	GFA de Grange Neuve	?	Equitation
11	L'Hopital	BAUER	Propriétaire	Elevage de daims ?
12	Le Bervillière	GFA de la Bervillière PAPILLON Jacquy	Propriétaire	Equitation

Autres

	L'Hopital	JUFFET	Fermage	?
	Le Generieux	RISSONS	Propriétaire	?
	Bel Air	GENEYNE		?
	Vernange	FONDATION VEROTS	Propriétaire	

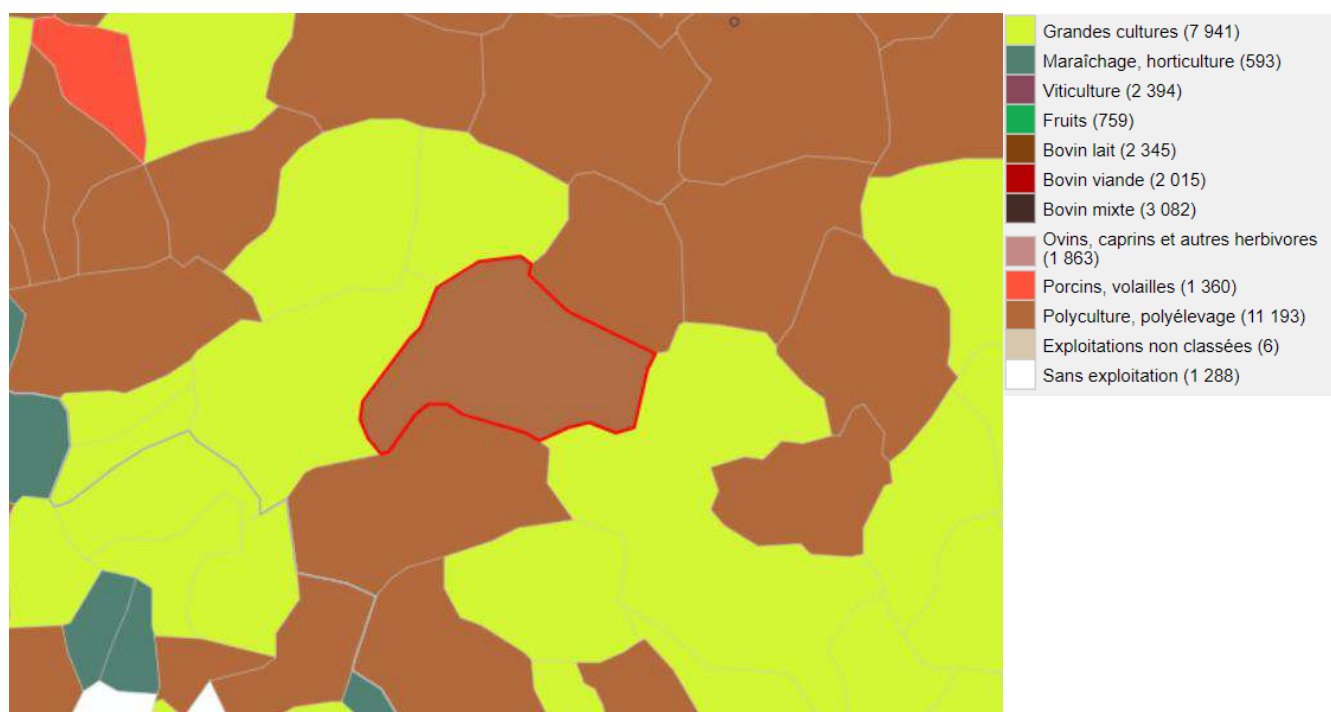
Localisation des sièges d'exploitation en 2023



2.3.4.2. Spécialisation du territoire

Autrefois prééminente, l'agriculture s'est restructurée et spécialisée au cours des dernières décennies, mais elle reste très prégnante sur la commune.

Les parcelles agricoles sont parfois bordées de haies que l'on trouve également en bordure des chemins ruraux. Elles constituent des éléments structurants du paysage. La proximité de Lyon a joué sur la pression urbaine qui s'exerce sur les superficies agricoles. Un équilibre est donc à trouver entre le maintien **d'un espace agricole suffisant pour faire vivre les dernières exploitations et le développement des infrastructures et d'une urbanisation nouvelle.**



Champs cultivés, prairies, élevages, étangs, le tout structuré par un bocage au maillage dense à lâche, la commune apparaît comme une **commune à dominante rurale**. Les territoires agricoles représentent **70,9% du territoire** (source : Observatoire des territoires).

La commune de Saint-André-de-Corcy est classée comme spécialisée dans la polyculture et poly élevage selon l'Agreste. D'après les agriculteurs interrogés, on observe une spécialisation du territoire en polyculture plutôt que de l'élevage. La pisciculture est également présente en lien avec la présence des étangs.

Les agriculteurs interrogés possèdent entre 240 et 400 bovins, entre 25 Ha et 120 Ha de Céréales. Les tailles des exploitations sont de tailles moyennes à faibles. Un agriculteur possède plus de 25 000 volailles.

2.3.4.3. La consommation d'espace agricole dans le temps

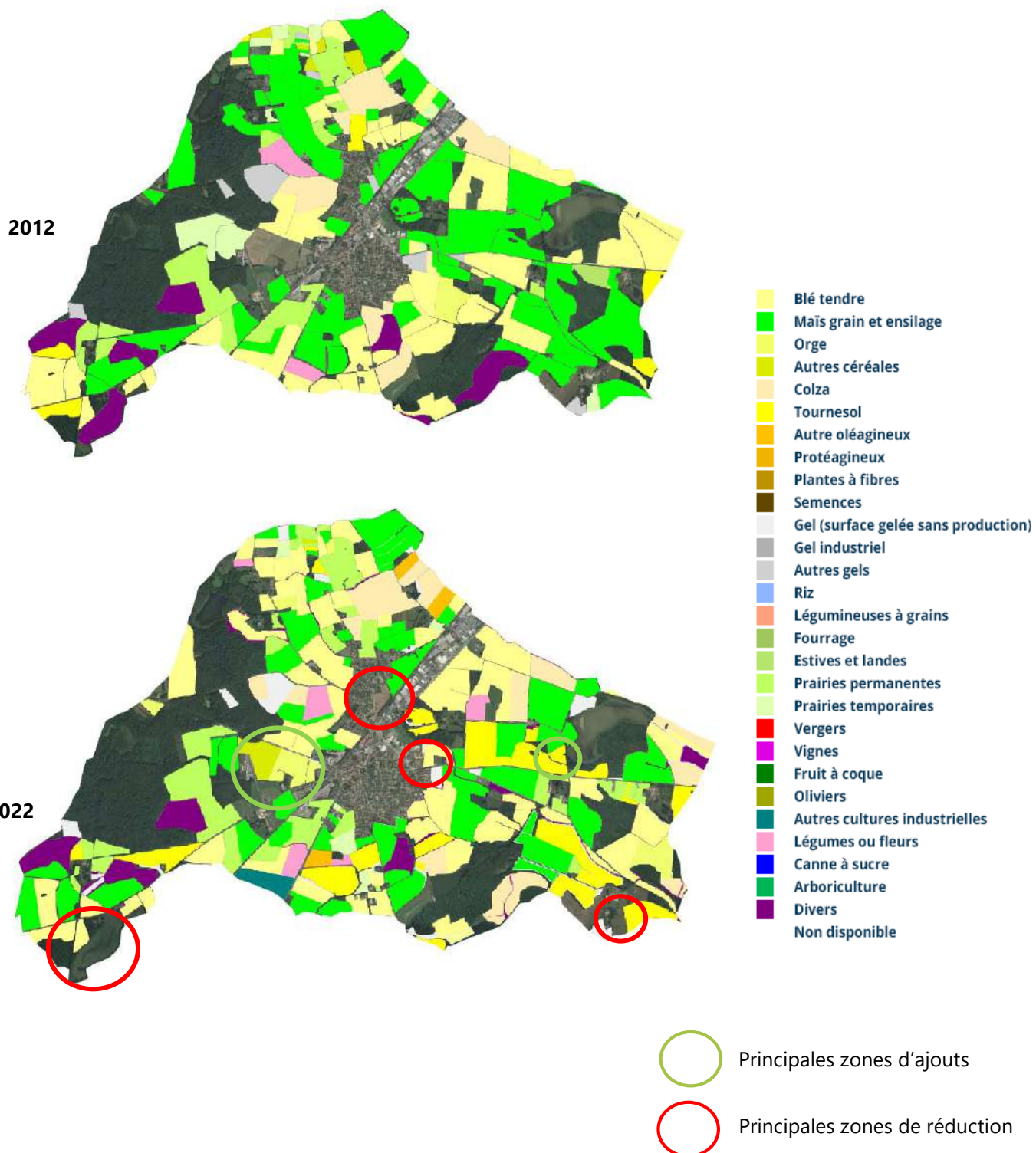
Toutefois, si le nombre d'exploitations est en baisse, la superficie agricole utilisée (SAU) semble se stabiliser, notamment après avoir connu une forte chute en l'an 2000 (liée aux quotas), celle-ci a de nouveau augmenté en 2010, pour se situer autour de 1 180 hectares de SAU. **En 2020, le SAU est de 925 ha.** Entre 2010 et 2020, la commune **aurait artificialisé 21,8 ha de surface agricole** (source : observatoire des territoires, cartographie interactive).

Il est à noter qu'il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est sur la commune et non de la SAU située sur la commune.

La **superficie agricole utilisée** est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturage temporaires, jachères, culture sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbes et les cultures permanentes (vignes, vergers, ...)

(Source : INSEE)

Potentiel agricole de la commune (RPG)



2.3.4.4. Les évolutions à venir du monde agricole

La question du renouvellement des exploitations devient de plus en plus cruciale sur le territoire, le nombre d'agriculteurs approchant l'âge de la retraite étant important. En France, en moyenne les exploitants sont âgés de 51,4 ans en 2020 contre 50,2 ans en 2010.

Actuellement, des départs en retraite ont déjà eu lieu et certains chefs d'exploitations ont bientôt l'âge de la retraite (un exploitant a 63 ans). Un exploitant a prévu de cesser son activité dans moins de 5 ans et aimerait transmettre son exploitation, 3 exploitants actuels n'ont pas prévu encore de cesser leurs activités mais pourraient les transmettre à quelqu'un dans la famille.

Ces dernières années, les agriculteurs sont très sollicités sur les projets de développement d'agri-voltaïsme. Une rentabilité peut être envisagée sur des projets mixtes (exemple : développement d'agri-voltaïsme en hauteur et volaille en dessous et également sur les petites cultures). La commune a défini une ZAENR avec une partie d'agrivoltaïsme sur une exploitation de volailles et des panneaux photovoltaïque au sol.

Les agriculteurs de la commune présents lors de la réunion de concertation partagent les constats suivants pour l'agriculture :

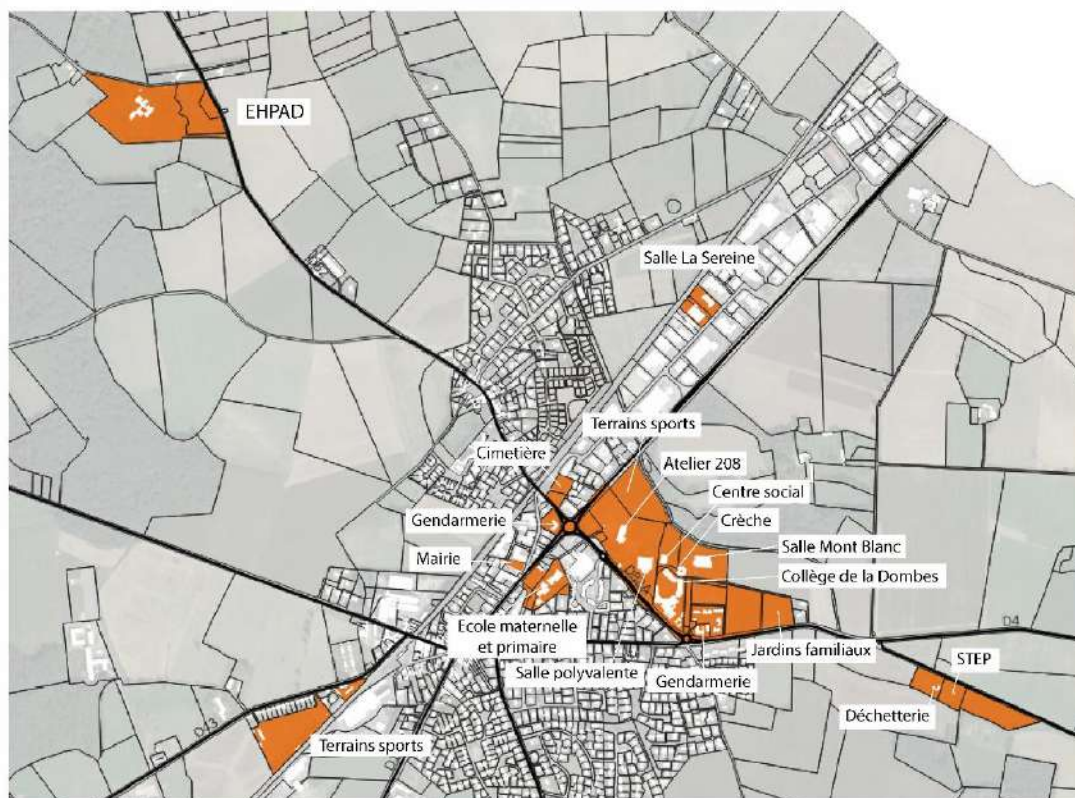
Atouts	Faiblesses	Enjeux pour le PLU
Morcellement faible, parcellaire correct Bois et étang comme ressource et vertueux Présence des silos qui sont de grands atouts	Contraintes environnementales Zonage du PLU limitant le développement des exploitations La ressource en eau s'affaiblit et contraint l'activité agricole	Maintenir l'activité agricole sur le territoire Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles et leur morcellement Penser l'intégration paysagère des nouvelles constructions vis-à-vis du paysage agricole Gestion des espaces tampons entre terres agricoles et terres urbanisées Développement de l'énergie photovoltaïque sur les terres à faible potentiel agronomique

2.3.5. Synthèse des enjeux économiques

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
Un tissu économique diversifié et en développement Un centre-ville requalifié récemment, propice à l'attractivité commerciale. Une offre médicale récemment renforcée en lien avec les nouvelles populations (nouvelle résidence sénior) Une ZAE communale avec des disponibilités foncières restante.	Une commune dynamique sur le marché de l'emploi sans nécessairement pouvoir de l'emploi directement à ses habitants (décalage entre les emplois proposés et le niveau de formation des habitants)	Permettre le développement et l'installation de nouvelles activités économiques et artisanales dans la ZAE avec des cellules et superficies adaptées aux besoins des entreprises locales. Apporter une réflexion cohérente entre les activités à accueillir et les usages associés Réduire les incohérences de fonctionnement sur la ZAE
Opportunités	Menaces	
Le desserrement économique lyonnais récemment initié	Une baisse de la Surface Agricole Utilisée du fait des difficultés de transmission des exploitations La création à venir du parc d'activités de la Dombes susceptible de générer une offre concurrente	Améliorer la connexion gare – ZAE Maintenir et renouveler l'activité agricole Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations Maintenir le système de trames paysagères (bocagères)

3. FONCTIONNEMENT URBAIN DU TERRITOIRE

3.1. L'offre en équipements et activités



3.1.1. Equipements scolaires et petite enfance

La commune de Saint-André-de-Corcy dispose d'un groupe scolaire composé de deux écoles : une école élémentaire et une école maternelle. La commune accueille également un collège.

Le PEJ (Pôle Enfance Jeunesse) est devenu ECLAT (Espace Citoyen pour le Lien et les Actions du Territoire).

Cette association gère les services enfance suivants :

- La cantine scolaire
- Le périscolaire
- Centre de loisirs : accueil de loisirs les mercredi et vacances scolaires,
- Centre social.



Collège de la Dombes



Ecole maternelle



Ecole élémentaire



Pôle Enfance Jeunesse

Le lycée le plus proche se situe à Neuville-sur-Saône (Lycée Rosa Parks). Cette proximité des équipements est importante afin d'assurer la stabilité des ménages sur la commune ainsi que son attractivité. Des navettes scolaires assurent le lien entre les communes.

3.1.2. Equipements sportifs, de loisirs et de culture

L'offre en équipements sportifs est riche sur le territoire.

La commune dispose d'une salle polyvalente, un complexe sportif, une salle dédiée à l'activité musicale, un centre de loisirs, une salle multisports avec son complexe sportif, un jeu de boules, une bibliothèque



Médiathèque communale



Ecole de musique

3.1.3. Equipements administratifs, services de santé et d'accueil

La commune offre à ses habitants et habitants une diversité de services publics et administratifs.

On retrouve un bureau de poste, un EHPAD « Château de Vernange », une gendarmerie, une gare TER (ligne Bourg-en-Bresse – Lyon), une déchetterie, une pharmacie, une résidence Senior « Corcy'nelle »

Un pôle de santé est présent sur la commune et comprend :

- 2 médecins généralistes
- Un angiologue
- Un cardiologue
- 2 chirurgiens-dentistes
- 7 masseurs kinésithérapeutes
- 2 pédicures-podologue
- 2 psychologues
- 6 infirmières
- 1 sage-femme



Mairie de Saint-André-de-Corcy



Pôle Santé

3.1.4. Vie associative

La vie associative est très développée sur la commune, 41 associations culturelles et sportives sont ainsi actives et proposent de nombreux événements.

NOM
CULTURE
ATELIER 208 culture
Cercle philatélique
Chorale Chantemuse
Corcy Photo
Dombes en Scène
Ecole de Musique
E for English
Théâtres en Dombes
Les toiles de Corcy
Tradidanse
Université tous âges
Taffbreak
Fariboles
Club de rotin et d'atelier créatifs
SPORTS
AGV Corcy GYM
Amical Boules
A.S. Corcy Pétanque
Basket Club de la Dombes
Cercle hippique corcien
CoDanse Academy
Corcy Endurance
Corcy Tennis de Table
Corcy Yoga Detente
Football (S.C.P.A)
Sporting Judo
La Randombistes
Sereine Gym trampoline Danse
Ski Club
Tennis club

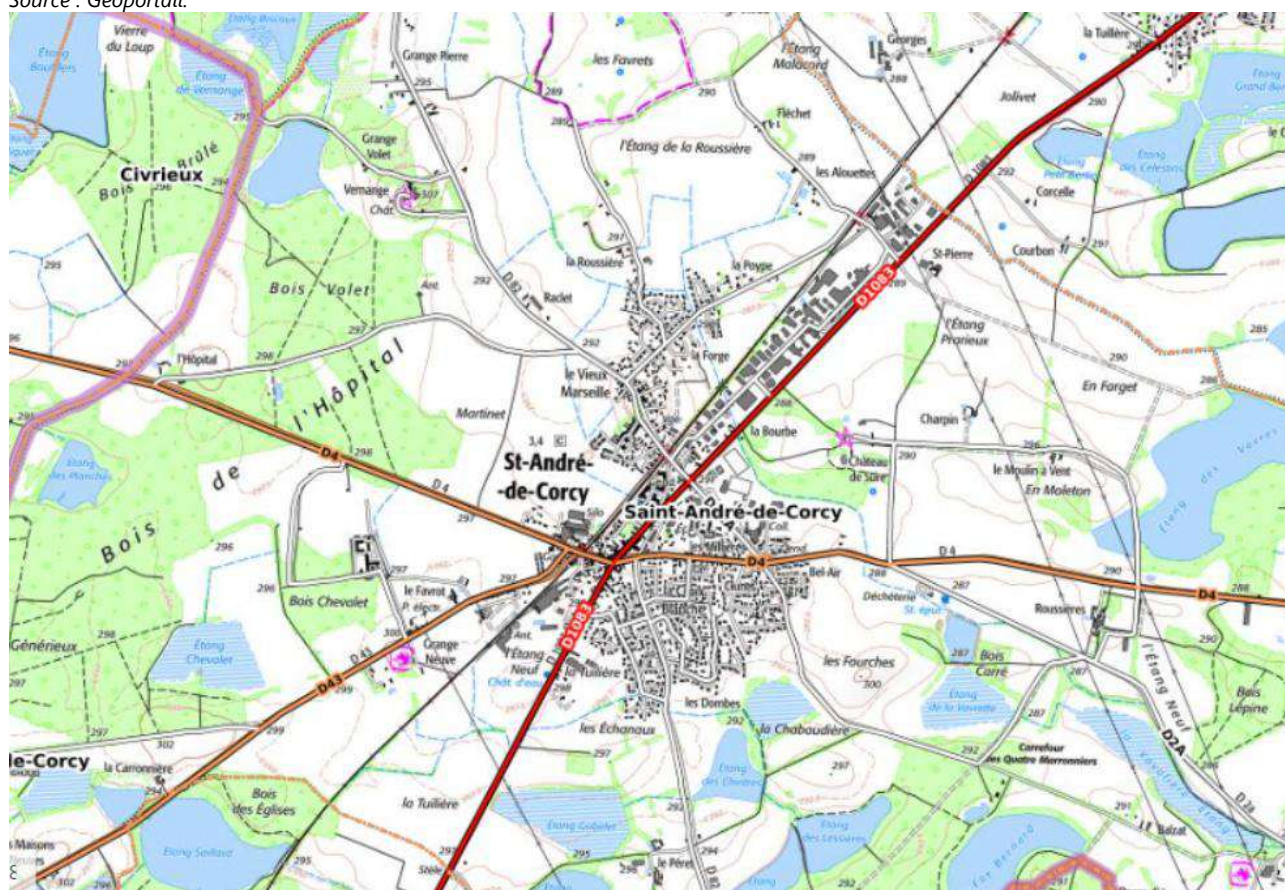
Thou Velo
Volleyball club de la Dombes
ACTIONS SOCIALES ET SCOLAIRES
ADMR
Afrique Evasion
ALEJ
FCPE Collège de la Dombes
Association de Parents d'Elèves
Eclat
Rencontre et amitié
Serv'emploi Dombes-Saône
Val Dombes

3.2. Mobilités et déplacements

3.2.1. Structure du réseau viaire

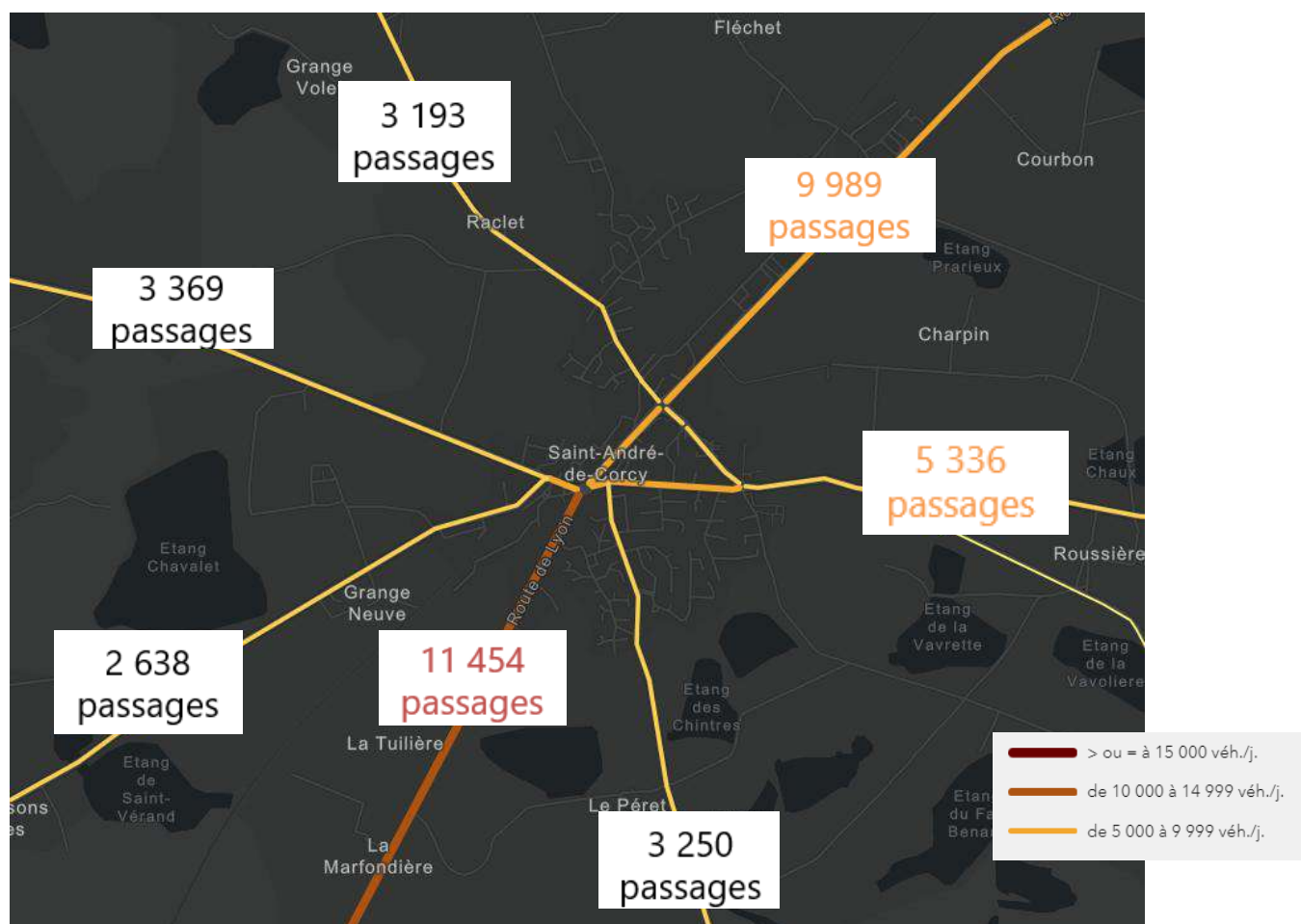
Vue d'ensemble des structures viaires traversant le cœur de la commune

Source : Géoportail.



