

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 – Rapport de présentation

TOME 4 – Justifications des choix



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	Justifications des choix
Version	Février 2026
Rédacteur	CDU
Vérificateur	MBE
Approbateur	MABA

Table des matières

1. Justifications des choix retenus pour l'élaboration du padd	4
1. La construction du projet communal de Saint-André-de-Corcy	5
1.1. Axe 1 : Proposer un parcours résidentiel complet à la population en maîtrisant le développement urbain dans un contexte de transition écologique	9
1.2. Axe 2 : Conforter le rôle de Saint-André-de-Corcy comme centralité au sein de son bassin de vie grâce à l'attractivité économique et les ressources locales.....	13
1.3. Axe 3 : Développer des mobilités plus sobres en énergie et sécurisées.....	14
1.4. Axe 4 : Préserver et valoriser le cadre de vie tout en favorisant l'adaptation au changement climatique	18
2. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation	19
2. Contexte législatif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et méthodologie de délimitation	20
3. Contenu des OAP sectorielles	21
3.1 Déclinaison des objectifs du PADD au sein des OAP sectorielles	22
a. L'OAP Centre-bourg	24
b. L'OAP Gare	26
4. Contenu des OAP thématiques.....	31
4.1. OAP Densification	31
4.2 OAP Trame verte et bleue	33
3. Justifications des choix retenus pour le règlement graphique et écrit.....	35
5. Principes généraux.....	36
1. Division du territoire en zones	39
6. Les dispositions générales du règlement écrit	40
7. Présentation des zones urbaines du PLU et du règlement associé	41
8. Présentation des zones à urbaniser du PLU et du règlement associé.....	49
9. Présentation des zones agricoles du PLU et du règlement associé	51
10. Présentation des zones naturelles du PLU et du règlement associé	53
11. Bilan de la superficie des zones et évolutions vis-à-vis du PLU de 2014	58
12. Présentation des éléments de sur-zonage (prescriptions).....	62
4. Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.....	79
1. SCoT de la Dombes.....	80
5. Indicateurs de suivi	89

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

1. La construction du projet communal de Saint-André-de-Corcy

● Rappel des objectifs de la révision du PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-de-Corcy doit permettre à la commune de mener une réflexion sur le développement futur de son territoire. Ce projet politique est exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, aussi appelé PADD, qui présente les orientations des communes en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les douze prochaines années.

Par délibération du 11/03/2024, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André-de-Corcy. Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU sont les suivants :

« Cette démarche s'inscrit dans la nécessité pour la commune de la mise en conformité de son document d'urbanisme avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Dombes dans le contexte de mise en œuvre de la loi climat et résilience et en particulier des objectifs ZAN et ZEN à l'horizon 2050. Cette révision répond par ailleurs à la réflexion intercommunale et territoriale menée avec les communes proches sur le parcours résidentiel pour les habitants de notre territoire qui pourra prendre la forme d'un plan local de l'habitat.

Outre les objectifs fixés par les articles L.101-1 à L.103-3 et L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis lors de la révision générale du PLU, tels que proposés par la commission « Urbanisme » sont les suivants :

1. Considérer les évolutions législatives et anticiper la territorialisation de la loi Climat et résilience
2. Être en cohérence avec le Schéma de cohérence territoriale de la Dombes approuvé en 2020
3. Mettre à jour le projet démographique et le projet d'aménagement de la commune au regard des dynamiques récentes
4. Viser un développement démographique en cohérence avec les ambitions de dynamisme et de vitalité locale, avec la capacité des équipements et réseaux.
5. Assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans un souci de gestion économe de l'espace et de limitation de la consommation foncière.
6. Favoriser un recentrage du développement urbain autour du centre-bourg, une urbanisation de proximité incitant à la pratique de modes doux de déplacement sur le territoire, et facilitant l'accès aux équipements, services et commerces.
7. Conforter et développer des équipements et services adaptés aux besoins de la population.
8. Pérenniser le dynamisme du tissu commercial du centre-bourg.
9. Assurer la protection et la mise en valeur des terres agricoles, des entités naturelles majeures ainsi que tous les éléments participant à la protection de la biodiversité et la qualité des paysages.
10. Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de toutes les populations.
11. Promouvoir des opérations d'aménagement durable et des constructions de qualité
12. Redéfinir les zones d'urbanisation futures et actualiser les différentes prescriptions présentes sur le territoire
13. Protéger le caractère traditionnel du village et de son bâti, et permettre leur adaptation aux enjeux énergétiques d'aujourd'hui et aux besoins des ménages »