Analyse des flux sur les axes routiers de Saint-André-de-Corcy en 2022

(Source : Site internet du département de l'Ain)



Le Département de l'Ain réalise des comptages routiers annuels sur ses axes routiers. Ainsi, concernant les RD qui traversent la commune, les flux (tous modes confondus) sont les suivants :

- **La RD 1083** :
 - o Partie Sud vers Mionnay : 11 454 véhicules/jours (2023)
 - o Partie Nord vers Villars-les-Dombes : 9 989 véhicules/jours (2020)
- **La RD 82** : 3 193 véhicules/jours
- **La RD 4** : 2 838 véhicules/jours (2020)
- **La RD 43** : 2 638 véhicules/jours (2020)

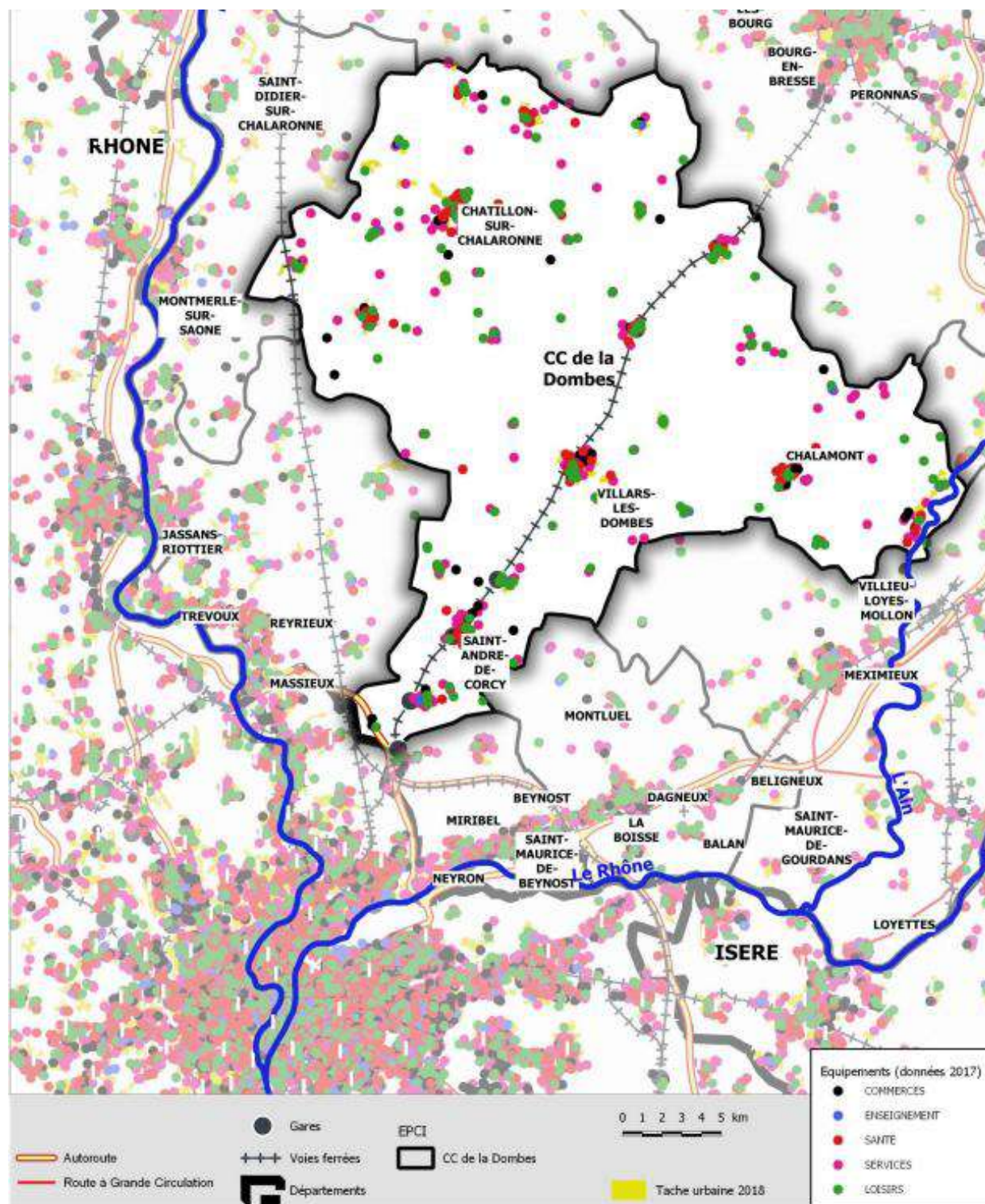
L'analyse des flux montre clairement l'attraction de la métropole lyonnaise exercée sur la commune de Saint-André-de-Corcy. Cette attraction s'explique par le fait que la ville de Lyon constitue un pôle d'emplois et de consommation principal. Les flux en direction de Villefranche-sur-Saône sont nettement moins importants comme le démontre la carte ci-dessus.

Quelques ralentissements sont enregistrés sur la continuité entre la route de Trévoux, la place de la Croix-Blanche et la route de Bourg-en-Bresse.

3.2.2. Espaces générateurs de déplacements

Les pôles d'équipements générateurs de déplacements

Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté communes de la Dombes

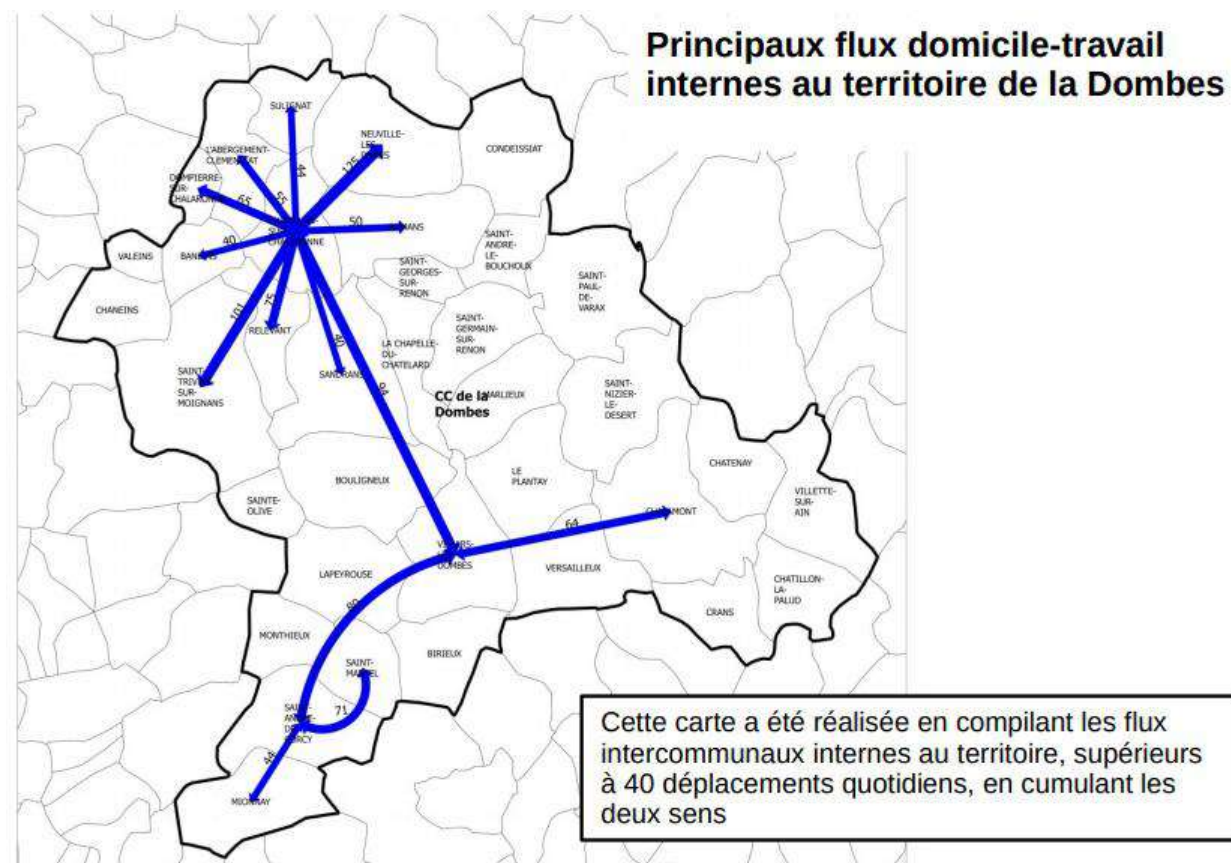


Bien que la commune de Saint-André-de-Corcy dispose d'une belle offre de services sur son territoire, le contexte concurrentiel est fort sur l'intercommunalité. En effet, la carte ci-dessus montre que Villars-les-Dombes constitue un pôle de commerces et de services fort sur l'intercommunalité. Si l'agglomération lyonnaise exerce une forte polarisation sur la commune, elle permet en contrepartie de répondre à des besoins spécifiques en matière d'enseignement avec des lycées et des filières universitaires, ou encore en matière de santé avec des hôpitaux et des professionnels spécialisés.

Néanmoins, Saint-André-de-Corcy se positionne comme un pôle de service intermédiaire et permet de répondre à une demande plus locale pour ses habitants et pour ceux des communes limitrophes notamment grâce à son centre-bourg et sa zone commerciale et industrielle.

Les flux domicile-travail internes au territoire

Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté communes de la Dombes

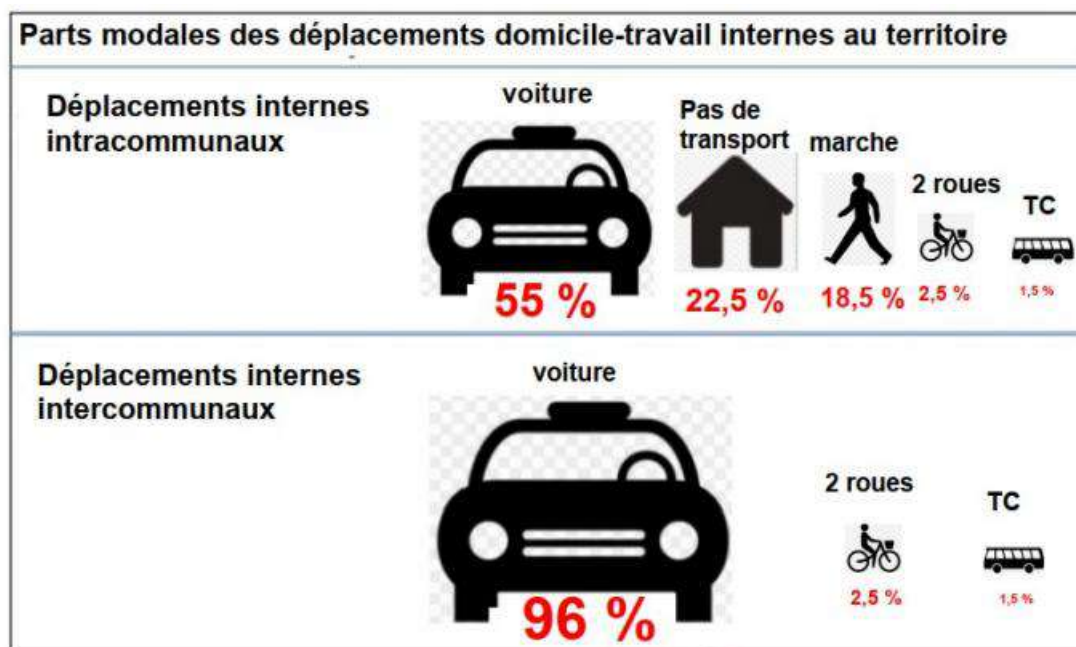


Cette étude de la DDT de l'Ain démontre qu'au sein du territoire de la CC de la Dombes, les déplacements intercommunaux sont surtout composés d'une multitude de flux de faible importance. A l'exception de Châtillon-sur-Chalaronne, aucun pôle d'emplois ne génère de flux domicile-travail intercommunaux significatifs. Une telle dispersion des flux domicile-travail n'est a priori pas favorable à une massification des flux et donc à la mise en place d'une organisation collective de la mobilité au sein de la CC de la Dombes.

La voiture reste très largement le moyen de transport prépondérant pour les déplacements internes à la communauté de communes. Les 2 roues avec 2,5 % et les transports en commun avec 1,5 % des déplacements occupent une place marginale.

Parts modales des déplacements domicile-travail internes au territoire

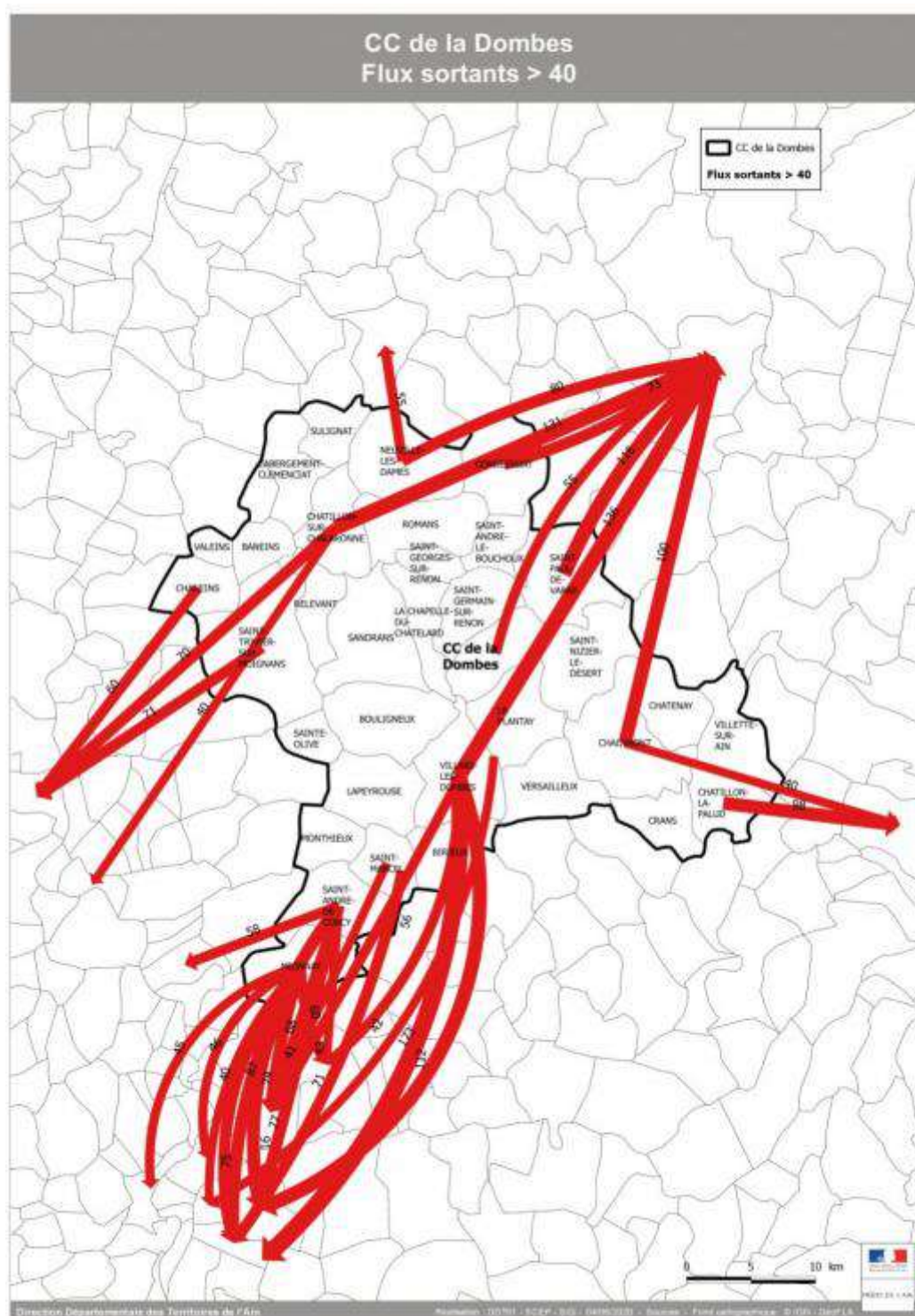
Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté communes de la Dombes



Nota : les 2 roues comprennent les vélos, les cyclomoteurs et les motos

Les flux domicile-travail externes au territoire

Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté communes de la Dombes



Une grande partie des actifs résidant dans le territoire travaille à l'extérieur. Une grande partie du territoire reste très dépendant des pôles d'emplois externes : 2/3 tiers des actifs résidant dans le territoire travaillent à l'extérieur de l'intercommunalité.

La commune de Saint-André-de-Corcy observe de forts flux vers la métropole lyonnaise dont la plupart se dirige vers les deux communes centrales (Lyon et Villeurbanne) et l'autre moitié vers les communes périphériques.

Les flux sortants sont importants entre les communes dombistes situées sur l'axe Bourg-Lyon et les pôles d'emplois burgien et lyonnais. Globalement, on observe des origines de flux sortants très regroupées le long

des axes Bourg-Lyon et secondairement Bourg-Châtillon-Villefranche. Cette configuration est favorable à l'usage des transports collectifs.

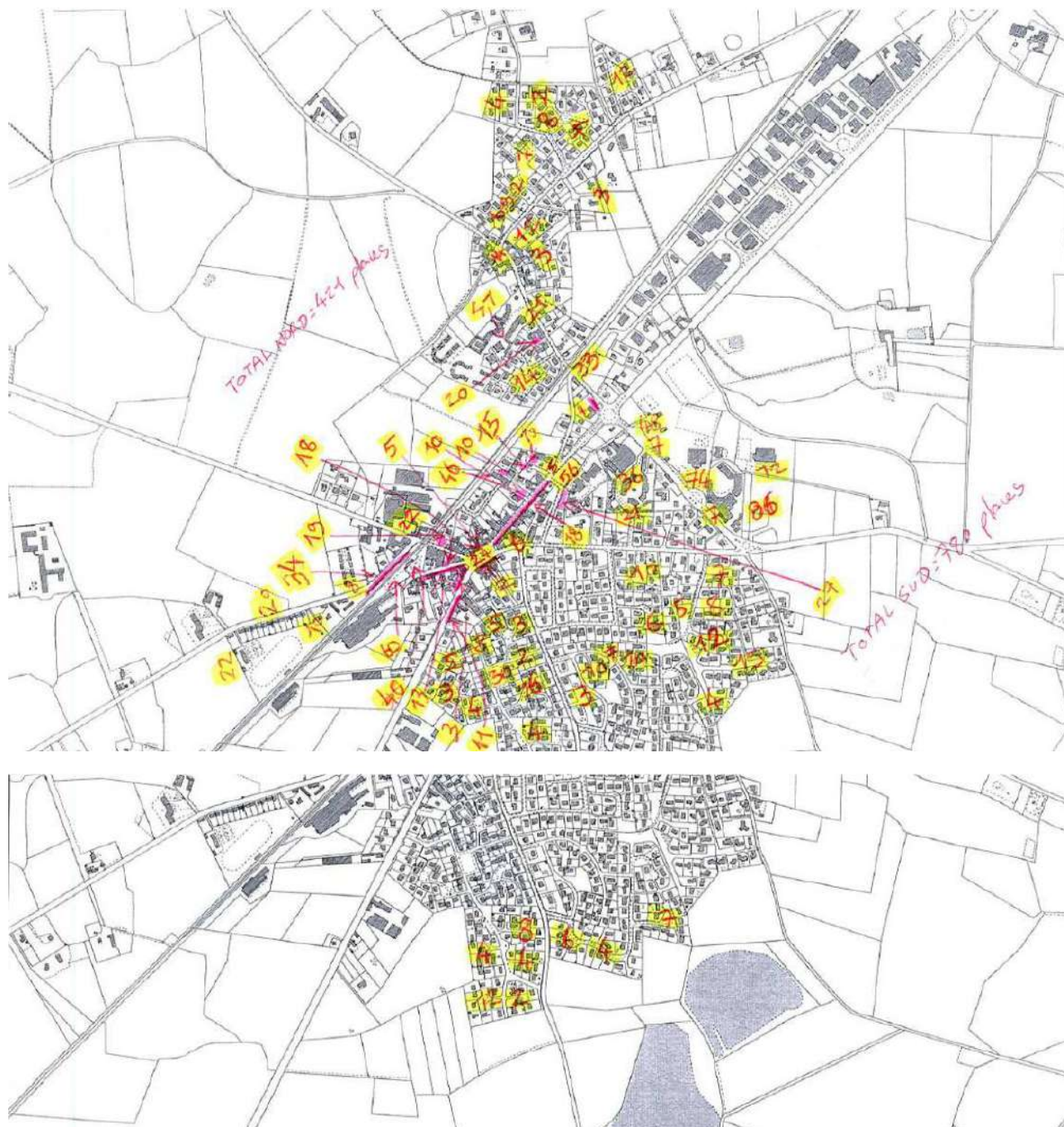
3.2.3. Stationnement sur Saint-André-de-Corcy

La commune possède de nombreux stationnement aux abords des commerces et des équipements publics. Au total plus de 1300 places sont disponibles à proximité et dans le centre-ville de la commune.

En zone bleue, on trouve 27 places sur la place de la Croix Blanche. Le stationnement est limité à 2h, du lundi au samedi, de 9h à 18h et le **stationnement est libre les dimanches et jours fériés**.

Localisation des parkings

Source : B2R, 2014



Localisation du stationnement par rapport aux espaces verts

Source : Etude PVD, 2022



3.2.4. Transports en commun et mobilités alternatives

Le réseau Saônibus assure le maillage entre les communes du territoire de la Communauté de communes Dombes Saône Vallée. Les correspondances avec les différentes gares présentes sur le territoire permettent aux habitants de rejoindre l'agglomération lyonnaise facilement. Le réseau permet également aux salariés de rejoindre les zones industrielles, parcs et zones d'activités du territoire.

Saint-André-de-Corcy est desservie par la **Ligne 2 Saônibus** reliant **Villefranche-sur-Saone Gare TER <> Saint-André-de-Corcy Gare TER**. On retrouve trois départs le matin depuis la gare de Saint-André-de-Corcy (6h43, 7h49 et 8h51) et trois départs le soir (16h33, 17h25, 18h36).

D'après l'Etude Globale de Mobilité de la CCD, dans le secteur Ain, 46% des habitants interrogés estiment être mal ou ne pas être desservis par les transports en commun. Les principaux freins à l'utilisation des transports en commun sont l'accès à l'offre de TC et l'inadéquation de celle-ci aux besoins (manque de finesse de la desserte, notamment).