● La mise à jour du projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du

territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément à l'article L.151.5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de la commune est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un renforcement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Le projet communal est également basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement,
- Développement économique mesuré et gestion de ses implications,
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 20 janvier 2025 conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

● **Une cohérence du PADD avec les enjeux issus du diagnostic**

À partir des constats issus du diagnostic, des enjeux ont pu être dégagés permettant ainsi aux élus d'axer leurs réflexions sur des problématiques spécifiques. Des comités techniques et des comités de pilotage ont également été organisés afin de permettre aux élus de s'exprimer sur **l'identité du territoire, son évolution passée et son devenir.**

Chaque thématique définie par le Code de l'Urbanisme a ainsi pu être abordée : politiques publiques d'urbanisme, logements, transports et déplacements, développement des communications numériques, implantations commerciales, équipements structurants, développement économique, touristique et culturel, qualité paysagère, protection et mise en valeur des ressources naturelles, lutte contre l'étalement urbain, préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

Enjeux identifiés au sein du diagnostic territorial

ENJEUX TERRITORIAUX	
Démographie	- Maîtriser, renouveler et diversifier le parc de logements pour s'adapter aux besoins actuels et futurs et s'adapter à la diversité des profils de ménages habitant la commune. Permettre aux ménages de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune - Encourager l'installation de nouvelles familles sur la commune
Logements	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. 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
Économie Commerce Agriculture	- 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 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)
Équipements Mobilités	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 - Offrir de services et commerces de proximité Ouvrir le territoire sur la nature et sur la Dombes
Climat Biodiversité Ressources	- Anticiper et limiter effets du réchauffement climatique - Conserver des puits de carbone Limiter les émissions de polluants Diminuer la consommation énergétique (isolation des bâtiments, urbanisme dense, alternatives à la voiture individuelle) Développer des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers, architecturaux et patrimoniaux Préserver la trame verte et de la nature ordinaire Préserver la trame bleue (zones humides, ripisylves...) - Limiter le développement de nouvelles espèces invasives (ambrosie...) - Prendre en compte les enjeux de biodiversité dans la délimitation des zones constructibles

	• Préserver la ressource en eau (qualitatif et quantitatif) et favoriser la réduction de la consommation d'eau potable sur le territoire • Adapter le développement urbain du territoire à la ressource en eau, à la capacité des réseaux et à la mise en place de systèmes d'assainissement collectif ou non collectif performants • Favoriser la réutilisation des eaux pluviales et usées
--	--

Suite à ces échanges et l'identification de ces objectifs, le projet communal a été défini. Ce dernier vise à assurer un équilibre entre développement urbain (accueil de nouveaux habitants et construction de nouveaux logements) et protection des espaces agricoles et naturels.

Le projet de la commune s'articule ainsi autour de quatre axes déclinés en orientations :

Axe 1 - Proposer un parcours résidentiel complet à la population en maîtrisant le développement urbain dans un contexte de transition écologique

Axe 2 - Conforter le rôle de Saint-André-de-Corcy comme centralité au sein de son bassin de vie grâce à l'attractivité économique et les ressources locales

Axe 3 - Renforcer des mobilités plus sobres en énergies et sécurisées

Axe 4 - Préserver et valoriser le cadre de vie tout en favorisant l'adaptation au changement climatique

1.1. Axe 1 : Proposer un parcours résidentiel complet à la population en maîtrisant le développement urbain dans un contexte de transition écologique

ORIENTATION 1 / Organiser le développement urbain dans le temps du PLU afin de garantir un équilibre entre les objectifs de production et les capacités du territoire

- Une consommation de 2,6 Ha entre 2025 et 2035

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.