Ligne 2 - Saônibus

Source : Rhone-alpes.transdev.com



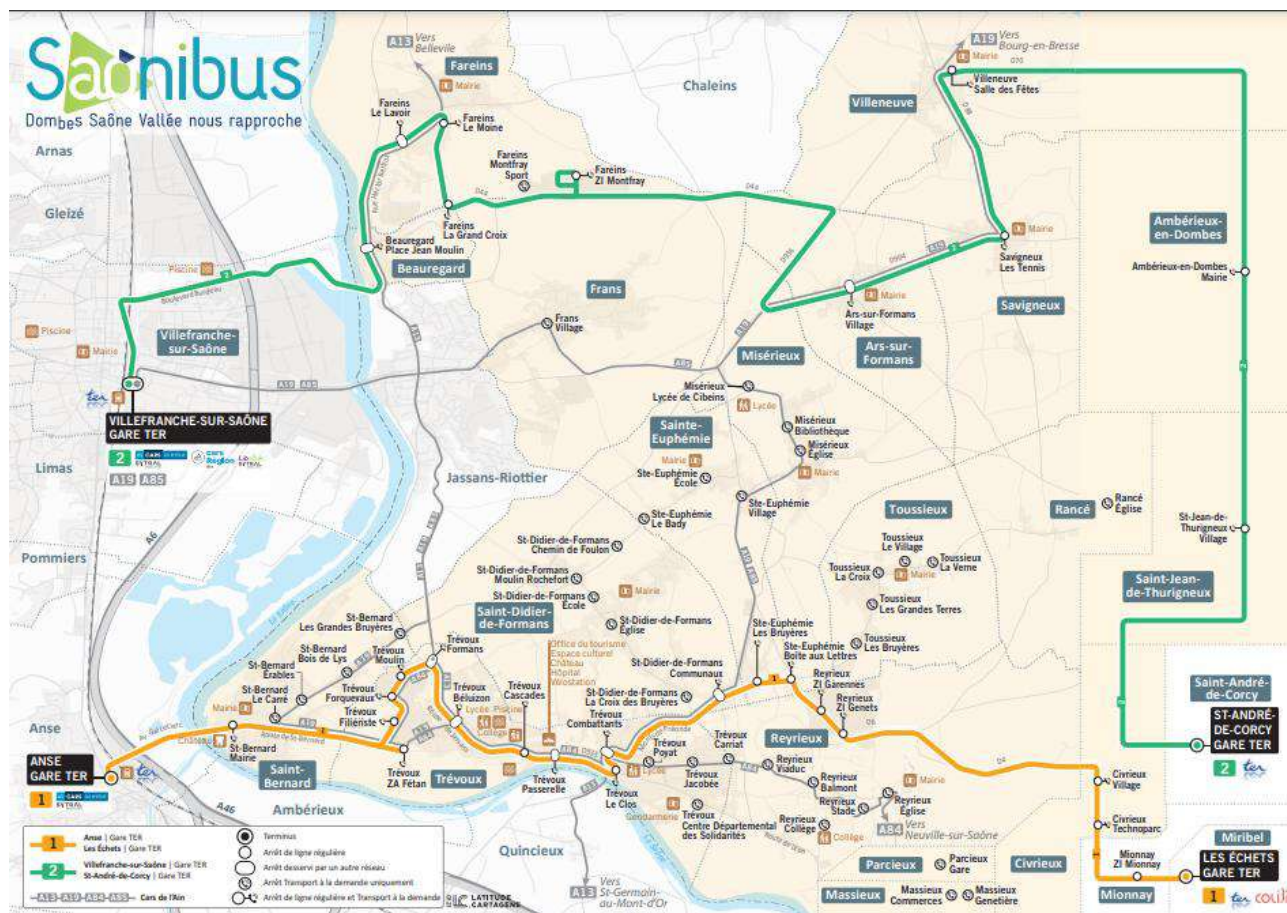
La commune dispose également d'un réseau de transport à la demande « TAD Saônibus ». Le nouveau service de transport à la demande Saônibus est un service de transport collectif dont la desserte est zonale, c'est-à-dire effectuée entre points d'arrêt d'origine et de destination prédéfinis.

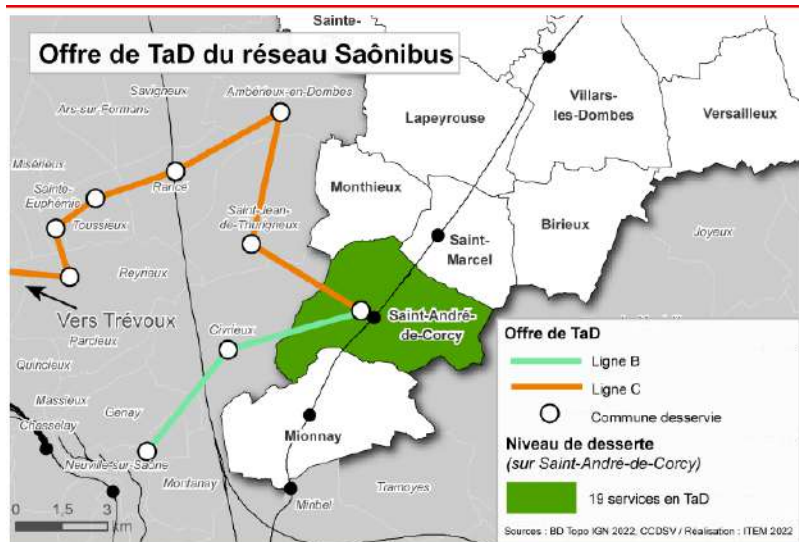
Il y a deux lignes de TAD :

- La ligne B Neuville-sur-Saône <> Saint-André-de-Corcy
- La ligne C Trévoux <> Saint-André-de-Corcy

Desserte du TAD

Source : Rhône-alpes.transdev.com





Lignes	B	C
Origine-Destination	Neuville-sur-Saône <-> Saint-André-de-Corcy	Trévoux <-> Saint-André-de-Corcy
Commune du territoire desservie	Saint-André-de-Corcy (gare)	Saint-André-de-Corcy (gare)
Mode de fonctionnement	TaD annuel	TaD annuel
Nombre de services en semaine	13	6
Nombre de services le Samedi	0	0
Nombre de services le Dimanche	0	0
Services en HPM (semaine)	5	2
Services en HPS (semaine)	5	1
Amplitude horaire	06h35-18h39	06h34-19h06

Le réseau de TC de la CC de la Dombes Saône Vallée, **Saônebus**, est **connecté** au territoire de la CCD par la gare ferroviaire de Saint-André-de-Corcy via **2 lignes de TaD** :

- La **Ligne B** Neuville-sur-Saône <-> Saint-André-de-Corcy ;
- La **ligne C** Trévoux <-> Saint-André-de-Corcy.

Des lignes adaptées pour les **actifs** (notamment la ligne B) et pour les **captifs** avec des possibilités de déplacement à la **journée** et à la **demi-journée**.

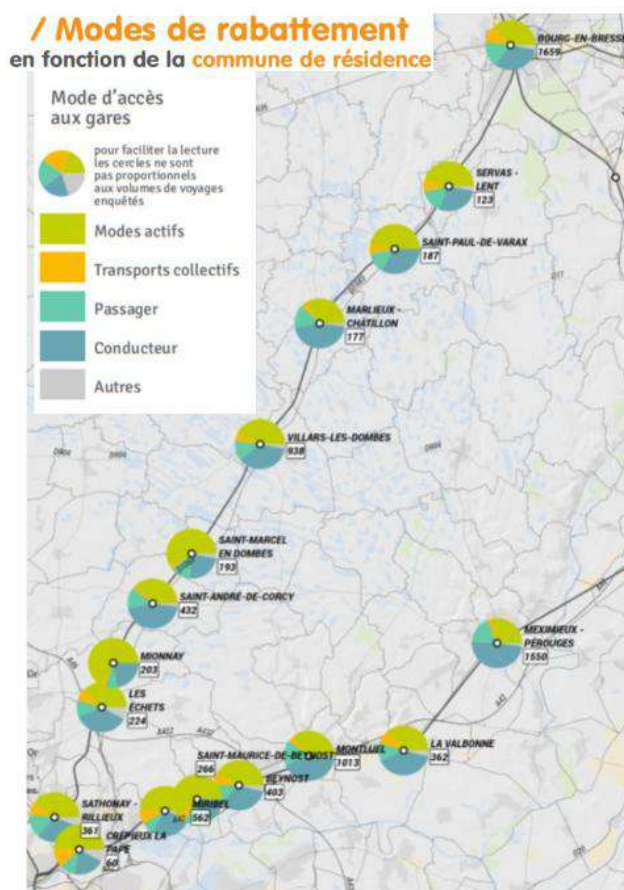
La réservation du trajet se fait la **veille** (ou le **vendredi pour lundi**) et nécessite de s'inscrire via un formulaire en amont.

Ce réseau est en cours de restructuration et la CC de la Dombes est associée à cette démarche.

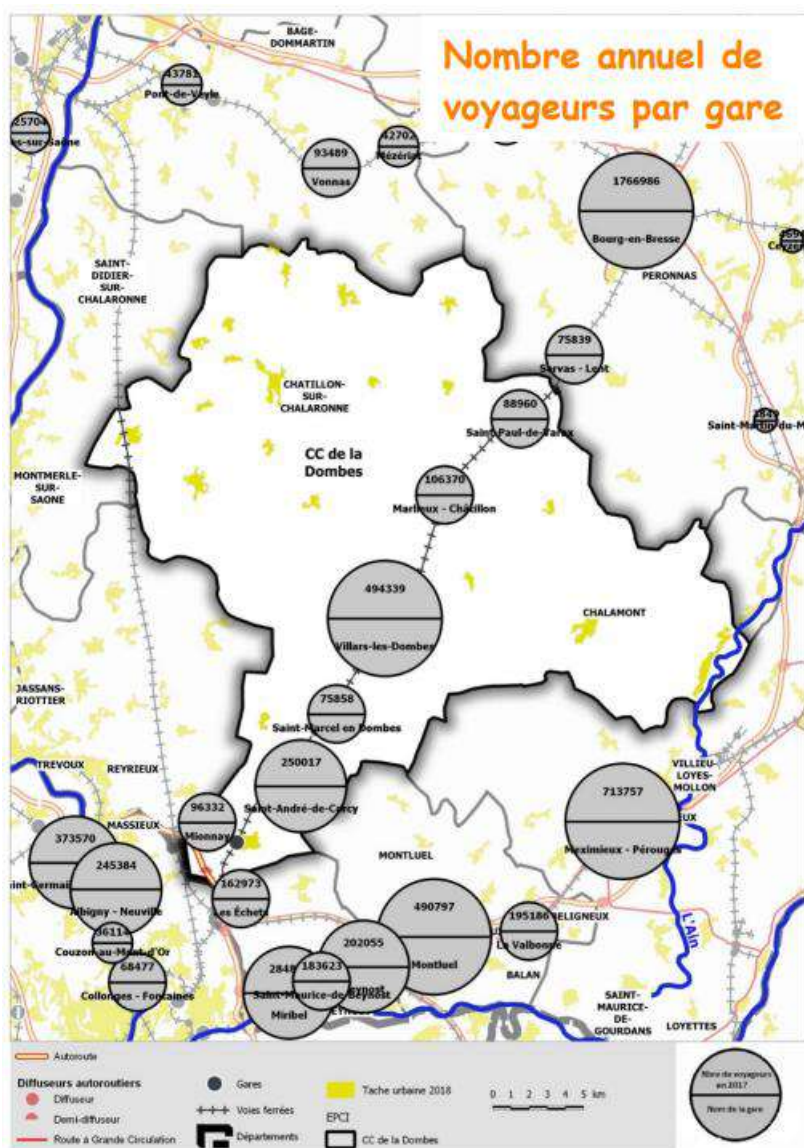
Bien que l'offre de transport en commun permette de desservir quotidiennement les principaux pôles de commerces et de services, la desserte de la commune est aujourd'hui trop faible pour constituer une réelle alternative à la voiture individuelle, notamment pour les trajets domicile-travail interne à la communauté de commune.

Mode d'accès aux gare

Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté communes de la Dombes



Source : Connaître la mobilité dans l'Ain - Le territoire de la communauté communes de la Dombes



La gare compte près de 40 arrêts par semaine en 2024 et 510 montées/descentes par jours.. Sur Saint-André-de-Corcy, environ 27 % de la population habitent à moins de 10 min d'une gare à pied, 98% à vélo et 99% en voiture (Etude Globale de Mobilité de la CCD, 2024). On compte près de 100 places de parking voiture, soit 0,2/voyageurs et 8 places de vélo en consignes individuelles. La gare possède une voie verte à proximité qui facilite la circulation entre la gare et la zone d'activité. Cependant, les cheminements sont à parfaire en direction des zones d'habitation.

Gare de Saint-André-de-Corcy

Source : Etude Globale de Mobilité de la CCD

ZOOM Gare de Saint-André-de-Corcy



 40 services TER / jour	 510 voyageurs / jour 12,75 voyageurs / service en moyenne
 100 places de parking voiture, soit 0,2 / voyageur	 8 places de vélo en consignes individuelles

Deuxième gare la plus importante du territoire, après Villars-les-Dombes

Présence d'une voie verte qui facilite la circulation entre la gare et la zone d'activité. Cependant, les cheminements modes doux sont à parfaire en direction des zones d'habitation.

Pas de ZMV à proximité de la gare

Un projet d'installation par la Région de 2 nouvelles consignes individuelles en gare.

Pratique cyclable

A l'échelle de la CC de la Dombes, un maillage cyclable cyclo-touristique est en cours de développement, « l'Ain à Vélo » avec aujourd'hui 2 boucles de réseau, Saint-André-de-Corcy verra se développer un prochain circuit. On retrouve néanmoins 2 itinéraires cyclables majeurs à proximité du territoire : La Voie Bleue à l'Ouest de la CCD, la ViaRhôna, située à environ 10 km au Sud de Mionnay.

Sur la commune, on retrouve une voie verte d'une longueur de 700 mètres et 100 mètres de voie mixte. Sur la commune sont recensés 3 arceaux vélo, 8 consignes (au niveau de la gare), 23 racks totalisant 34 places de stationnement. La dangerosité est le frein principal à l'usage du vélo, selon les élus, suivis par les difficultés intermodales, la discontinuité et le manque d'aménagements.

Pratique du covoiturage

Selon, l'EMD 201, 78% des habitants du secteur Ain ne covoiturent jamais et 11% ne le font qu'exceptionnellement. La part des covoitureurs dans la population est plus faible que pour l'ensemble des territoires voisins. Sur la commune de Saint-André-de-Corcy, on ne recense aucune aire de covoiturage.

Dans le cadre de l'Etude Globale de Mobilité de la CCD, des investissements sont prévus, à hauteur de 5 arceaux abrités et un arrêt de covoiturage (au niveau de la gare TER).

Aire de Saint-André-de-Corcy

Source : Etude Globale de Mobilité de la CCD



3.2.5. Synthèse des enjeux sur le fonctionnement du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux pour le PLU
Une offre d'équipements et de services qui permet de répondre à tous les besoins du quotidien et qui a su se renouveler récemment grâce au pôle de santé Une vie associative riche et une bonne dynamique sociale sur la commune. Un réseau viaire performant permettant une desserte locale et régionale. Une gare assurant la liaison Bourg-en-Bresse < > Lyon très utilisée De nombreuses places de stationnements, suffisantes pour répondre aux besoins des habitants et usagers de la commune. Offre d'emplois de proximité Chemins de randonnée qui facilitent l'accès à la nature	Des transports en commun peu performants sur la commune pour les trajets domicile-travail interne à la communauté de communes. Une surreprésentation de l'utilisation de la voiture individuelle, notamment pour les déplacements domicile-travail. Un manque de pistes cyclables Commune coupée par la RD 1083 avec un fort trafic routier	Maintenir la dynamique commerciale et servicielle. Renforcer la place des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle pour un lien plus fort entre la commune et les territoires voisins. Améliorer le rabattement vers la gare
Opportunités	Menaces	Dynamiser l'offre d'emplois, services et commerces de proximité Ouvrir le territoire sur la nature et sur la Dombes
	Augmentation du trafic routier qui augmente les conflits d'usages	

4. DIAGNOSTIC FONCIER ET URBAIN

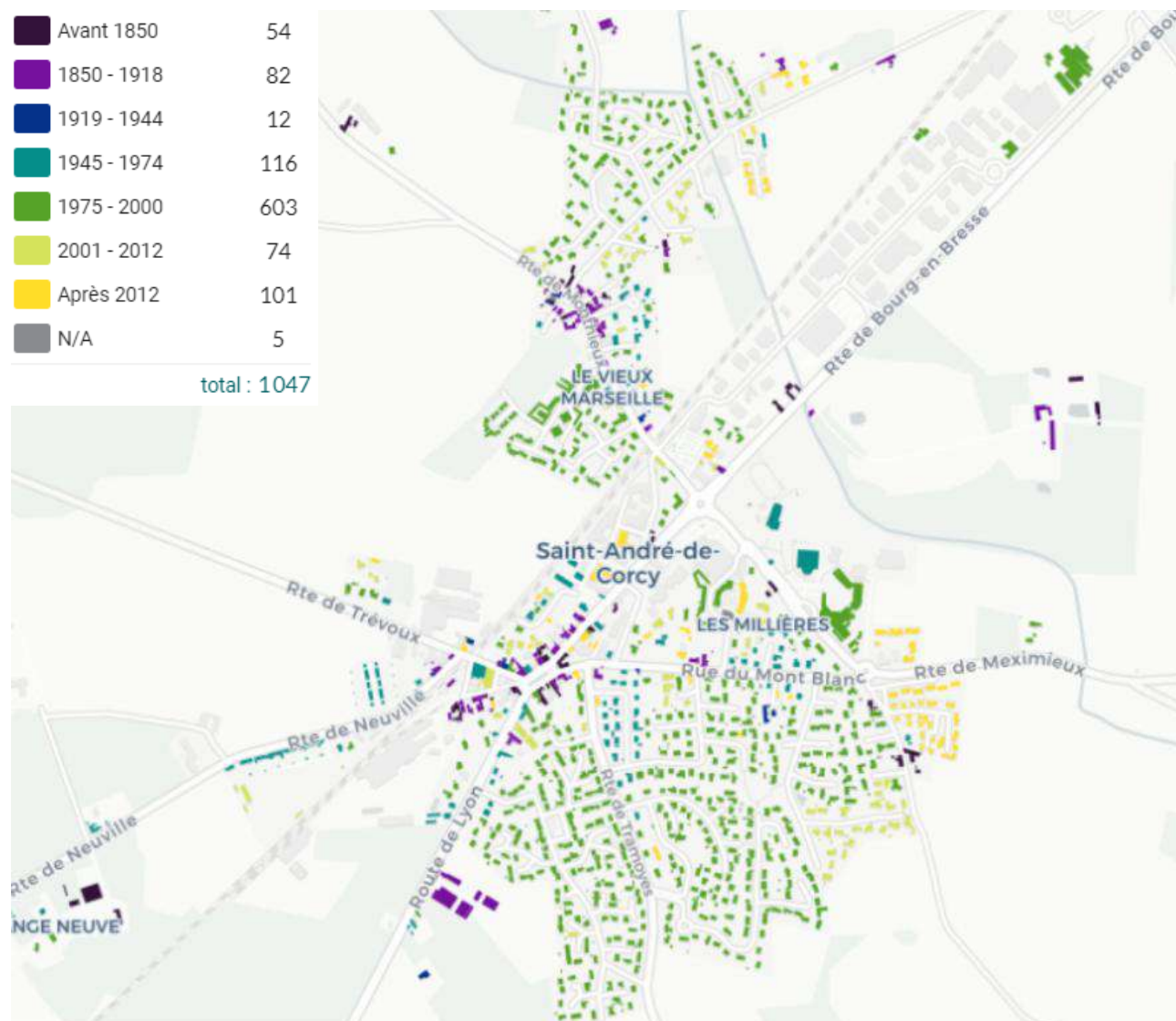
4.1. Morphologie urbaine

4.1.1. Typologie urbaine

Le pôle historique de Saint-André-de-Corcy forme le pôle central, autour de la place de la Croix-Blanche, où se concentrent les équipements publics et les commerces. On observe également la présence du Hameau du Vieux Marseille. Il s'est étoffé en direction du Sud-Est avec une urbanisation de type pavillonnaire (individuel ou groupé), quelques collectifs, ainsi qu'un pôle d'activités artisanales et commerciales au Nord-Est. Le Hameau du Vieux Marseille s'est quant à lui étendu au Nord avec des quartiers pavillonnaires.

Localisation des bâtiments par période de construction

Source : Observatoire National du Bâtiment



Evolution de la tâche urbaine entre 1950-65 à nos jours



4.2. Entités urbaines et patrimoine bâti

4.2.1. Le centre bourg historique

On trouve deux centralités historiques au sein de Saint-André-de-Corcy :

- La première autour de la place de la Croix Blanche
- La seconde autour de l'ancien hameau du Vieux Marseille

Le bâti du centre s'organise également de part et d'autre d'un certain nombre de voies adjacentes ou parallèles à la route départementale, étroites et à sens unique pour les voitures. Le bâti est dense, et se caractérise par des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu. L'ensemble de l'agglomération est aménagé de trottoirs et cheminements piétons.

Au sein du Vieux Marseille, les habitations s'organisent autour de la place.

Le secteur se caractérise par un tissu urbain dense, continu et où les constructions s'implantent à l'alignement des voies et des espaces publics.

Ce secteur correspond en partie à la zone UA du PLU de 2014.

Délimitation du centre-bourg historique



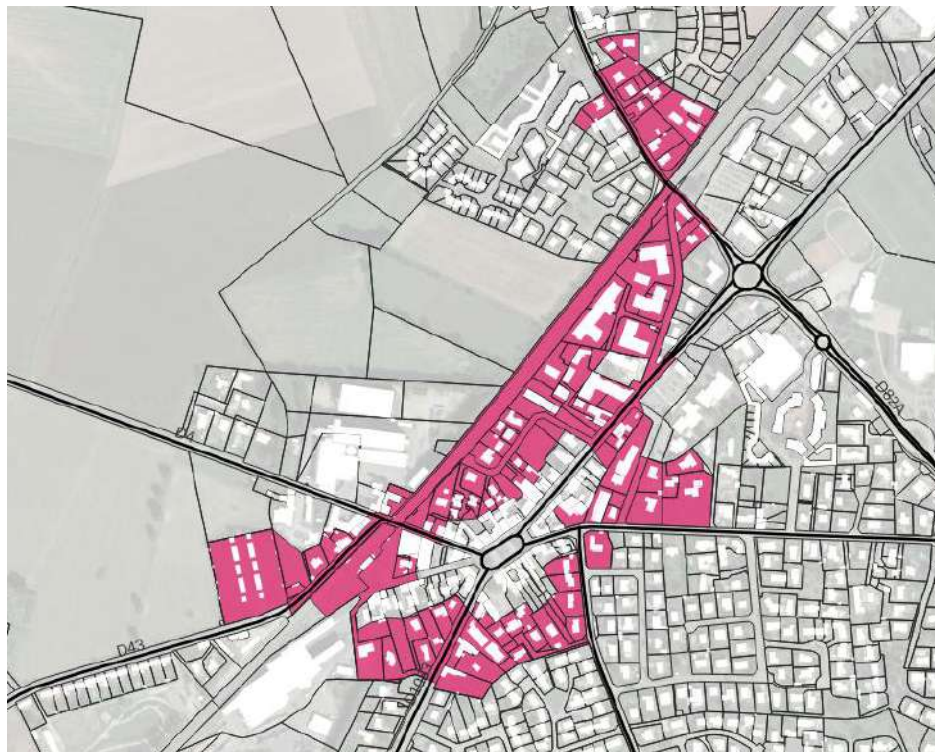
Le centre historique (en rouge) sur la commune de Saint-André de Corcy, 2024

4.2.2. L'extension du centre-ville et ses équipements

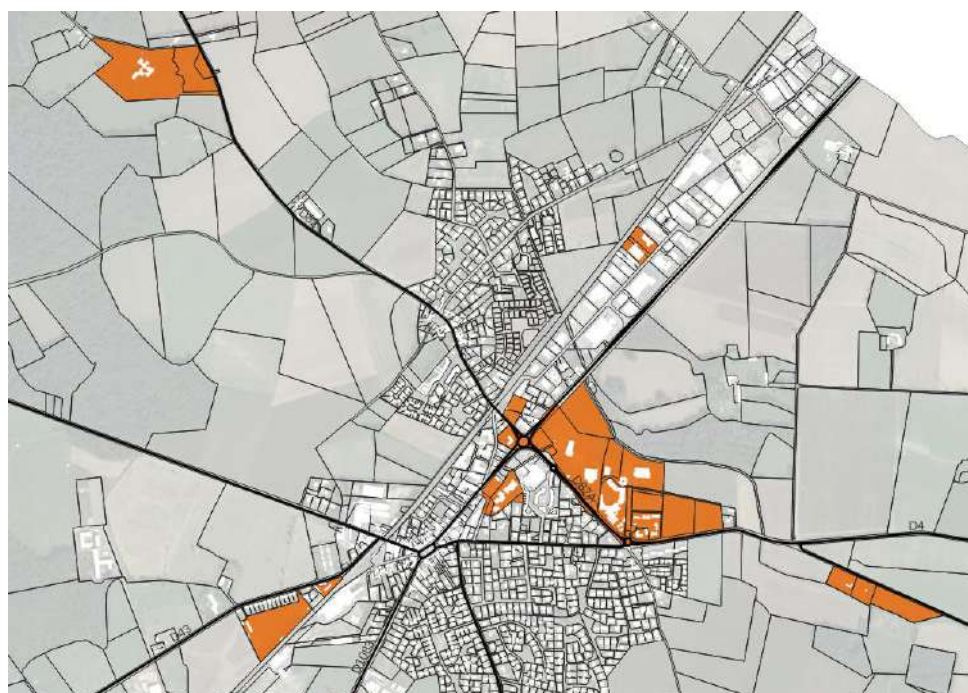
En périphérie immédiate du centre ancien, un bâti hétéroclite comprend équipements collectifs (notamment les équipements scolaires), immeubles collectifs, habitat pavillonnaire et bâtiments d'activités. Ce secteur, moins dense que le centre-historique bénéficie de hauteurs plus élevées et d'une implantation en retrait vis-à-vis des voies publiques.