Entre 2018 et 2025, la commune a consommé **9,73 ha** en extension de l'enveloppe urbaine pour tous les secteurs de construction 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)

Sur les 6 Ha théoriques autorisés par le SCOT, il reste en principe à la commune **1,43 Ha pour de l'extension dédiée au développement résidentiel**. Toutefois, comme indiqué précédemment, 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.

La commune a donc décidé de conserver un projet économe en consommation d'espaces, tout en dépassant légèrement le cadre théorique du SCOT avec une consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine de 2,6 ha environ, dont 2,2 ha à vocation d'habitat via l'OAP Gare et 0,4 ha pour l'extension de la déchèterie.

Dans le rapport de présentation, au sein du tome 1 du Rapport de Présentation (diagnostic territorial), les 3 scénarios démographiques ont été développés.

C'est ce dernier qui a été retenu :

- Une croissance démographique projetée de 0,8%/an à l'horizon 2035

La commune dénombre une augmentation continue de sa population depuis les années 1968. D'après l'INSEE, sur les périodes 2010 et 2015 puis 2015 et 2021, la variation annuelle de population était respectivement de 0.9%/an et de 1.2%/an.

La population communale en 2021 était d'après l'INSEE de 3 368 habitants. Le recensement 2025 dénombre quant à lui 3414 habitants. Entre 2015 et 2021, la commune a accueilli 173 habitants.

Le SCoT de la Dombes en vigueur donne, pour l'échelon territorial de Saint André de Corcy, un objectif de croissance démographique de 0,6%/an. Néanmoins, lors de la construction du PLU et des échanges

avec les Personnes Publique Associées, dont le SCOT, il a été acté que la commune, de par son positionnement de polarité, pouvait prétendre à une croissance plus forte.

C'est pourquoi la commune s'est portée sur un scénario de croissance à 0,8% par an.

Ainsi à l'horizon 2035, trois hypothèses démographiques peuvent être établies :

- **Hypothèse 1 : croissance basse de 0,6%/an**
 - o Croissance établie en lien avec le scénario SCoT Bassin de Vie avec Gare
- **Hypothèse 2 : croissance intermédiaire de 0,8%/an**
 - o Croissance établie en lien avec le SCoT de la Dombes
- **Hypothèse 3 : croissance moyenne observée de 1%/an**
 - o Croissance établie en lien avec les tendances démographiques actuelles

La commune a retenu l'hypothèse intermédiaire entre le scénario projeté avec le SCoT Bassin de vie avec Gare et les tendances démographiques avec un scénario démographique de 0,8%/an.

Cette hypothèse génère un **besoin entre 312 et 402 logements à construire entre 2018 et 2035**, pour répondre aux besoins générés par le point mort démographique et l'accueil d'une nouvelle population.

RAPPEL DU CALCUL POUR LE BESOIN EN LOGEMENTS À HORIZON 2035

Les mécanismes de consommation de logements

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.

En fonction des variations des résidences secondaires, des logements vacants et des hypothèses de desserrement, deux hypothèses de besoins en logements sont à prévoir :

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

Pour anticiper le besoin en logement, la commune devra réaliser entre 115 et 195 logements pour maintenir sa population de 2018 à l'horizon 2035.