Ce secteur correspond en grande partie à la zone UA et UB du PLU de 2014.

Délimitation de l'extension du centre-ville et de ses équipements



L'extension du centre-ville (en rose foncé) sur la commune de Saint-André de Corcy, 2024



Les zones d'équipements (en orange) sur la commune de Saint-André de Corcy, 2024

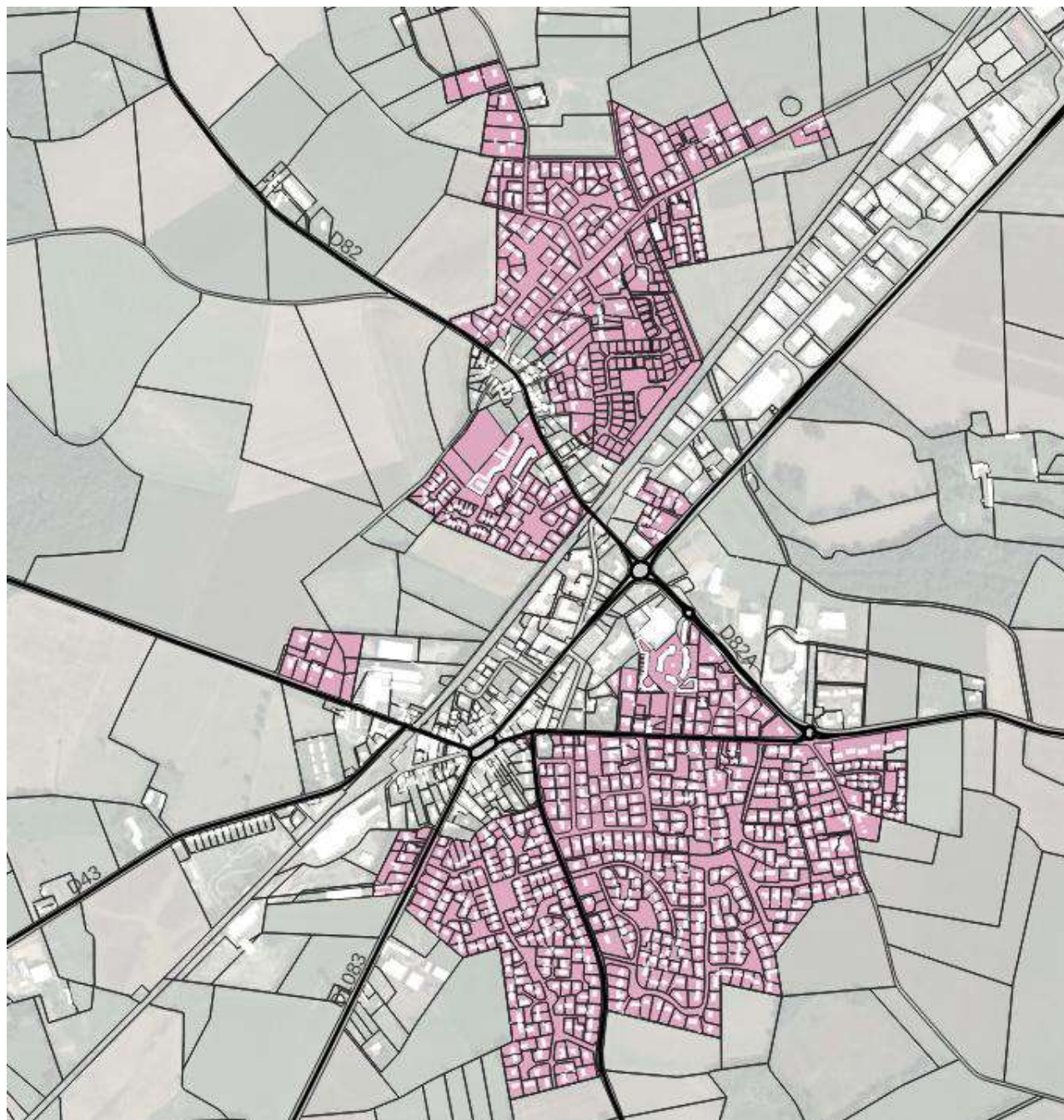
4.2.3. Le bourg résidentiel

Une urbanisation de type résidentielle s'est ensuite étendue vers le sud et le nord sous forme d'opérations ponctuelles surtout sous forme d'opérations d'ensemble.

Chaque lotissement a sa propre homogénéité qui le distingue de son environnement bâti. Ce secteur est quasi essentiellement constitué de maisons individuelles, implantée le long des axes de communication, en retrait vis-à-vis de l'emprise publique.

Ce secteur correspond en grande partie à la zone UBr, UBa, UBh du PLU de 2014 ainsi qu'aux zones UEc, UEd et UEg du PLU de 2014.

Délimitation du bourg résidentiel



Les zones d'équipements (en rose clair) sur la commune de Saint-André de Corcy, 2024

4.2.4. La zone d'activités économiques

Un pôle artisanal s'est développé au Nord-Est de l'agglomération. Pratiquement en cœur de bourg à ses débuts, il s'établit le long de la RD1083. L'accès se fait par la Rue de Fléchet, le giratoire de la Rue de l'Industrie, les rues de l'Industrie ou en cœur de bourg. Ainsi les flux de circulations des camions sont importants dans le centre-bourg avec la route départementale 1083.

On trouve deux zones d'activités au Sud avec le groupe Bernard. Enfin, on retrouve la zone de centre-bourg autour du supermarché Carrefour.

La zone correspond au zonage UX de l'ancien PLU de 2014.

Délimitation de la zone d'activités économiques



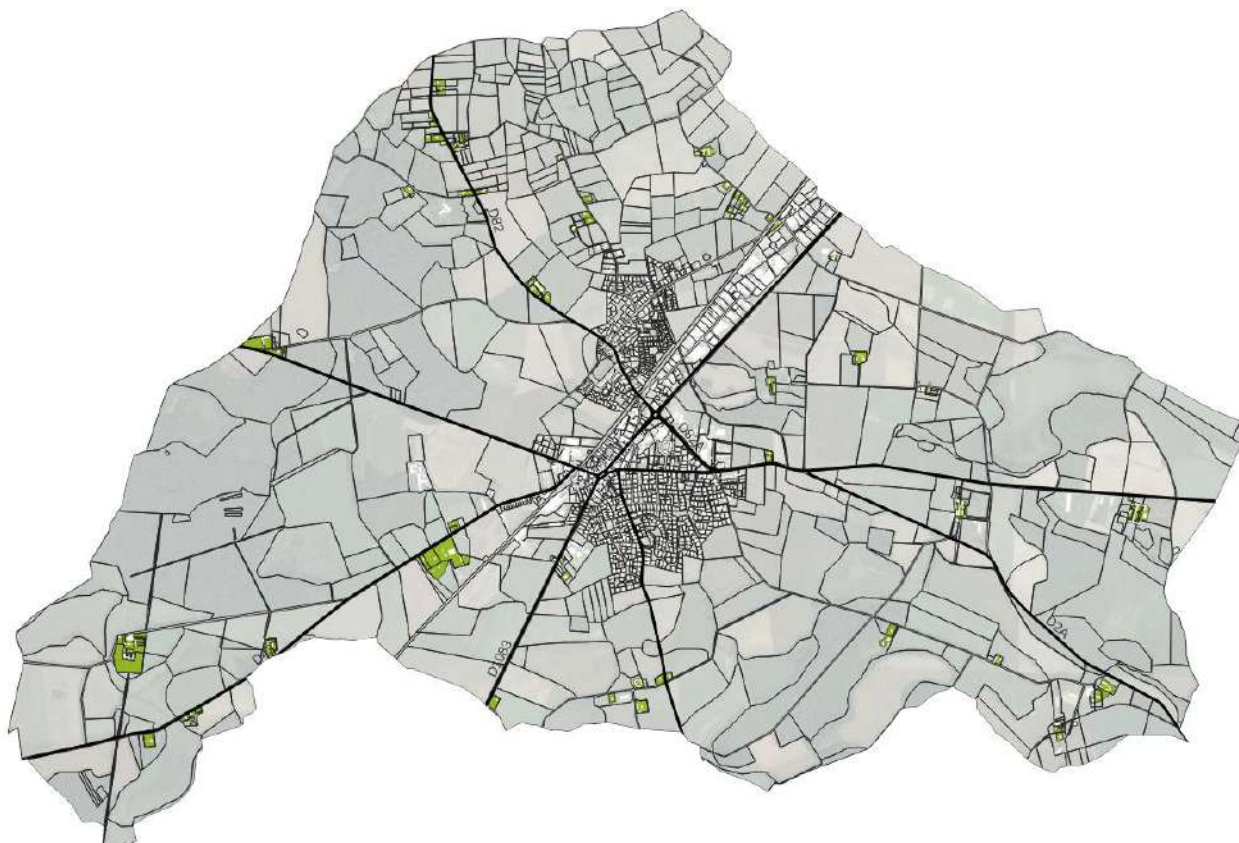
Les zones d'activités (en jaune) sur la commune de Saint-André de Corcy, 2024

4.2.5. Les constructions isolées

Le reste des habitations de la commune sont réparties de manière éparse sur l'ensemble du territoire communal. Les constructions varient entre exploitations et bâtiments agricoles et maisons individuelles.

Ces constructions sont classées Nh et Ah dans le PLU de 2014.

Localisation des constructions isolées



4.3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

4.3.1. Loi ALUR (2013-2023)

Conformément aux dispositions de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II, en date du 12 juillet 2010, un bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a été établi pour une période de 10 ans entre 2013 et 2023, sur la commune de Saint-André-de-Corcy. Conformément à la loi ALUR et à l'article L. 151 – 4 du Code de l'urbanisme, l'analyse de la consommation d'espace doit s'observer sur la décennie précédant l'arrêt du projet.

Méthodologie appliquée pour le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers au cours des dernières années

Les calculs sont réalisés sous logiciel de SIG à partir de la « BD_topo_2023 » de l'IGN, dernière données disponible lors de l'analyse de la consommation d'espace. L'analyse se réalise par interprétation de la couche « bâti » et analyse des données cadastrales sur les deux périodes.

Conformément aux dispositions de la loi portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle II, en date du 12 juillet 2010, un bilan de la consommation d'espace a été établi sur une période de 10 ans.

Le but de cette démarche est de chiffrer à l'échelle communale, les surfaces agricoles et naturelles qui se sont artificialisées en dix ans. Afin de connaître la consommation d'espaces entre 2013 et 2023 sur la commune de Saint-André-de-Corcy, il convient de réaliser une différence entre l'enveloppe urbaine de 2013 et l'enveloppe urbaine de 2023.

En triant les données et en appliquant une filtre tampon sur les bâtiments de plus de 10m², nous obtenons la tâche urbaine pour les deux périodes, permettant ainsi de quantifier les zones d'extension, de densification et de mitage. Ces zones sont ensuite classées selon l'occupation du sol observée.

Carte comparative des trames urbaines 2013-2023

2013

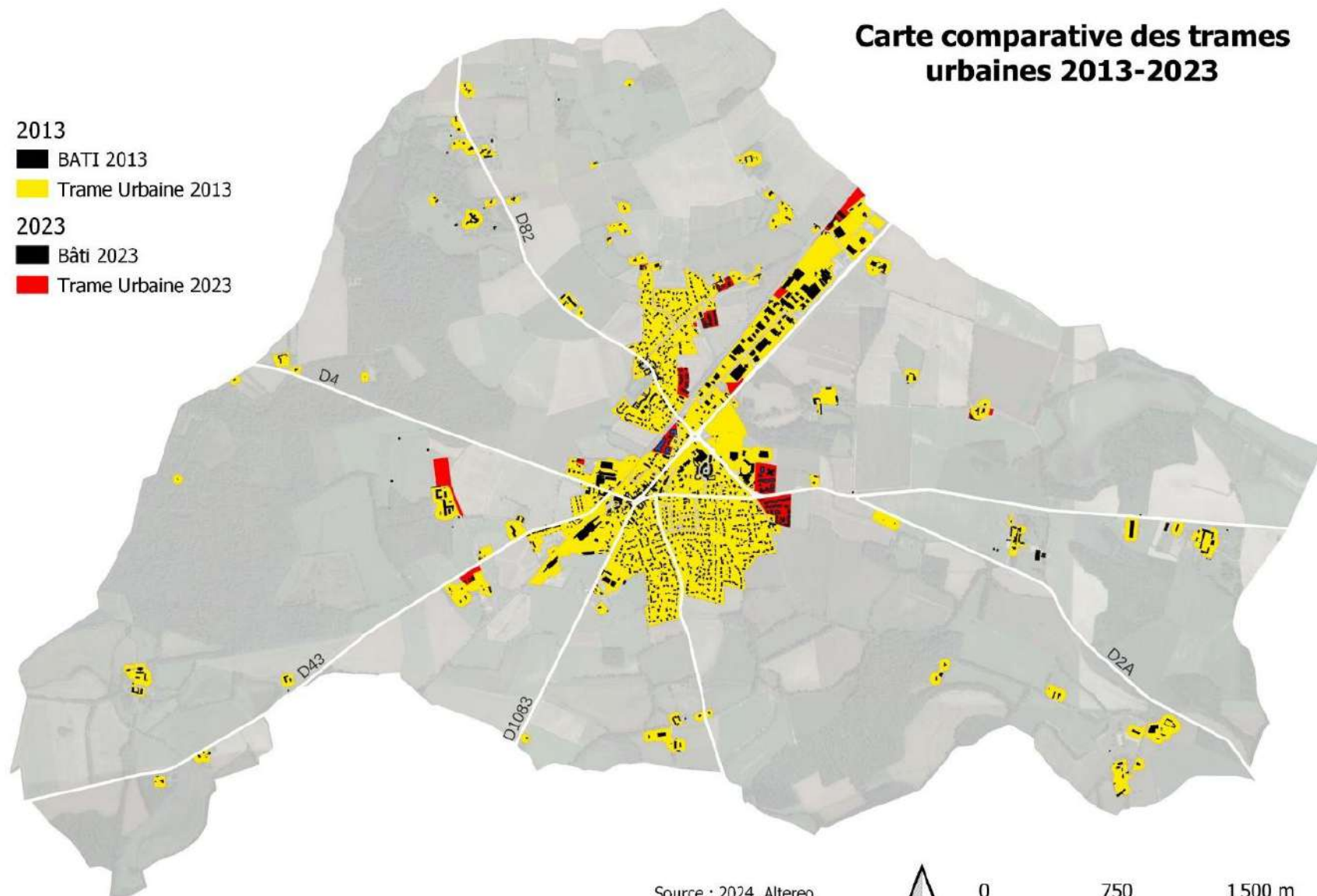
■ BATI 2013

■ Trame Urbaine 2013

2023

■ Bâti 2023

■ Trame Urbaine 2023



Source : 2024, Altereo



0 750 1500 m

En 2013, la trame urbaine de la commune représentait **175.223 hectares**, en 2023, elle atteint **184.447 hectares**. Elle a progressé en extension et en mitage de **9.224 hectares sur une période de 10 ans**, soit 0.92 ha/an sur la période 2013-2023.

Bien que l'artificialisation du territoire n'ait pas été trop importante au regard de la surface communale ces 10 dernières années, il est nécessaire de **surveiller, contrôler et limiter le mitage et les extensions urbaines** qui viennent éroder les espaces naturels et agricoles. On remarque que la surface des espaces agricoles a été impactée de manière significative. En effet, de nombreuses exploitations mais également les secteurs d'extension à destination de l'habitat se sont développées au détriment de ces espaces.

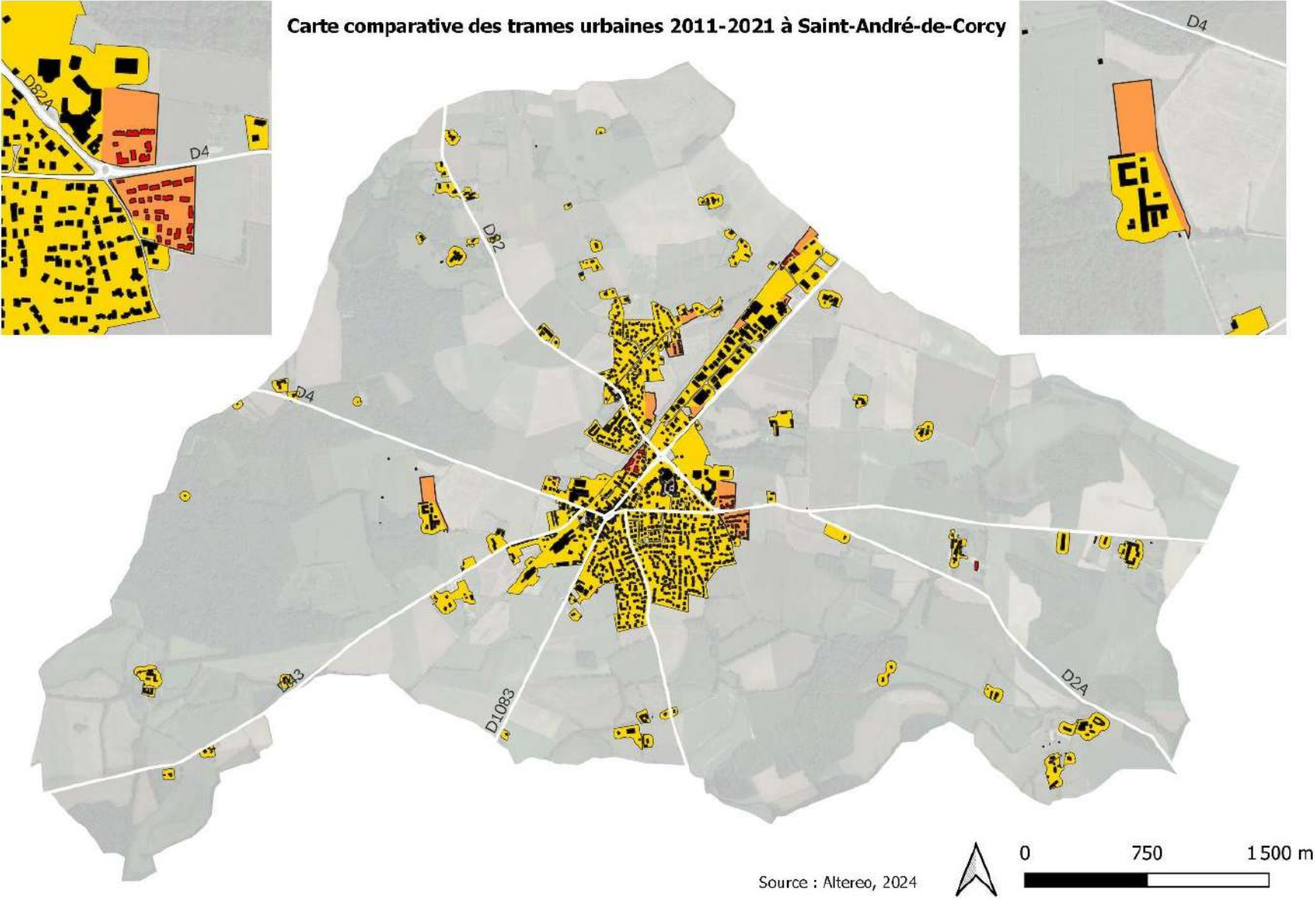
4.3.2. Loi Climat et Resilience (2011-2021)

La loi sur la Zéro Artificialisation Nette fixe un objectif d'artificialisation très limité pour les dix prochaines années. Cela devra correspondre à **50% de la surface artificialisée sur les dix dernières années**.

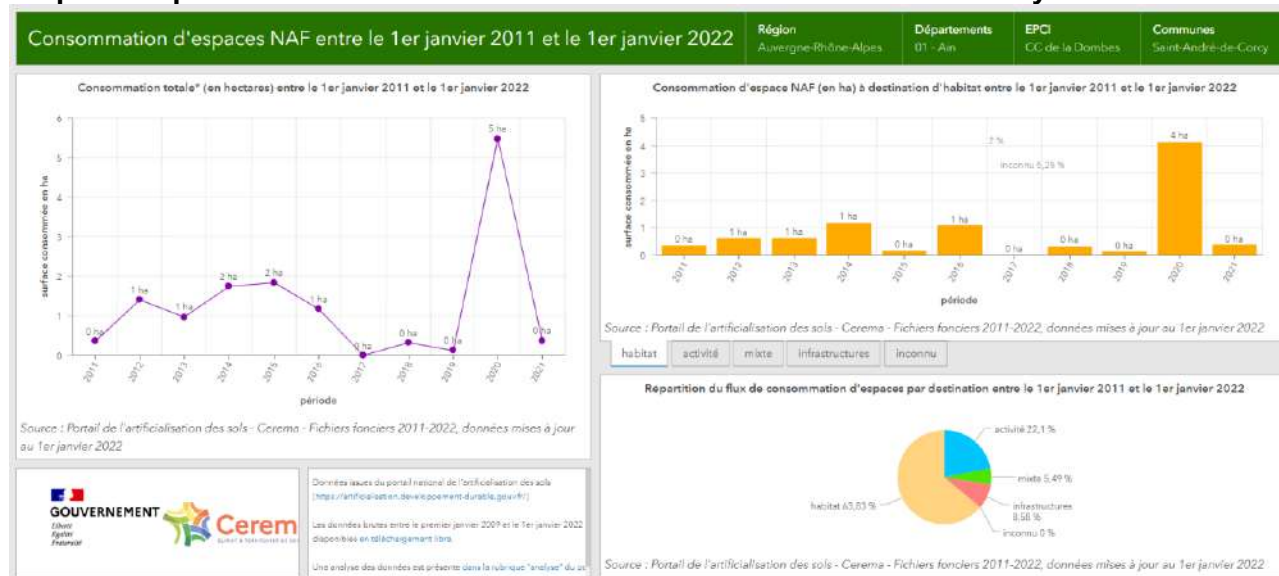
Il est à noter que cet objectif de réduction n'est pas à intégrer directement au PLU. En effet, c'est d'abord au SCoT d'intégrer cet objectif afin de traduire spatialement cet objectif sur l'ensemble du territoire, dans une logique d'équilibre entre les pôles structurants et les villages. Ainsi, la présente analyse est donnée à titre informative.

D'après les analyses internes réalisées par Altereo, la trame urbaine était de 174,989 hectares en 2011 et de 186,594 hectares en 2021. Ainsi, 11,6 hectares ont été consommés entre 2011 et 2021 contre 13,7 hectares d'après le Portail de l'Artificialisation. Ainsi, en réduisant de 50% la surface artificialisée, **la possibilité de construire s'élève entre 5,8 Ha (analyse Altereo) et 6,85 Ha (analyse Portail de l'Artificialisation des sols) entre 2021 et 2031.**

En vue d'aider les collectivités à la mise en œuvre de cette politique, l'État met à disposition, dès à présent, des données sur le **portail national de l'artificialisation des sols** (<http://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>) et développe un outil de mesure qui est en adéquation avec la nomenclature de l'artificialisation des sols. L'observatoire de l'artificialisation, édité par le CEREMA, vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace.



Ce que dit le portail national de l'artificialisation des sols sur Saint-André-de-Corcy :



Saint-André-de-Corcy

(EPCI CC de la Dombes)

données pour la période 2011-2022

137 589 m²
de nouvelles surfaces consommées

soit **0.65 %**
de la surface communale nouvellement
consommée

dont **89 249 m²**
de surfaces consommées de type **habitat**

dont **27 960 m²**
de surfaces consommées de type **activité**

dont **7 949 m²**
de surfaces consommées **mixte**

dont **12 430 m²**
de surfaces consommées **infrastructures (routes
et voies ferrées)**

Il est important de noter que les données analysées sur la période 2013-2023 sont plus précises et permettent d'inclure les dernières opérations immobilières réalisées sur la communes (secteur de la forge et nord du secteur Bel-Air réalisés en 2023). Néanmoins, le portail de l'artificialisation du sol permet aux collectivités de s'informer rapidement sur leur consommation foncière et faciliter les analyses lors des bilans de mise en place du PLU.

4.3.3. SCoT de la Dombes (2018-2035)

Le SCOT préconise de définir l'enveloppe urbaine du début du scénario résidentiel soit janvier 2018.

Pour cela, les données cadastrales ont été analysées et le même travail de mise en tampon a été fait sur cette période.

Un tampon de 50 mètres entre les habitations permet de distinguer les hameaux et un traitement de 25 mètres a été appliqué sur ces nouvelles entités afin d'inclure les éventuelles annexes (cabanon, piscines...) au sein de l'enveloppe urbaine 2018.

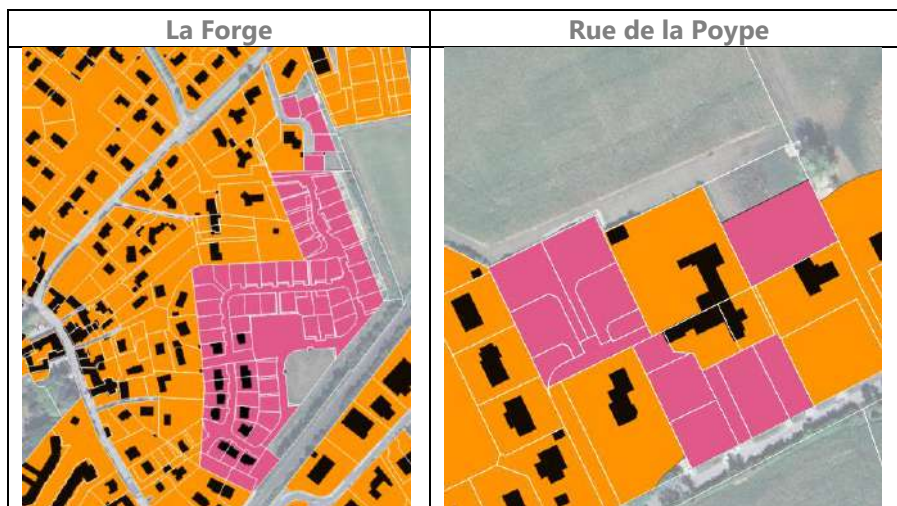
Le SCOT en vigueur octroie aux polarités de bassin de vie avec gare, dont fait partie la commune de Saint-André de Corcy, une enveloppe globale de **12 hectares** pour le développement résidentiel, sans définir de principes de répartition de cette enveloppe entre les deux communes concernées. Si on appliquait une division stricte par 2 de cette enveloppe, Saint André de Corcy ne disposerait de 6 ha en extension sur la période 2018-2035. Or, ce potentiel de développement des polarités de bassin de vie doit s'évaluer au regard du besoin global des communes concernées, en rapport avec leur projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ainsi, bien qu'une enveloppe d'environ 6 ha permette de situer la commune pour penser son projet démographique sur la période 2018-2035, cette enveloppe peut être élargie en fonction de la pertinence du projet communal et de l'équilibre du volume foncier accordé aux polarités bassin de vie avec gare.

En 2018, la trame urbaine représentait 181,61 hectares et en 2025, elle représentait 191,34 hectares. Soit une extension totale de l'enveloppe urbaine de **9,73 ha** pour tous les secteurs confondus (résidentiel, agricole, économique, équipement publics communaux ou intercommunaux comme par exemple l'unité de traitement des eaux usées mise en service en 2024).

Entre 2018 et 2025, **4,57 hectares** ont été consommés **pour le développement résidentiel** :

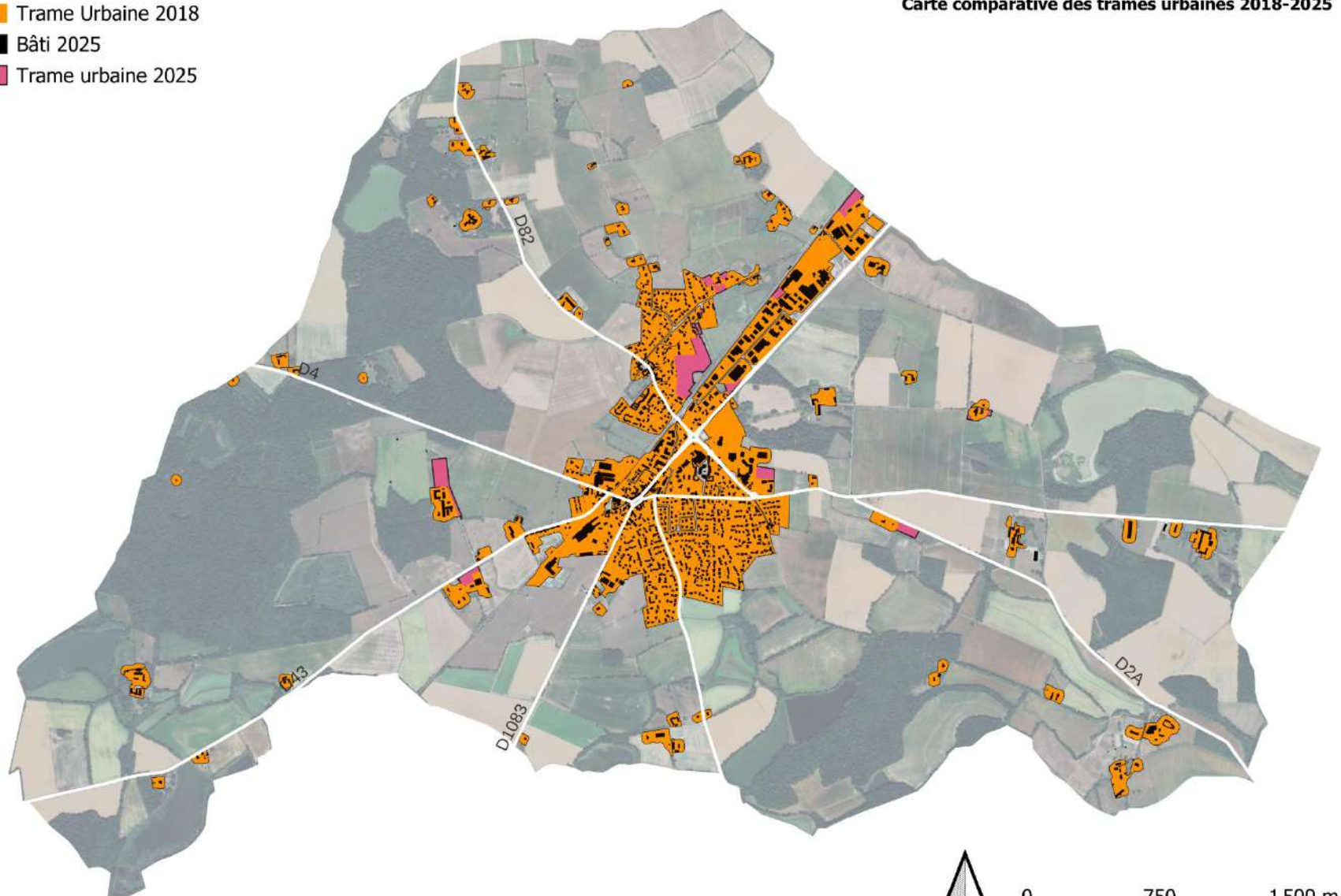
- Secteur Rue de la Poype (0,664 Ha),
- Réalisation de l'OAP sur le secteur de la Forge et de logements au nord (3,91 ha)



En extension, les nouvelles constructions dédiées au logement ont donc consommé 4,57 Ha. Sur les 6 Ha théoriques autorisés par le SCOT, il reste à la commune **1,43 Ha pour de l'extension dédiée au logement**.

- Trame Urbaine 2018
- Bâti 2025
- Trame urbaine 2025

Carte comparative des trames urbaines 2018-2025



Source : 2026, Altereo



0 750 1 500 m

A horizontal scale bar with a black segment on the left and a white segment on the right, representing distances of 0, 750, and 1500 meters.

4.4. Potentiel de densification et de renouvellement de l'enveloppe urbaine

Afin de calculer les besoins en foncier constructible de la commune, il est nécessaire d'évaluer le potentiel de production de logements au sein du tissu urbain actuel, à savoir :

- **Les dents creuses** qui représentent des unités foncières d'un seul tenant situées dans les zones urbaines actuelles, directement accessibles depuis les voies, non construites et indépendantes d'une unité foncière contenant une ou plusieurs constructions.
- **Les divisions parcellaires** qui représentent le détachement d'une unité foncière présentant une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs construction(s).

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation du PLU devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Méthodologie de délimitation de l'enveloppe urbaine

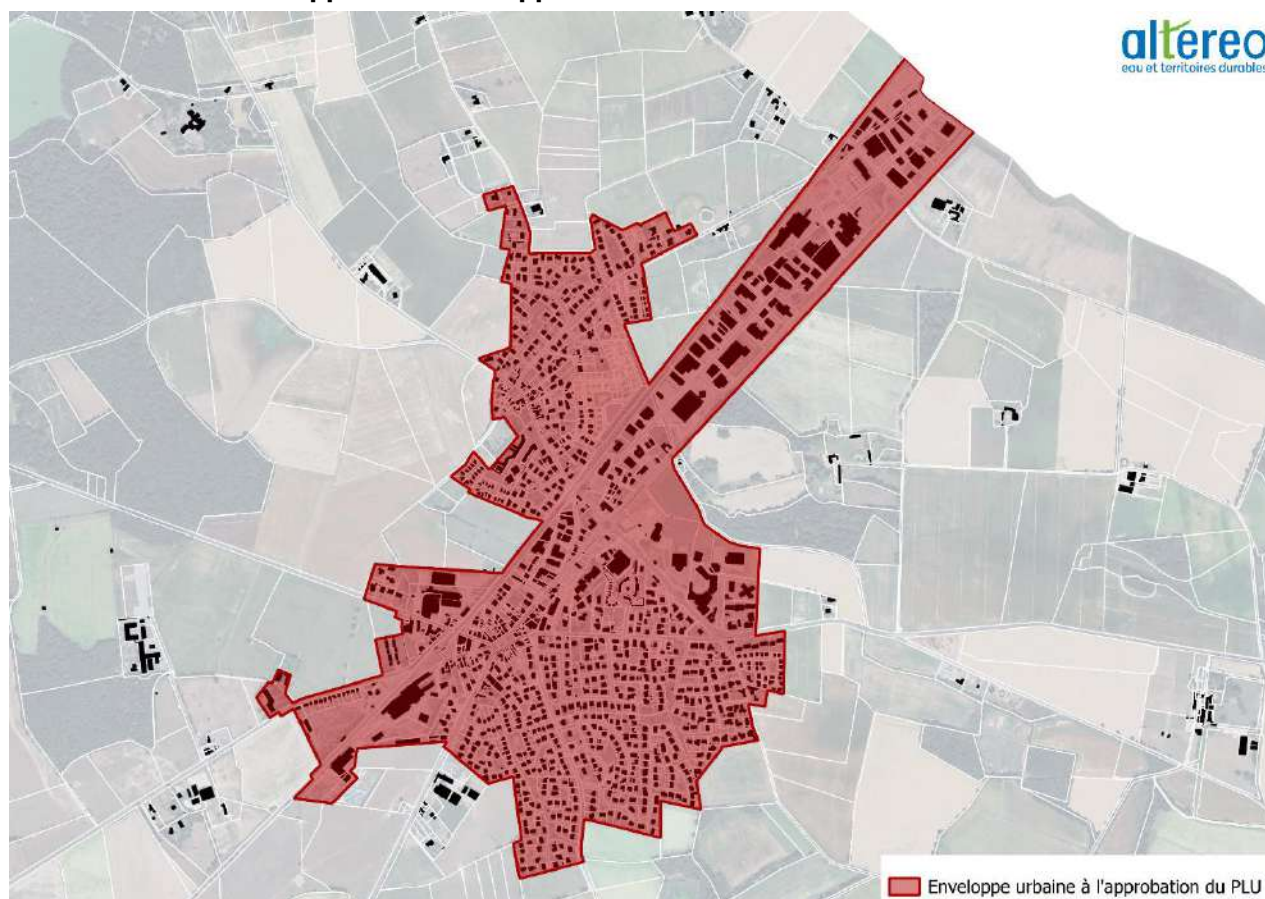
L'enveloppe urbaine a été établie grâce à l'analyse de l'évolution de la trame urbaine présentée précédemment. L'enveloppe urbaine est donc établie à partir de la trame urbaine 2023.

Seul les secteurs ayant vocation à être classés en zone urbaine du PLU ont fait l'objet d'une délimitation de l'enveloppe urbaine pour que l'identification du potentiel foncier se fasse uniquement dans les secteurs prochainement constructibles de la commune. Les secteurs qui seront classés en zone A ou N au PLU ne font, de fait, l'objet d'aucune identification du potentiel foncier.

A noter que certaines zones à l'extérieur du bourg ont vocation à être classées en zone urbaine dans le PLU afin d'encadrer des équipements publics ou des activités économiques existantes. Aucun logement n'ayant vocation à être construit dans ces espaces éloignés du centre de la commune, de ses services équipements et commerces, ils ne sont pas délimités dans l'enveloppe urbaine présentée ci-dessous.

En effet, l'enveloppe urbaine présentée par la suite permet d'identifier la zone au sein de laquelle le potentiel de densification a été identifié.

Délimitation de l'enveloppe urbaine à l'approbation du PLU



Méthodologie appliquée pour l'analyse du potentiel de densification

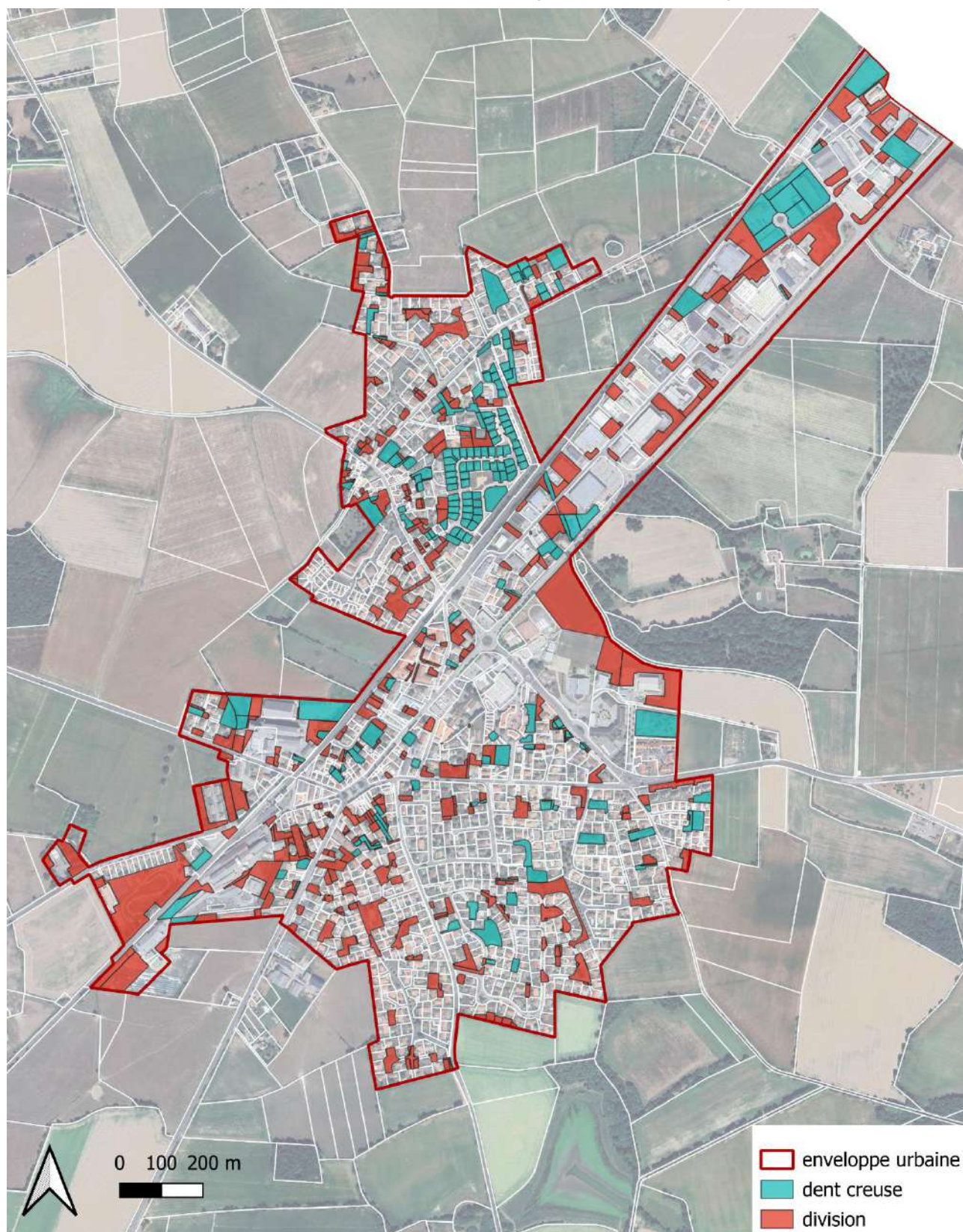
L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune de Saint-André-de-Corcy se base sur les données cadastrales, et les données du règlement graphique, ainsi que le périmètre des servitudes inconstructibles.

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaires) sont les suivants :

- Une analyse géomatique pour repérer les dents creuses, et les divisions de plus de 300 m²
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Repérage uniquement dans les zones qui auront vocation à être classée en zone U du PLU.
- Suppression des gisements incompatibles avec la construction (parcelle enclavée, présence d'emplacements réservés, d'équipement public, ou d'aménités etc...)
- Un travail de terrain, pour répondre aux spécificités de la commune
- Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Une première version du potentiel foncier brut (voir carte ci-dessous) a été rendue aux élus. Ces derniers ont ensuite réalisé un travail fin de vérification et de tri des parcelles pour exclure celle qui ne pourraient théoriquement pas s'urbaniser sur la période du PLU pour diverses raisons : accès unique à une habitation, piscine, projet de jardin partagé, souhait d'inscrire un emplacement réservé dans le projet de PLU, dénivelé trop important, parcelle déjà construite mais cadastre non mis à jour, etc

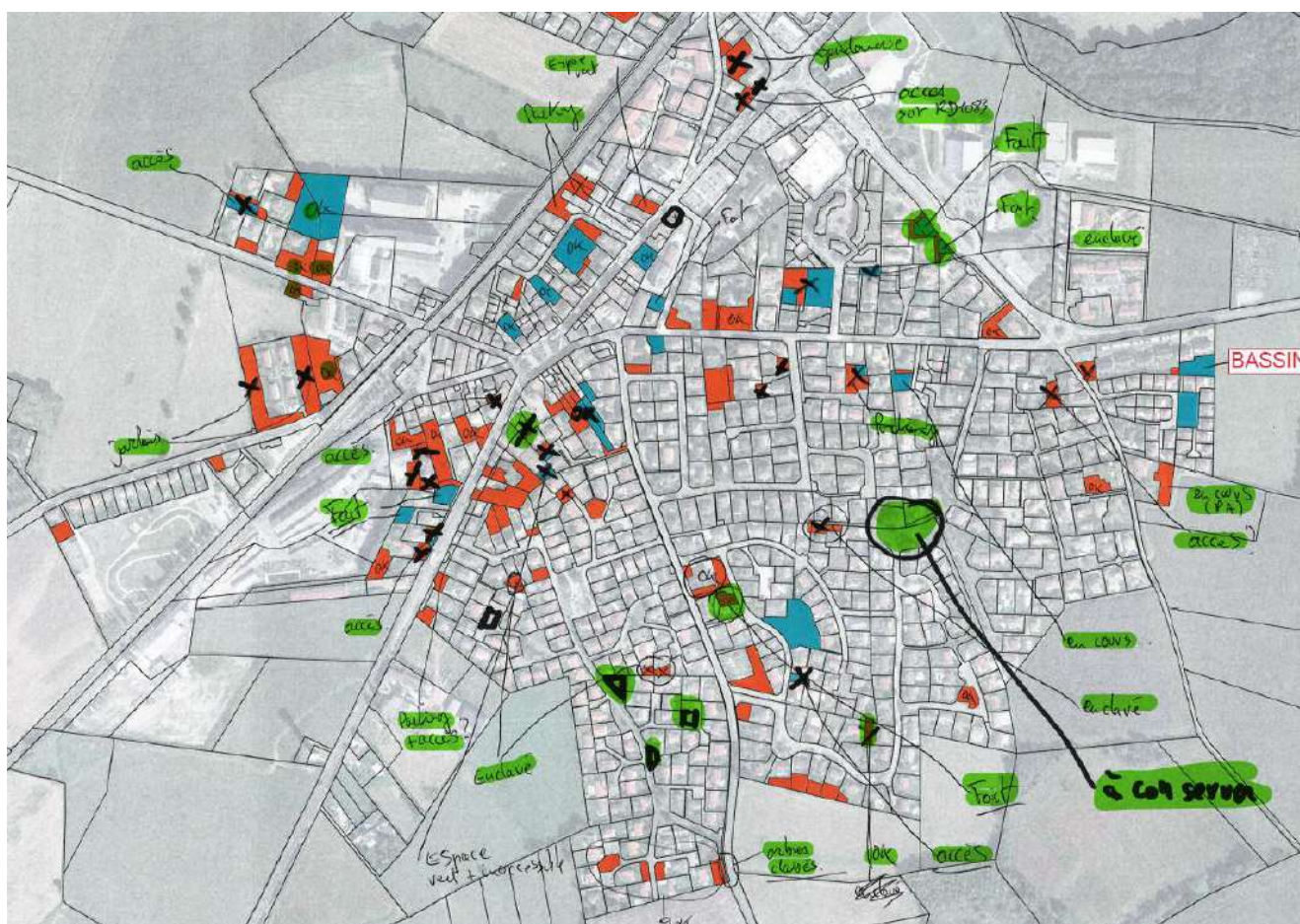
Potentiel de densification brut identifié avant exclusion (1ere version rendue)



Raisons des exclusions :