Besoin en logements pour accueillir la nouvelle population à horizon 2035

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins en logements de la nouvelle population	
		Hypothèse basse (2,10 pers / ménage)	Hypothèse haute (2 pers / ménage)
Hypothèse 2 0,8%	413	197	207

Besoin en logements total pour répondre au besoin du point mort et de l'accueil de la nouvelle population à horizon 2018-2035

Hypothèse de croissance	Nombre d'habitants supplémentaires	Besoins en logements de la nouvelle population	
		Hypothèse basse (2,10 pers / ménage)	Hypothèse haute (2 pers / ménage)
Hypothèse 2 0,8%	413	312	402

Besoin en logements total pour répondre au besoin du point mort et de l'accueil de la nouvelle population à horizon 2024-2035

Pour rappel :

- **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 en logements de la nouvelle population	
		Hypothèse basse (2,10 pers / ménage)	Hypothèse haute (2 pers / ménage)
Hypothèse 2 0,8%	413	185	275

Le tableau est ramené à une période de 11 ans afin d'exclure les permis de construire accordés depuis 2018 et exclure les logements dont la construction va débuter avant l'approbation du PLU.

- **Densifier son enveloppe urbaine existante**

La phase de diagnostic a permis d'identifier le potentiel de logements constructibles au sein des zones urbaines du PLU via l'urbanisation de dents creuses et de divisions parcellaires de plus de 500 m². Les parcelles faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le projet de PLU ont été exclues du calcul du potentiel foncier puisque des densités différentes seront spécifiquement appliquées sur ces secteurs au sein de projet global.

Le potentiel a permis d'identifier un potentiel de densification de **6,4 Ha et de 264 logements** réalisables. Après application des pondérations, le potentiel de densification s'élève à un total de **85 logements sur la commune (représentant un potentiel de 2,15 Ha)**.

Pour faire ces calculs, la densité appliquée est de 40 log/ha (densité ciblée par le SCoT de la Dombes dans les projets de densification).

Ainsi, pour répondre au besoin en logements à horizon 2035 précédemment identifié (entre 185 et 275 logements après exclusion des PC accordés et logements commencés), la commune estime

qu'environ 85 logements pourraient se construire dans l'enveloppe urbaine par la mobilisation des dents creuses et division parcellaires.

Egalement, 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 inscrit 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.

De plus, la commune a conscience que l'OAP du centre-bourg est un projet complexe du fait du renouvellement urbain qui peut rencontrer des difficultés et mettre du temps à être réalisé. C'est pourquoi elle souhaite répondre au besoin en logements de l'hypothèse basse via l'OAP de la Gare dont la réalisation est facilement envisageable.

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

- 85 logements via le potentiel de densification
- 14 logements via les changements de destination
- 85 logements sur l'OAP du centre-bourg (renouvellement urbain)
- 91 logements sur l'OAP de la Gare (extension)

=> Un total de 275 logements programmés via PLU dont 176 dans les OAP.

ORIENTATION 2 / Poursuivre l'ambition de diversification des logements produits pour faciliter le parcours résidentiel ;

Actuellement, la commune se compose d'un parc de logements de grandes tailles, de plus de 4 pièces, ne correspondant plus aux besoins actuels. En effet, la commune, comme à l'échelle nationale fait face à un vieillissement de sa population et un desserrement des ménages. Alors qu'en 1982, on comptait 3,4 personnes par ménage, aujourd'hui, la moyenne en 2020 est à 2,32 en 2020 et continue de baisser puisque qu'en 2021, les chiffres INSEE indique que ce chiffre tombe à 2,28 personnes par ménage.

En 2035, la commune projette une fourchette de desserrement entre 2,1 et 2 personnes par ménage. Ainsi, les formes urbaines doivent s'adapter aux tendances démographiques pour proposer une offre complète permettant le « turn-over » des habitants dans les logements de la commune. Cette amélioration du parcours résidentiel permettra d'accueillir des grandes familles au sein des lotissements pavillonnaires et des jeunes couples, familles monoparentales, retraités, etc... au sein de plus petits logements types T2/T3.