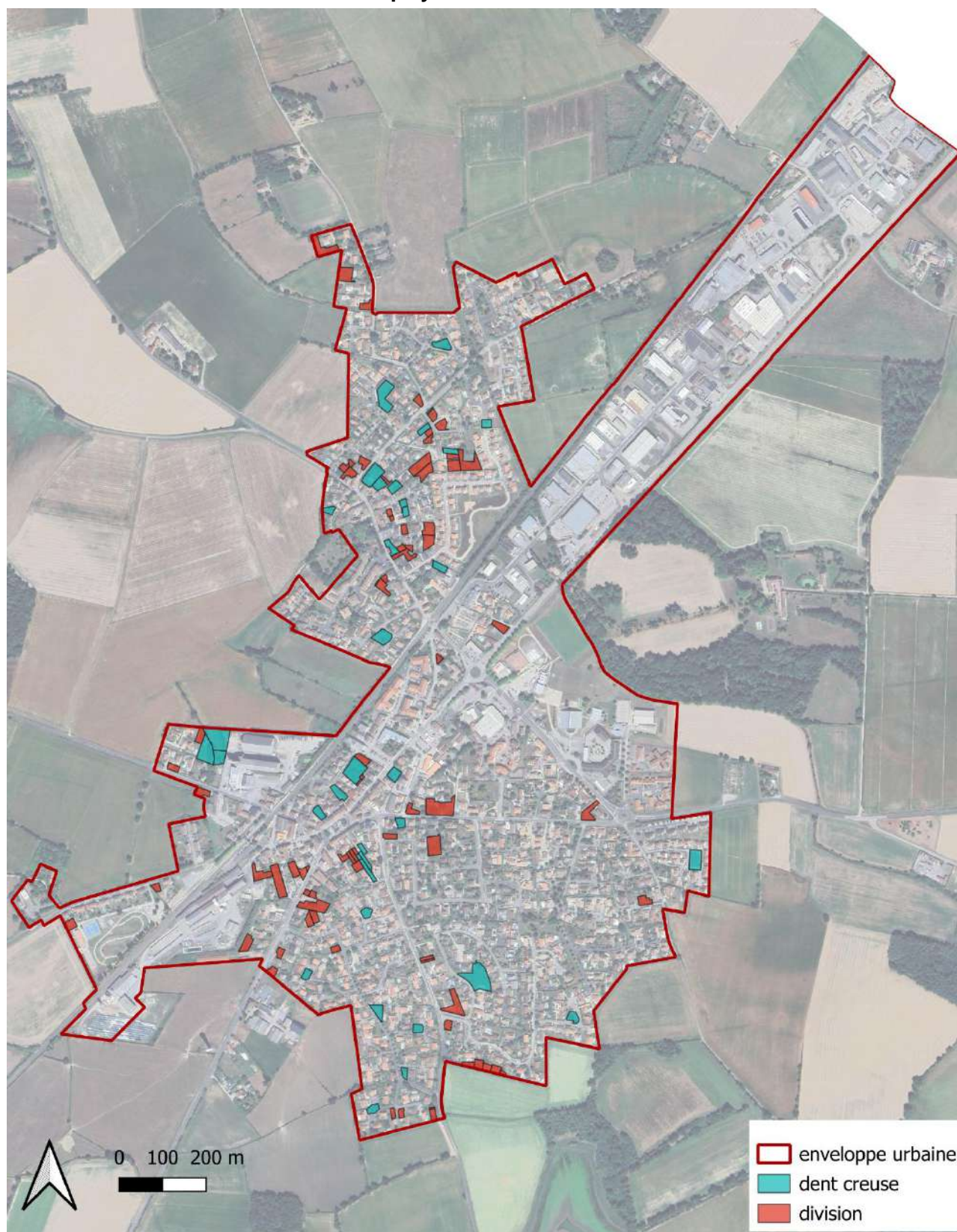
1. Le potentiel identifié constitue l'accès unique à une construction existante (non identifié préalablement)
2. Présence d'une piscine ou une annexe
3. Construction en cours ou réalisée
4. Présence d'un équipement public (parking, aménagements sportifs etc).
5. Zones à vocation économiques (qui n'accueillera pas de logement dans le PLU)
6. Vergers / jardins partagés / secteur d'aménagement paysager d'une opération existante (bassin de rétention et autres aménagements paysagers).
7. Prescriptions environnementales inscrites dans le PLU ou emplacement réservé
8. Dénivelé trop important ou parcelle ne bénéficiant d'aucun accès et donc enclavée
9. Projet d'OAP qui règlera spécifiquement l'urbanisation des zones
10. Parcelle qui ne sera pas classée en zone U au projet de PLU (règlement / OAP)
11. Forme de parcelle ne permettant pas une construction classique

Extrait du travail d'exclusion réalisé par la commune



Ces diverses exclusions permettent d'arriver au résultat final suivant.

Potentiel de densification retenu dans le projet de PLU



Le potentiel de densification théorique identifié est ensuite pondéré avec un **taux de pondération** en fonction de 3 priorités/probabilités :

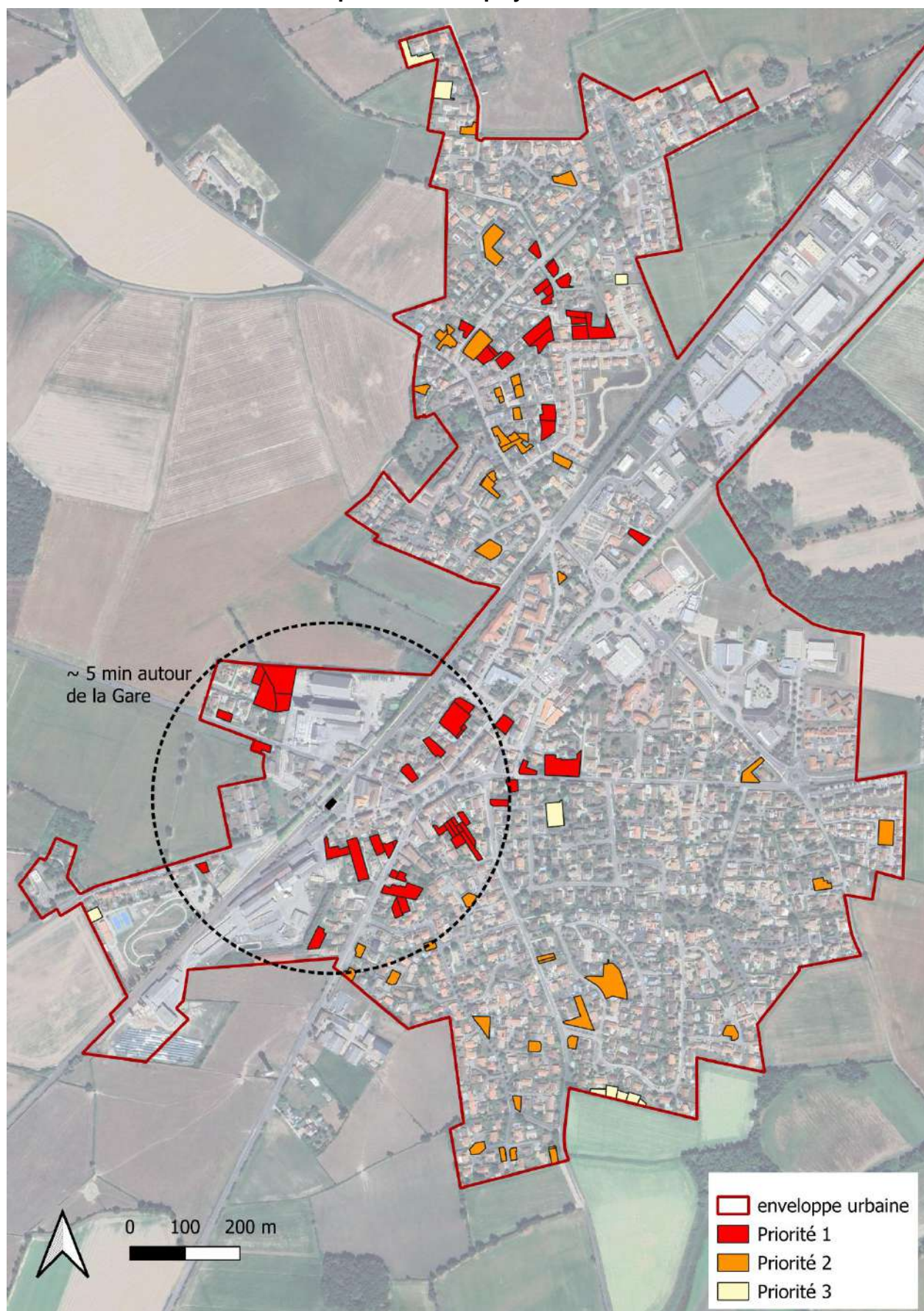
- **Priorité / Probabilité 1 (en rouge, sur la carte ci-dessous)** : les dents creuses et les divisions parcellaires dont les terrains sont accessibles (à moins de 5 mètres d'une route), ou sont du foncier public, ou faisant l'objet d'un projet communal. De plus, elles doivent disposer d'une topographie et d'une configuration optimale. Pour les dents creuses ou extensions accessibles, on estime que **40%** des terrains identifiés seront urbanisés.
- **Priorité / Probabilité 2 (en orange, sur la carte ci-dessous)** : les divisions parcellaires et les dents creuses où l'accessibilité est plus difficile à une distance de 5m à 15m d'une route, ou dont l'occupation du sol limite la densification. On estime que **30%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.
- **Priorité / Probabilité 3 (en jaune, sur la carte ci-dessous)** : les divisions parcellaires et dents creuses difficilement urbanisables (accès, espaces aménagés, cultures, jardins...). On estime que **10%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés.

Une fois, ce travail de cohérence réalisé, le nombre potentiel de logements constructibles est ensuite calculé sur la base de la densité moyenne donnée par le SCoT, soit **40 logements / hectares** dans l'enveloppe urbaine pour les Bassins de vie avec gare.

Hierarchisation	Surface théorique (ha)	Potentiel de logements théorique	Pondération	Surface pondérée (ha)	Potentiel de logements pondéré
Priorité 1	3,45	138	0,4	1,38	55
Priorité 2	2,37	95	0,3	0,71	28
Priorité 3	0,62	25	0,1	0,06	2
Total	6,4	258		2,15	85

Après application des pondérations, la surface disponible est de **2,15 Ha** soit un total de logements constructibles estimé à **85 logements** sur la commune en appliquant la densité moyenne du SCoT de 40 logements à l'hectare.

Potentiel de densification retenu et priorisé dans le projet de PLU



On observe un fort potentiel foncier en densification urbaine autour du secteur de la gare (environ 5 minutes à pied). **La commune souhaite prioriser les secteurs autour de la Gare**

5. SYNTHESSES DES ENJEUX TERRITORIAUX

5.1. Contexte général

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
Une commune dynamique qui accueille de nouveaux habitants. Des tranches d'âges variées malgré une tendance au vieillissement. Une population âgée et familiale, qui consomme localement et utilise les services de proximité. Proximité de la métropole lyonnaise qui permet d'accueillir une nouvelle population Présence de la gare qui facilite l'installation de nouveaux ménages sur la commune	Une population vieillissante qui représente un point de vigilance vis-à-vis des équipements. Une hausse du chômage	Maitriser l'accueil de la population en tenant compte des capacités du territoire (ZAN, pression foncière, potentiel de densification...). Anticiper les besoins des publics fragiles et vieillissants et proposer une offre de logements adaptée. Proposer une offre de services en adéquation avec les besoins de ce public. Conforter la mise en place et le maintien des services essentiels au bon dynamisme de la commune.
Opportunités	Menaces	
Conforter l'attractivité du territoire par le maintien et le développement de l'offre en équipements, services et commerces. Des équipements de transports en commun qui vont se compléter dans les prochaines années.	Un vieillissement rapide de la population Une croissance démographique basée sur le solde migratoire qui implique de maintenir l'attractivité de la commune.	Assurer le renouvellement des classes d'âges variée et anticiper le vieillissement de la population. Rester attractif pour continuer d'accueillir des jeunes ménages et les familles. Accueillir les néo-ruraux tout en conservant l'identité rurale de la commune. Faciliter le vivre ensemble entre tous les habitants

5.2. Diagnostic socio-économique

Logements

Atouts	Faiblesse	Enjeux pour le PLU
Un parc de logements assez récent Une population attachée à la commune et à son logement qui reste sur la commune (plus de la moitié de la population). Une faible part de résidences secondaires. Une diversité nouvelle avec la construction de petits logements	Un taux de vacance structurelle peu élevé qui marque un marché immobilier tendu Une part encore forte de grand logements de plus de 4 pièces Un pourcentage de logements sociaux relativement faibles	Maitriser, renouveler et diversifier le parc de logements pour s'adapter aux besoins actuels et futurs et s'adapter à la diversité des profils habitants la commune. Permettre aux ménages de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune. Encourager l'installation de nouvelles familles sur la commune.
Opportunités	Menace	
Une dynamique de construction de logements collectifs propice à la diversification du parc de logements Des typologies de grands logements bien représentées, propices à l'accueil de familles sur la commune.	Une dynamique de construction à encadrer vis-à-vis des nouvelles législations (ZAN) Une inadaptation des logements aux besoins des ménages à anticiper	

Economie / Agriculture

Atouts	Faiblesses	Enjeu pour le PLU
Une commune diversifiée dans son offre d'emplois Un nombre d'emplois en augmentation. Un centre-ville requalifié récemment, propice à l'attractivité commerciale. Une offre médicale récemment renforcée en lien avec les nouvelles populations (nouvelle résidence sénior) Une ZAE communale avec des disponibilités foncières restante.	Une population active qui part à la retraite Une commune dynamique sur le marché de l'emploi sans nécessairement pouvoir de l'emploi directement à ses habitants (décalage entre les emplois proposés et le niveau de formation des habitants)	Permettre le développement et l'installation de nouvelles activités économiques et artisanales dans la ZAE avec des cellules et superficie adaptées aux besoins des entreprises locales. Apporter une réflexion cohérente entre les activités à accueillir et les usages associés Réduire les incohérences de fonctionnement sur la ZAE
Opportunités	Menaces	

Des pôles d'emplois forts en périphérie et au sein de l'Agglomération Lyonnaise qui joue sur l'attractivité de Saint-André-de-Corcy et son cadre de vie pour accueillir de nouveaux habitants	Une baisse de la Surface Agricole Utilisée.	Améliorer la connexion gare/ZAE Maintien de l'activité agricole et son renouvellement Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations Maintenir le système de trames paysagères (bocagères)
---	---	---

5.3. Fonctionnement urbain du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux pour le PLU
Une offre d'équipements et de services qui permet de répondre à tous les besoins du quotidien et qui a su se renouveler récemment grâce au pôle de santé Une vie associative riche et une bonne dynamique sociale sur la commune. Un réseau viaire performant permettant une desserte locale et régionale. Une gare assurant la liaison Bourg-en-Bresse <> Lyon très utilisée De nombreuses places de stationnements, suffisantes pour répondre aux besoins des habitants et usagers de la commune. Offre d'emplois de proximité Chemins de randonnée qui facilitent l'accès à la nature	Des transports en commun peu performants sur la commune pour les trajets domicile-travail interne à la communauté de commune Une surreprésentation de l'utilisation de la voiture individuelle. Des déplacements domicile-travail majoritairement réalisés en voiture. Un manque de pistes cyclables Commune coupée par la RD 1083 avec un fort trafic routier	Maintenir la dynamique commerciale et servicielle. Renforcer la place des transports alternatifs à l'usage de la voiture individuelle pour un lien plus fort entre la commune et les territoires voisins. Créer des voies mode doux au sein de la commune Améliorer le rabattement vers la gare
Opportunités	Menaces	
- Développer les services alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, autopartage, transport solidaire) notamment pour les trajets en direction de l'agglomération Lyonnaise et les trajets domicile-travail. - Travailler la mobilité pour sécuriser et encourager les déplacements piétons et cyclistes	S'assurer de maintenir l'offre en services et commerces sur la commune. Augmentation du trafic routier qui augmente les conflits d'usages	Dynamiser l'offre d'emploi de proximité Favoriser le développement de l'offre d'emploi sur le territoire et s'adapter à la typologie de la population Ouvrir le territoire sur la nature et sur la Dombes

6. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

6.1. Analyse du mécanisme de consommation des logements

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Saint-André-de-Corcy, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements pour assurer le maintien de la population actuelle.

A noter : la présente analyse est réalisée sur la dernière période intercensitaire disponibles sur le dossier complet de l'INSEE au moment de la réalisation du diagnostic soit la période 2014 – 2020.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de résidences secondaires,
- la variation du parc de logements vacants.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux, etc.). Parfois, à l'inverse, des locaux existants peuvent devenir des logements et être réinjectés dans le parc. Ces dynamiques correspondent au phénomène de renouvellement.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements (hors logements vacants et résidences secondaires) durant la même période.

Sur la période 2014-2020 : Entre 2014 et 2020, le parc de logements a augmenté de 234 logements alors que 263 logements auraient été réalisés selon les permis de construire accordés sur cette même période (de juillet 2013 à janvier 2020, intégrant les opérations rue de la Platière et rue du Mont Blanc). La commune aurait donc connu un phénomène de renouvellement urbain qui a entraîné une consommation de logements existants et donc une perte de logements.

Néanmoins, d'après la connaissance communale, ce n'est pas cette dynamique qui s'observe. En effet, d'après l'analyse des permis de construire accordés, 4 nouveaux logements ont été ajoutés sur le marché du fait de changement de destination et 2 ont disparu du parc de logement en 6 ans. Ce sont donc **2 logements créés** par le processus de renouvellement urbain.

Le phénomène de renouvellement est donc l'ordre de **-0.03%/an**

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement », lié aux changements dans nos modes de vie. Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.... Un couple avec deux enfants étudiants/jeunes actifs qui divorce aura besoin de 4 logements alors qu'initialement il en utilisait un seul. Ce phénomène de desserrement engendre une diminution du nombre de personne par ménage. Il faut donc aujourd'hui plus de logements pour loger une population égale.

Sur la période 2014-2020 : À Saint-André-de-Corcy, le nombre de personnes par logement est passé de 2,45 en 2014 à 2,32 en 2020. La diminution du nombre d'occupants par résidence principale a consommé une partie du parc de logements de 2014, **soit 67 logements**.

En France, en 2020, la moyenne est de 2,17 personnes/ménage. Au niveau de la Communauté de Communes de la Dombes, la moyenne est de 2,36 personnes/ménage.

Rappel des éléments de diagnostic :

- Les grands ménages (couples avec enfants), ne représentent que 50.30% de la population en 2020
- 12.32% des ménages sont des ménages d'une personne en 2020, ce chiffre est en augmentation depuis 10 ans
- La population est vieillissante

Variation des résidences secondaires

Sur la période 2014-2020 : Sur la commune de Saint-André-de-Corcy, le parc de résidences secondaires représente une proportion faible du parc total de logements : en 2020, il a été dénombré **19 résidences secondaires** pour un parc de 1 496 logements, soit une proportion de 1.2%. Ce chiffre est similaire à celui de 2014. Cette proportion a légèrement baissé depuis le recensement de 2014 passant de 1,9% en 2009 à 1,5% en 2014.

Entre 2014 et 2020, il n'y a eu aucune variation de résidences secondaires.

Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants). Un taux équivalent à environ 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Sur la période 2014-2020 : Ainsi sur la période 2014-2020, **17 logements supplémentaires sont devenus vacants**. L'augmentation de ce taux montre qu'il y a une discordance entre les logements vacants et les besoins des ménages venant s'installer sur la commune.

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Le renouvellement	Consommation de 2 logements
Le desserrement	Consommation de 67 logements
La variation du parc de résidences secondaires	Consommation de 0 logements
La variation du parc de logements vacants	Consommation de 17 logements
TOTAL <i>(nombre de logements nécessaires au maintien de la population entre 2014 et 2020)</i>	86 logements

6.2. Calcul des besoins en logements à l'horizon 2035

Pour rappel, le SCoT de la Dombes demande dans son DOO que le scénario résidentiel débute au 1^{er} janvier 2018. Les chiffres présentés permettront donc une analyse entre 2018 et 2035, conformément au SCOT, pour aboutir à une analyse sur la période d'application du PLU soit 2024 – 2035.

L'analyse de la consommation du parc de logement précédemment réalisée était sur la période 2014 – 2020 pour correspondre aux données les plus justes et les plus récentes accessibles sur l'INSEE. Cette analyse permet de donner des grandes tendances de la consommation du parc de logement sur la commune et permet de projeter ce qui pourrait se passer sur la période 2018 – 2035.

Les besoins pour maintenir la population de 2018 : le point mort démographique

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes sur Saint-André-de-Corcy, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population actuelle.

Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2018 et 2035

Rappel période 2014-2020 : -0.03 soit 2 logements réinjectés dans le parc de résidences principales

Sur la projection entre 2018 et 2035, on estime que la dynamique sera similaire avec un taux de renouvellement urbain de 0,03%. Sur cette période, on estime que **6 logements seront réinjectés dans le parc via du renouvellement urbain.**

Le phénomène de desserrement entre 2018 et 2035

Rappel de la dynamique sur la période 2014-2020 : Le nombre d'occupants est passé de 2,45 en 2014 à 2,32 en 2020. Au regard de la tendance nationale, il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages va se poursuivre. Au niveau national, en 2017, le nombre d'occupants moyen était de 2,2.

Nous pouvons donc émettre l'hypothèse suivante à l'horizon 2035 :

- Hypothèse « basse » : le besoin de logement, basé sur une diminution de la taille des ménages atteignant **2,10 personnes en 2035**, correspond à un taux de desserrement plus faible que sur la précédente période. Cette hypothèse conduit à une augmentation de **112 logements** pour le seul desserrement.
- Hypothèse « haute » : le besoin de logement, basé sur une diminution de la taille des ménages atteignant **2 personnes en 2035**, correspond à un taux de desserrement plus fort que sur la précédente période. Cette hypothèse conduit à une augmentation de **188 logements** pour le seul desserrement.

Variation des résidences secondaires entre 2018 et 2035

Rappel de la dynamique sur la période 2014-2020 : La proportion des résidences secondaires reste très faible à Saint-André-de-Corcy. Leur taux était de 1.50% en 2014 et est passé à 1.27% en 2020. Ainsi, 0 résidences secondaires ont été créés sur cette période.

Au vu de la faible évolution du nombre des résidences secondaires et de la forte demande de logements sur ce territoire, nous estimons que le taux de résidence secondaires se maintiendra. Cela nous amène à un taux avoisinant 1.5% du parc total. **1 seul logement sera retiré du parc de résidences principales.**

Variation des logements vacants

Rappel de la dynamique sur la période 2014-2020 : Ainsi sur la période 2014-2020, **17 logements supplémentaires sont devenus vacants**. L'augmentation de ce taux montre qu'il y a une discordance entre les logements vacants et les besoins des ménages venant s'installer sur la commune. La vacance est passée de 3,16% en 2014 à 3,81% en 2020.

Il est considéré qu'un taux de logements vacants de 5 à 6% est optimum, afin de conserver une fluidité du marché, et de d'offrir un minimum de choix à tout futur occupant. A Saint-André de Corcy, on constate sur la précédente période un taux de logements vacants assez faible témoignant de l'attractivité de la commune.

En fonction des hypothèses de desserrement vues plus haut, ce taux se traduit ainsi :

- Hypothèse « basse » : 2,10 personnes/ménage : le nombre de logements vacants augmentera de 8 **unité d'ici 2035**, dans le cadre du seul maintien de la population ;
- Hypothèse « haute » : 2 personnes / ménage : le nombre de logements vacants augmentera de 11 **unité d'ici 2035**, dans le cadre du seul maintien de la population ;

Récapitulatif

Hypothèse basse		Hypothèse haute
-6	Renouvellement	-6
112	Desserrement	188
1	Résidences secondaires	2
8	Logements vacants	11
115	Besoin théorique	195

Ainsi, pour maintenir la population de 2018 à horizon 2035, le besoin en logements est estimé **entre 112 et 195 logements à construire** en fonction du phénomène de desserrement dont l'évolution reste délicate à appréhender à long terme.

Les besoins pour l'accueil de nouveaux habitants sur 17 ans (2018-2035)

Projections démographiques

Entre 2013 et 2019, la commune connaît un taux de variation annuelle moyenne de la population de 2,4% par an. La commune connaît donc une dynamique de croissance démographique positive.

Le SCoT prévoit une croissance d'environ 0,6% pour les bassins de vie avec gare, comprenant donc Saint-André-de-Corcy. Néanmoins, la commune étant une polarité structurante pour le territoire, le SCoT autorise la commune à aller plus loin dans sa croissance démographique.

A l'horizon 2035, trois hypothèses de développement démographique peuvent être établies :

- Hypothèse 1 : croissance faible de **0,6 %/an** (Scénario SCoT) ;
- Hypothèse 2 : croissance modérée intermédiaire de **0,8 %/an** ;
- Hypothèse 3 : croissance forte de **1 %/an** (Scénario fil de l'eau) ;

Hypothèse de croissance	Population en 2035	Nombre d'habitants supplémentaires par rapport à 2018
Hypothèse 1 0,6%	3695	309
Hypothèse 2 0,8%	3799	413
Hypothèse 3 1%	3906	520

→ **La commune, pour maintenir son cadre de vie, décide de se porter sur la seconde hypothèse à 0,8% de croissance (taux de variation annuel). Ainsi, en 2035, elle espère atteindre environ 3 799 habitants soit 413 habitants supplémentaires par rapport à 2018.**

Estimation des besoins pour l'accueil des nouveaux habitants entre 2018 et 2035 (17 ans)

Pour estimer le besoin en logements des nouveaux arrivants, il s'agit de diviser le nombre d'habitants supplémentaires par la taille des ménages projetée en 2035 :

- Hypothèse basse 2,10 personnes par ménages.
- Hypothèse haute 2 personnes par ménages.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins en logement de la nouvelle population	
		Hypothèse basse (2,10 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,60%	309	147	154
Hypothèse 2 0,8%	413	197	207
Hypothèse 3 1%	520	248	260

Les besoins totaux en logements à l'horizon 2035

Théoriquement, sur 17 ans (2018 - 2035), les besoins en nouveaux logements sont donc ceux du point mort démographique auxquels s'ajoutent ceux nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins totaux en logements sur 17 ans (point mort + accueil nouvelle population)	
		Hypothèse basse (2,10 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,60%	309	262	350
Hypothèse 2 0,8%	413	312	402
Hypothèse 3 1%	520	363	455

Les besoins totaux en logements entre 2024 et 2035 en déduisant les permis de construire accordés et les logements en cours de réalisation

Dans le cadre de l'exercice, il est nécessaire de déduire l'ensemble des logements qui sont en cours de réalisation et ceux dont les permis de construire ont été accordés depuis 2018.

Ainsi, les chiffres suivant sont à déduire du besoin en logements à horizon 2035 :

- **67 permis de construire accordés** jusqu'en décembre 2023
- **60 logements** prochainement construits (non inclus dans les 67 permis de construire accordés) (30 logements Route de Lyon + 30 logements Domaine d'Alicia)

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins totaux sur 11 ans (après exclusion des PC accordés et logements en cours de construction)	
		Hypothèse basse (2,10 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,60%	309	135	223
Hypothèse 2 0,8%	413	185	275
Hypothèse 3 1%	520	236	328

Pour son PLU, la commune prévoit de suivre l'hypothèse n°2 de croissance démographique annuelle à 0,8%. Le besoin en logement sur la période 2024 – 2035 est donc estimé entre 185 et 275 logements en fonction de la dynamique du desserrement des ménages.

Réalisation d'une partie du besoin en logements via la mobilisation du potentiel foncier et des bâtiments pouvant changer de destination

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins totaux sur 11 ans (après exclusion des PC accordés et logements en cours de construction)	
		Hypothèse basse (2,10 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,60%	309	135	223
Hypothèse 2 0,8%	413	185	275
Hypothèse 3 1%	520	236	328

Comme vu précédemment dans l'analyse du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine de la commune, la commune estime que **85 logements** pourraient se construire dans l'enveloppe urbaine.

Également, le projet de PLU inscrit 28 bâtiments pouvant changer de destination. Il convient d'en prendre en compte une partie dans le projet de réalisation de logement. Ainsi, la commune estime que sur les 28 changements de destinations inscrits au PLU, 50% d'entre eux pourraient se réaliser et être transformés en logements. Ainsi, ce sont 14 changements de destination vers du logement qui sont pris en compte dans le projet de PLU soit **14 logements théoriques**.

Ces logements sont donc à déduire du besoin en logements afin d'identifier combien de logements la commune doit prévoir au sein de ses secteurs de projets (OAP).

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins totaux sur 11 ans (après déduction du potentiel de densification et des changements de destination soit 99 logements)	
		Hypothèse basse (2,10 personnes par ménage)	Hypothèse haute (2 personnes par ménage)
Hypothèse 1 0,60%	309	61	149
Hypothèse 2 0,8%	413	86	176
Hypothèse 3 1%	520	162	254

Ainsi, la commune doit donc prévoir entre 86 et 176 logements au travers de ces OAP. Afin de couvrir le besoin maximal de logements identifié dans le projet de PLU, les OAP doivent couvrir la réalisation de 176 logements.

7. BILAN DU PRECEDENT PLU

La commune de Saint-André-de-Corcy est couverte par un PLU approuvé en le 10 mars 2014 et modifié à plusieurs reprises :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 novembre 2019
- Modification n°2 approuvée le 10 avril 2020

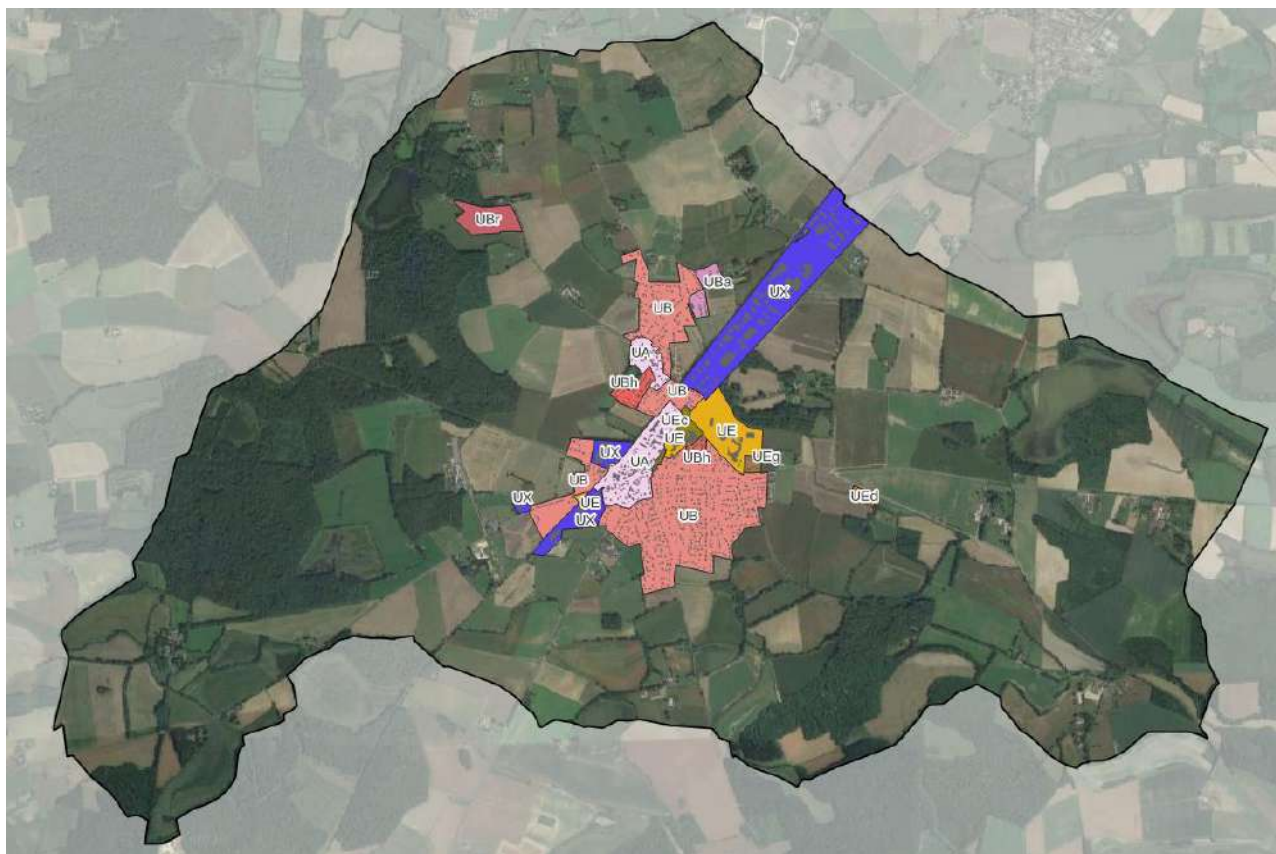
Le PLU communal répond à 5 grands objectifs :

- Encadrer le développement urbain futur par une identification des secteurs stratégiques
- Proposer une offre diversifiée de l'habitat
- Préserver l'économie locale
- Assurer des équipements publics dans la gestion d'un cadre de vie agréable sur la commune
- Dessiner un réseau viaire en développant les déplacements doux
- Protéger et valoriser le patrimoine naturels et bâtis de la commune
- Assurer une gestion durable face aux risques technologiques

7.1. Les zones du PLU

Ces objectifs se traduisent graphiquement par la délimitation des zones suivantes :

Les zones Urbaines (U)



La zone UA La zone UA a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des activités de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, et des activités artisanales. Elle concerne la partie dense du centre-bourg actuel dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone UB La zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle est composée d'un tissu comprenant exclusivement de l'habitat. Elle concerne la partie pavillonnaire du tissu urbain dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, en recul des voies publiques. L'urbanisation qui s'y développe est aérée, constituée de lots discontinus.

Elle comprend les trois sous-secteurs suivants :

- **UBr**, lié à l'activité de la maison de retraite pour les personnes âgées.
- **UBa**, où l'assainissement autonome est autorisé.
- **UBh**, où une hauteur spécifique est définie

La zone UE La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'hôtellerie sont autorisées uniquement dans le sous-secteur UEc.

La zone UE est concernée par les périmètres d'isolement conservatoires (Z1 et Z2 figurant sur le plan de servitudes) autour des Etablissements Bernard (site de la gare et le site de Grange Denis). Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone UE comprend trois sous-secteurs :

- **UEc** : réservé aux constructions à usage de bureaux, services, commerces et d'hôtels, dont la hauteur est limitée à 7,5 mètres.
- **UEd** : réservé aux constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la déchetterie et de la station d'épuration.
- **UEg** : spécifique aux constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la gendarmerie.

La zone UX La zone U.X. est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales et de service.

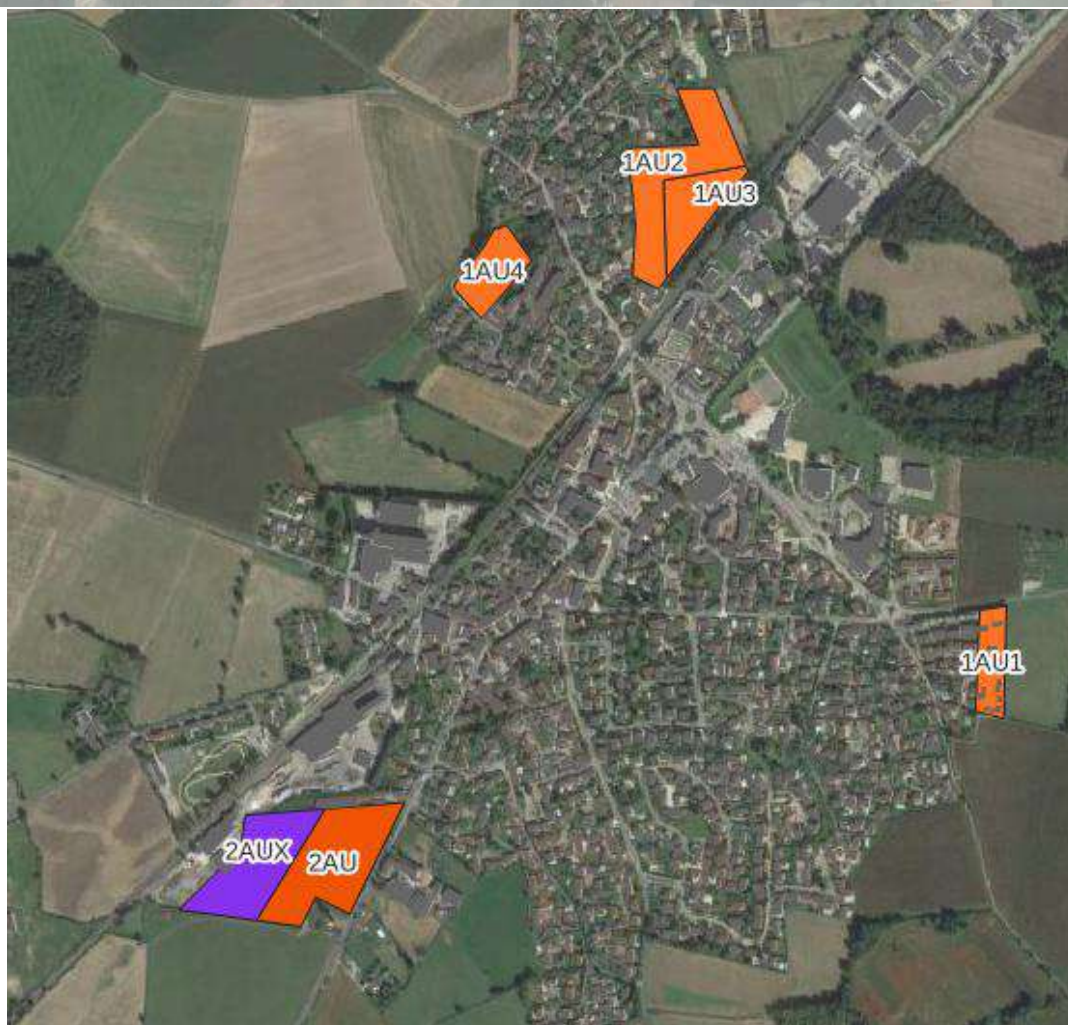
Les zones à urbaniser (AU)

La zone 1AU La zone 1AU a une fonction principale d'habitat. Sa vocation est d'accueillir dès à présent, aussi bien des habitations, que des commerces, des services et activités non nuisantes. Certains secteurs sont urbanisables immédiatement. La zone se décompose en certains lieux, selon un phasage, phasage énoncé dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièce n°3 du dossier de P.L.U

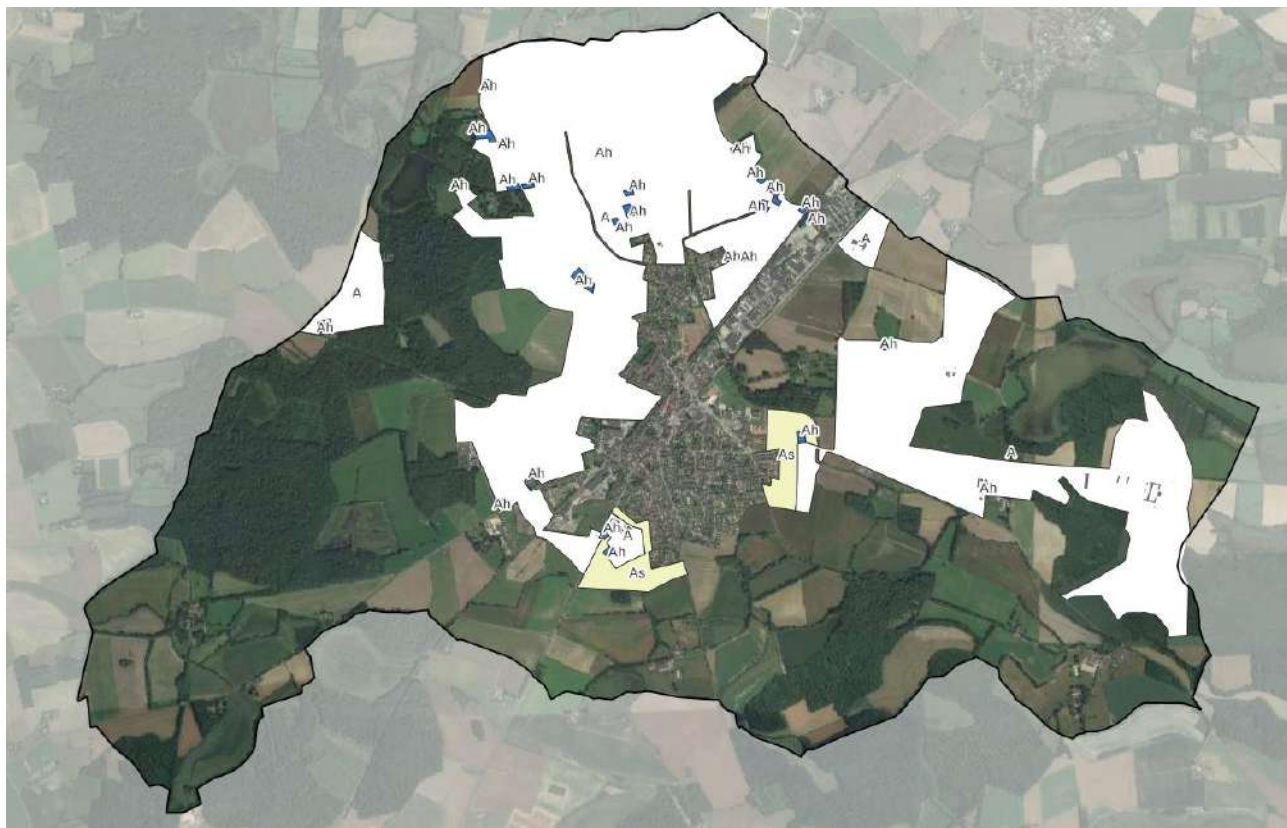
La zone 2AU La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. L'ouverture de la zone 2AU ne peut se faire qu'après 2025 et elle est conditionnée à la levée du périmètre Seveso des Ets Bernard.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C. d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AUX. La zone 2AUX, actuellement peu équipée, est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Elle ne peut s'ouvrir que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme.



Les zones Agricoles (A)

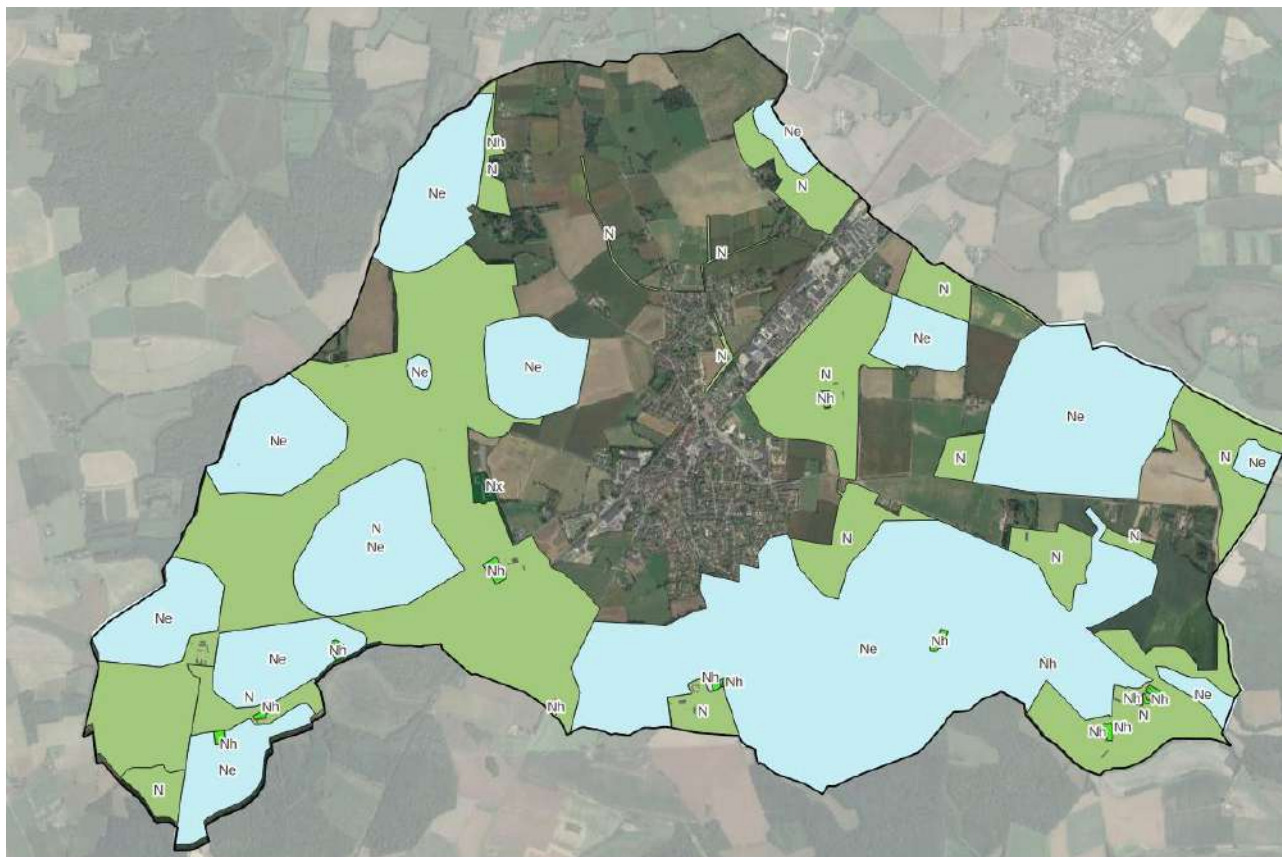


La zone **A** La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- un sous secteur **Ah**, qui est une zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone agricole et située en secteur agricole. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.
- le sous-secteur **As**, interdisant toute construction

Les zones Naturelles (N)



La zone N La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle regroupe également des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- **Ne**, qui recouvre les étangs (présents dans la zone Natura 2000) et un périmètre de protection de plus ou moins 200 mètres autour d'eux.
- **Nh**, qui est une zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone naturelle et située en secteur naturel. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.
- **Nx**, secteur voué à la réhabilitation des bâtiments existants

Synthèse des surfaces de la commune de Saint-André-de-Corcy

Zones	Vocation	Surface (en ha)	Surface (en m2)
Les zones Urbaines			
UA	Habitat – tissu ancien et dense	18.40	183985.69
UB	Habitat extension urbaine	80.27	802729
UBr	Maison de retraites	5.92	59243
UBa	Assainissement autonome est autorisé.	3.08	30759
Ubh	Hauteur spécifique	4.36	43605
UE	Equipements publics ou d'intérêts collectifs	12.82	128234
UEc	Bureaux, services, commerces et d'hôtels, dont la hauteur est limitée à 7,5 mètres.	2.32	23247
UEd	Constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la déchetterie et de la station d'épuration.	1.07	10693
UEg	Constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la gendarmerie	1.07	10630
UX	Activités	10.8	108092
TOTAL Zones Urbaines (U)		140.12 ha	1401217
Les zones à Urbaniser (AU)			
1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	5.74	57442
2AU	Zones à urbaniser sur le long terme à vocation d'habitat	2.64	26461.78
2AUx	Zones à urbaniser sur le long terme destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services	2.18	21809.31
TOTAL Zones Urbaines (AU)		6.28 ha	628877
Les zones Agricoles (A)			
A	Zone Agricole	542.57	5425790

Ah	Habitat isolé	8.98	89814
As	Constructions interdites	25.04	250461
TOTAL Zones Agricoles (A)		576.6	5 766 065
Les zones Naturelles (N)			
N	Zone naturelle et forestière	568.47	5684702
Ne	Zone naturelle lié aux étangs	760.68	7606863
Nh	Habitat isolé	7.23	72376
Nx	Réhabilitation bâti existant	2.65	26541
TOTAL Zones Naturelles (N)		1 339.04	13 390 482

7.2. Les orientations du PADD

7.2.1. Orientation n°1 – Encadrer le développement urbain futur par une identification des secteurs stratégiques

CE QUE DIT LE PLU DE 2014

Le PADD :

Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé

- Projection de **3700 habitants en 2015** et 4000 et 4200 habitants en 2025
- **130 à 190 logements** seront nécessaires
- **5 à 6,8 ha de surface d'extension urbaine**
- **Potentiel de renouvellement urbain de 2ha**
- Croissance démographique annuelle se situant entre **0,8% et 1%** au cours de la période de 2016-2025

Accompagner la réalisation des projets urbains en respectant les principes d'aménagements supra-communaux

- Respecter une **croissance annuelle de 2,3%** (à échéance 2005-2015) et 20% de logements locatifs aidés
- Des densités émises par le SCoT de **30 log/ha et 50 log/ha** pour les opérations situées dans un rayon de 400mètres autour de la gare.
- Affirmer la centralité du bourg autour de la gare
- Combler les dents creuses
- Prévoir des disponibilités foncières compatibles avec les objectifs du SCoT dans le centre-ville
- Accroître l'offre de logements sociaux

Assurer un renouvellement urbain cohérent

- **Les constructions nouvelles** devront se concentrer **en bordure de l'espace urbain et près de la gare**
- Le SCoT de la Dombes préconisaient un ratio de 30% en renouvellement urbain et 70% en extension. Il s'agit de combler les dernières dents creuses et privilégier les zones d'extensions urbaines limitrophes à la zone urbaine

Limiter la consommation foncière

- Une surface de tâche urbaine de 178,3 ha en 2000 qui a augmenté à 186 ha en 2012.
- Diminuer la surface consommée afin de limiter l'extension urbaine et préserver les espaces agricoles et naturels
- 2 ha de dents creuses recensés en 2014

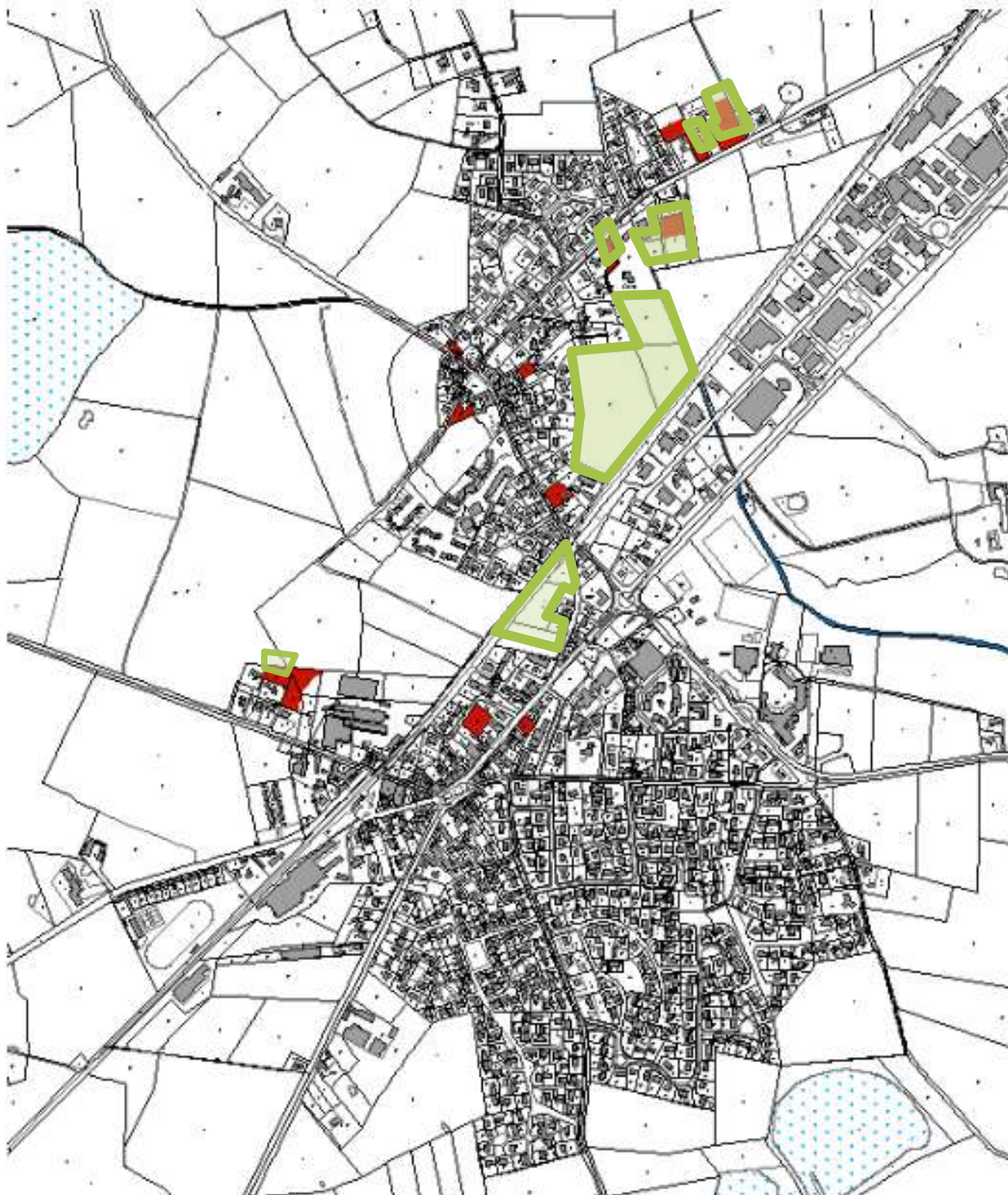
La croissance démographique projetée n'a pas été atteinte puisqu'on compte près de 3 366 habitants en 2020 en dessous des projections de 3700 habitants en 2015.

Peu de dents creuses avaient été recensées au sein du PLU de 2013 et se situaient majoritairement au Nord de la Commune et peu près de la Gare.

On compte 14,57 ha consommés en extension urbaine contre une projection de 5 à 6,8 ha en 2025. De nombreuses terres ont été consommées notamment par l'opération immobilière près de la mairie et route de Monthieux. On compte très peu d'opération de densification (seulement 1,51ha).

Seulement **0,38ha de trame naturelle** ont été consommées entre 2013 et 2023 et plus de **17 ha aurait été consommées en trame agricole**.

Cartographie des dents creuses, en rouge, 2013.



PADD, p18



Zone urbanisée





Plusieurs dents creuses ont été urbanisées : Rue de la Poype, Rue des Favrets, Route de Monthieux, Rue de la Bergerie

7.2.2. Orientation n°2 – Proposer une offre diversifiée de l'habitat

CE QUE DIT LE PLU DE 2014

Le PADD :

La mixité sociale

- SCoT de la Dombes a fixé **un objectif de 20% de logements abordables**. En 2017, la commune disposait de 17% de logements aidés.
- **1148 logements dénombrés**, objectif de 1500 logements en 2015 et 1700 logements en 2025.

Limiter l'étalement urbain en intégrant la notion de densification

- Limite de la commune
 - o Limite Nord : présence de la Poype et du hameau de la Roussière
 - o Limite Ouest : D4 (menant à Trévoux), centre ancien de la commune (le Vieux Marseille)
 - o Limite Sud : Boucler l'aire urbaine et la zone industrielle
 - o Limite Est : Carrefour entre la D4 (direction Meximieux) et la D2A (direction Montluel)
- En 2013, planification d'une **nouvelle gendarmerie et logements individuels et intermédiaires** (logements aidés)
- Densification de l'habitat prévue de l'ordre de 30 log/ha

Privilégier des formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique »

- Des **formes bâties qui privilégie une moindre consommation d'espaces**, économes en ressources et en énergie
- Développer des **formes d'habitats intermédiaires**
- Pour les constructions nouvelles, localisés dans les secteurs urbanisés, il est préconisé de **respecter des performances énergétiques et environnementales**
- Pour le bâti existant, **améliorer la performance énergétique et l'isolation**
- Valoriser les systèmes d'énergies renouvelables situer sur les toitures

En 2014, le PLU fixait l'objectif de respecter les 20% de logements abordables. En 2014, la commune comptait 15,4% de logements HLM (185 logements), et en 2020 on retrouve le même pourcentage de logement aidé avec 15,4% (219 logements).

Une nouvelle gendarmerie a été inaugurée en 2018 et le projet de logements individuels et intermédiaires a vu le jour à proximité de la mairie de Saint-André de Corcy.

Les formes urbaines ont été densifiées par des constructions en R+2 et R+3 dans le cœur de bourg (Zone UA) correspondent à des formes d'habitat intermédiaire.



Nouvelle gendarmerie inaugurée en 2018.



Logements intermédiaires





Résidence la Corcy'nelle, rue de la Bergerie.

7.2.3. Orientation n°3 – Proposer une offre diversifiée de l'habitat

CE QUE DIT LE PLU DE 2014

Le PADD :

Préserver et renforcer la vocation des zones dédiées à l'activité agricole

- **Affirmer la présence des exploitations agricoles**, notamment pour les exploitations d'élevages
- **Appliquer des périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles** ayant un impact sur les zones urbaines
- **Limiter le mitage des zones agricoles**
- **Préserver l'activité piscicole et les étangs présents** sur la commune

Conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités

- La vocation de la zone au Nord doit faire l'objet d'un projet urbain d'ensemble qui doit préciser sa forme urbaine et paysagère. Elle devra respecter le principe de construction en épaisseur, de densification et de non construction linéaire le long des voies
- **Risque Seveso existant** sur la zone d'activité Sud : limiter les impacts sur la population
- **Conserver les zones artisanales et industrielles existantes**

Conserver la richesse du tissu commercial de proximité

- Maintenir les activités économiques afin d'**éviter une mutation des commerces en logements**

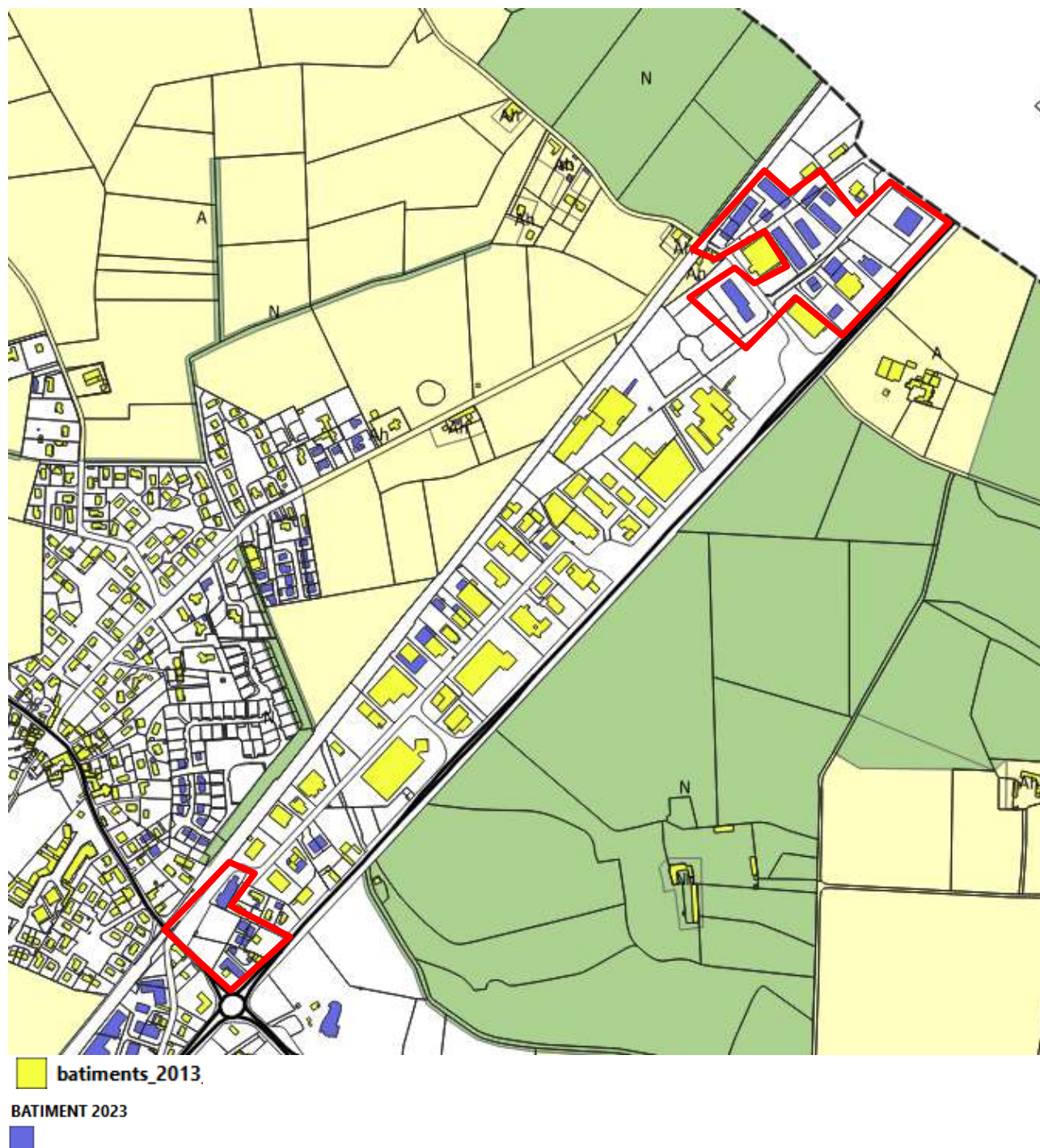
Préserver et renforcer la vocation des zones dédiées à l'activité agricole

Un mitage des zones agricoles a été réalisé entre 2013 et 2023 puisque plus de **17 ha ont été consommées en trame agricole**.

L'activité piscicole et les étangs présents sur la commune ont été mis en valeur par l'**ENS « Domaine de Vernange »**, labellisé en juin 2016 pour ses qualités paysagères et sa biodiversité remarquable. Il se situe sur les communes de Saint-André-de-Corcy, Monthieux et Civrieux. Il est d'une superficie de 108 hectares. Cet ENS permet la préservation sur le long terme de la richesse écologique et paysagère de ce site.

Conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités

Les zones d'activités existantes ont été densifiées mais peu étendues.



Conserver la richesse du tissu commercial de proximité

Au sein du tissu commercial de proximité, autour de la place de la Croix Blanche, les commerces ont été préservés.



Place de la Croix Blanche - Avril 2022



Place de la Croix Blanche - Février 2009



Place de la Croix Blanche - Avril 2022



Place de la Croix Blanche - Février 2009

7.2.4. Orientation n°4 – Assurer des équipements publics dans la gestion d'un cadre de vie agréable sur la commune

CE QUE DIT LE PLU DE 2014

Le PADD :

La qualité des équipements

- **Développement des équipements de proximité** dans les pôles secondaires préconisé par le SCoT : bibliothèque, collège, salle polyvalente, zone sportive, gendarmerie, maison des associations, salle culturelle
- **Maintien de ces équipements** et en adéquation avec l'accueil d'une nouvelle population

Assurer la corrélation entre le réseau d'assainissement et le développement urbain

- **Conditionner le développement urbain avec les réseaux notamment les réseaux d'assainissement, d'eau potable et des eaux pluviales** (phasage inclus dans les OAP)

Garantir un zonage adapté aux différents équipements sur la commune

- Regrouper les **équipements scolaires et sportifs dans une seule zone**
- Regrouper la **zone de la déchetterie de la station d'épuration** et la **valoriser par des aménagements futurs** comme un bassin de rétention des eaux pluviales ou encore l'extension de la déchetterie)
- **Revaloriser l'ancien site de France Telecom** (implantation d'activités de loisirs, habitations légères de loisirs seulement) tout en préservant les espaces naturels à proximité (hauteurs de constructions réduites)

Assurer l'équilibre des communications numériques

- **Rendre accessible les réseaux de télécommunications numériques, électroniques** à l'ensemble de la population

Protéger et gérer la ressource en eau potable

- **Inciter et favoriser l'ensemble des pratiques qui conduiront à des économies d'eau**, afin de préserver durablement la ressource

La qualité des équipements

Ces équipements ont été maintenues au sein de la zone d'équipement. Un nouveau pôle santé s'est développé à proximité immédiate de la Mairie et de la résidence sénior.

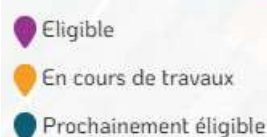


Pôle Santé – Rue de la Bergerie

Le projet du Peloton de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie (PSIG) sur la commune, mentionné auparavant a également été réalisé.

Assurer l'équilibre des communications numériques

La Fibre est en cours de déploiement sur la commune. Certaines zones sont éligibles (centre-village, secteur gare, rue du Mont Blanc, Petit Jardin...).



Source : <https://customers.liain.fr/eligibilite>

7.2.5. Orientation n°5 – Dessiner un réseau viaire en développant les déplacements doux

CE QUE DIT LE PLU DE 2014

Le PADD :

Accentuer les déplacements doux

- **Mettre en œuvre l'éco-mobilité**, c'est à dire développement des modes de transports durables, nécessite également de penser différemment l'usage de la voiture en ville
- **Conforter l'offre pour les déplacements alternatifs**
- Favoriser l'implantation de stationnement à proximité de la gare afin de faciliter l'utilisation des transports en commun

Le projet de contournement

- Le SCoT de la Dombes prévoit **un projet de contournement sur la commune** : sécuriser les traversées de la ville dans l'optique de garantir un meilleur fonctionnement urbain

Accentuer les déplacements doux

Peu d'offre pour les déplacements alternatifs a été développée. On ne trouve pas d'emplacements de covoiturage, et peu de pistes cyclables sont présentes sur la commune.

La gare est de plus en plus mise en valeur avec un nombre croissant d'utilisateurs et de voyageurs.

Le projet de contournement

Le projet de contournement n'est plus d'actualité.

7.2.6. Orientation n°6 – Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti de la commune

CE QUE DIT LE PLU DE 2014

Le PADD :

Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

- **Protéger et conserver le patrimoine écologique** (ZNIEFF de type 1 et 2, ZICO et Natura 2000)
- **Protéger les étangs** : zones naturelles, protégées à la fois pour des raisons écologiques mais aussi paysagères sont essentiellement associées aux étangs et leur périphérie
- **Mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager et architectural** : boisements, haies, étangs, châteaux, etc.
- **Maintien de la fonctionnalité écologique du territoire est essentiel à la biodiversité**

Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti

- **Préserver l'histoire de Saint-André-de-Corcy et son patrimoine bâti** : le site de la motte castrale au lieu-dit « étang de la Roussière » contribue à la richesse historique de la commune.
- **Préserver le patrimoine architectural actuel de certains bâtis de la place du commerce** (à la Croix Blanche)

Affirmer les entrées de ville et les coupures vertes

- **Affirmer les entrées de villes** : secteurs d'enjeux paysagers, espaces de transition, d'interface et de lien avec les territoires voisins.
- **Sécuriser les entrées et sorties de villes mais aussi contenir l'urbanisation**
- **Marquer la transition** entre la fin de l'espace urbain et le début de la zone agricole
- **Eviter un continuum urbain le long de la RD1083**
- **La coupure verte entre Mionnay et Saint-André-de-Corcy** devra avoir une épaisseur minimum de 1875 mètres et une profondeur limitée à l'Ouest par la ligne Lyon-Bourg à 700m en moyenne de la RD1083 et à l'Est par une distance égale
- **Limiter l'extension de la zone industrielle**

Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

L'activité piscicole et les étangs présents sur la commune ont été mis en valeur par l'**ENS « Domaine de Vernange », labellisé en juin 2016** pour ses qualités paysagères et sa biodiversité remarquable. Il se situe sur les communes de Saint-André-de-Corcy, Monthieux et Civrieux. Il est d'une superficie de 108 hectares. Cet ENS permet la préservation sur le long terme de la richesse écologique et paysagère de ce site.

Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti

Aucun élément à ajouter

Affirmer les entrées de ville et les coupures vertes

La coupure verte entre Saint-André-de-Corcy et Mionnay a été préservée.

7.2.7. Orientation n°7 – Assurer une gestion durable face aux risques naturels et technologiques

CE QUE DIT LE PLU DE 2014

Le PADD :

Prévenir et protéger contre les risques naturels

- **Limitier l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols**
- Prévoir des **dispositifs de rétention collectifs ou individuels** pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau
- **Favoriser la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation** (dans la limite des normes sanitaires)

Prévenir et protéger la population contre les risques technologiques

- **Prise en compte des risques technologiques sur le territoire communal** (un établissement Seveso, lignes électriques hautes et très hautes tension, transport de gaz et d'hydrocarbures)

Diminuer les nuisances vis-à-vis des populations

- Prendre en compte la **zone affectée par le bruit de la RD 1083**
- Prendre en compte la **zone affectée par le gaz**
- **Lutter contre les espèces invasives** sur le territoire
- **Réduire la production des déchets** (zone de la déchetterie, développement des composteurs)

Prévenir et protéger contre les risques naturels

Comme vu précédemment, la commune a artificialisé 17,4 ha notamment dans la trame agricole.

Tableau analyse comparative des trames urbaines 2013-2023 :

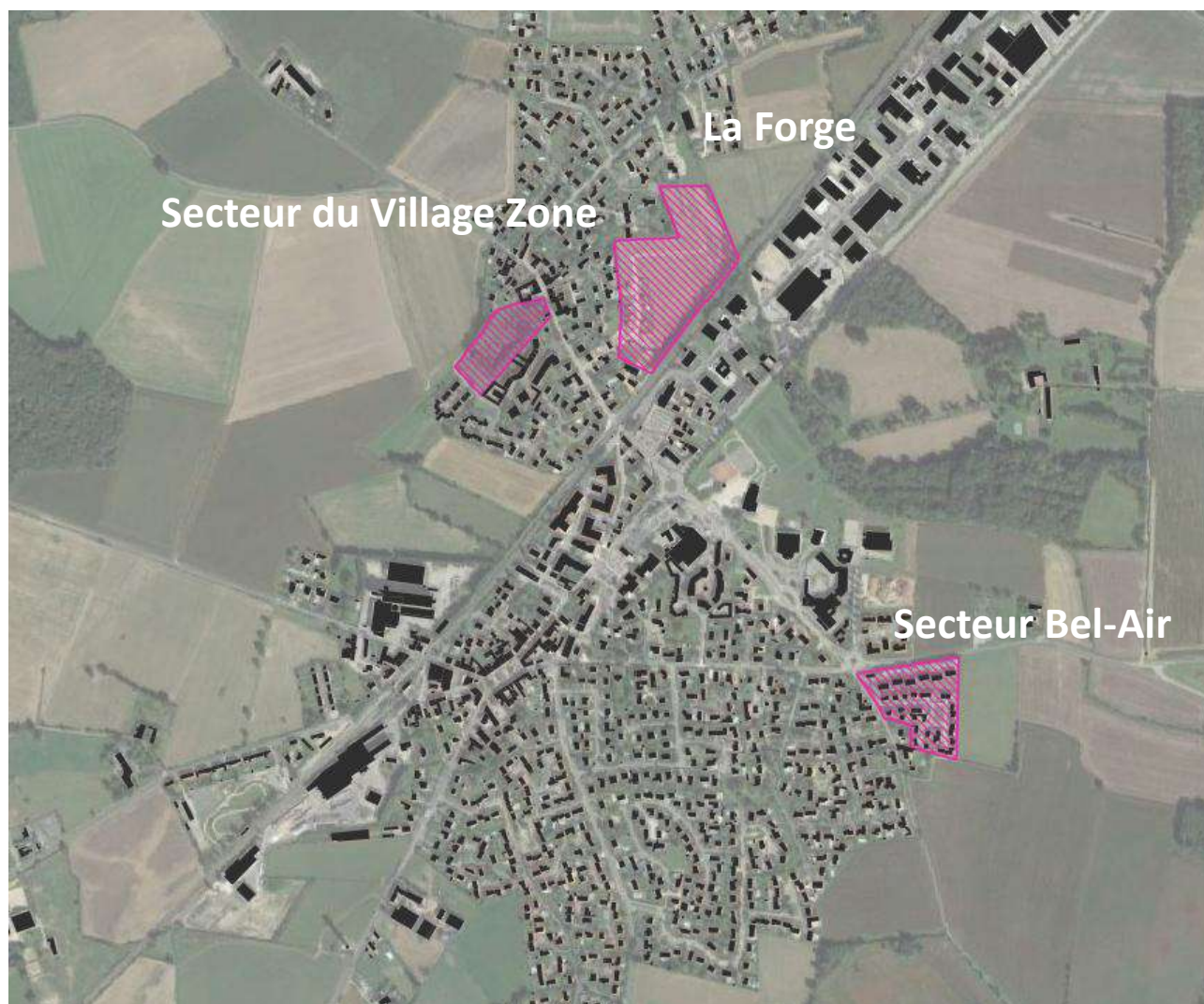
Entités	Superficie de l'enveloppe urbaine en 2013 en ha		Superficie de l'enveloppe urbaine en 2023 en ha	
	surface	%	surface	%
Trame urbaine	211,26	9,34	228,66	10,11
Densification	161,40	7,14	159,89	7,07
Extension	0,00	0,00	14,57	0,64
Mitage en A et N	49,85	2,20	54,20	2,40
Trame naturelle	716,12	31,66	715,74	31,64
Trame agricole	1334,57	59,00	1317,55	58,25
Total commune	2261,95	100	2261,95	100

Evolution	
En ha	En ha/an
17,41	1,74
-1,51	-0,15
14,57	1,46
4,35	0,44
-0,38	-0,04
-17,03	-1,70

Source : production Altereo – données bd topo, OCS 2013, Ortho photo Google street view



7.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les zones à urbaniser



Sur la commune, seule l'OAP « **Secteur du Village** » n'a pas été urbanisée. Les propriétaires ne sont pas vendeurs. Le projet d'OAP sera à requestionné pendant le projet de révision.