Le projet communal vise à accueillir des jeunes ménages et des familles sur le territoire afin de conserver la dynamique actuelle et maintenir le niveau d'équipements et de services. Ainsi, la commune souhaite engager une diversification de son parc de logements aujourd'hui principalement composé de grands logements de 4 pièces ou plus.

Les secteurs de développement pour de l'habitat visent à proposer des formes et des typologies différentes afin d'accueillir une diversité de profil et répondant également aux besoins liés au parcours résidentiels des habitants actuels.

Le projet communal vise à développer du logement social au sein des OAP : 25% dans chacune des OAP et 20% sur le reste de la commune (pour les opérations de 4 logements ou plus).

ORIENTATION 3 / Accompagner progressivement et durablement le développement urbain de Saint-André-de-Corcy dans le respect de la ressource en eau et sa gestion ;

La commune met un point d'honneur à protéger la ressource en eau sur son territoire, ce qui passe également par la préservation des ripisylves et donc des trames bleues du territoire.

Le projet communal vise à maîtriser et préserver les ressources en eau notamment par des prescriptions au sein du règlement graphique. Le développement urbain sera maîtrisé pour correspondre aux ressources en eau, limité en extension et favorisé en densification.

Les nouveaux aménagements et les nouvelles constructions devront intégrer une réflexion sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle et favoriser la récupération des eaux de pluies.

ORIENTATION 4 / Améliorer la qualité du parc de logements en accompagnant les nouvelles constructions, les opérations d'amélioration de l'habitat et la réhabilitation du parc existant vers des formes et des constructions plus sobres en énergie ;

La commune souhaite favoriser le développement des énergies renouvelables à l'échelle individuelle. C'est pourquoi le règlement écrit ainsi que les principes d'aménagements des secteurs d'OAP visent à faciliter et à favoriser l'installation de système de production d'énergies renouvelables et notamment l'énergie photovoltaïque.

De plus, le règlement du PLU intègre les dernières dispositions réglementaires concernant les parcs de stationnement issu de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite APER).

1.2. Axe 2 : Conforter le rôle de Saint-André-de-Corcy comme centralité au sein de son bassin de vie grâce à l'attractivité économique et les ressources locales

ORIENTATION 5 / Adapter et anticiper les besoins en équipements et services à la population ;

Le projet communal vise à garantir une bonne répartition et une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, activités, services, espaces publics) sur le territoire. Le développement de projets mixtes permet de rapprocher les fonctions urbaines du territoire au plus proche des habitations et ainsi limiter les besoins en déplacements dans une logique complémentaire de réduction des émissions de gaz à

effet de serre. La commune prévoit ainsi l'OAP Centre-bourg qui vise une opération mixte mêlant logements, commerces et services.

En lien direct avec l'objectif de croissance démographique poursuivi, le PLU de la commune veillera à accompagner l'évolution des services et des équipements du territoire en fonction des besoins de la population et de son évolution, avec une attention particulière à l'accompagnement des publics vieillissant et des familles.

Le renforcement de l'attractivité vis-à-vis des jeunes ménages se concrétise par l'accueil des familles, des jeunes, des actifs et des diplômés. A cette fin, il est nécessaire d'offrir des services et des équipements adaptés (écoles, crèche, centre de loisirs, activités culturelles-sportives-loisirs...) variés sur le territoire.

La réponse au vieillissement de la population passe par sa prise en compte dans la définition des besoins et la conception des services, des équipements et leur accessibilité. La commune prévoit également dans son PLU d'anticiper les besoins d'agrandissement du cimetière par la mise en place d'un emplacement réservé à l'Est de la nouvelle gendarmerie.

ORIENTATION 6 / Favoriser et accompagner la diversification de l'activité agricole ;

L'agriculture est une composante économique importante du territoire communal. La dynamique agricole est positive avec la reprise de terres agricoles et des exploitations par des jeunes. La pérennité des exploitations reste fragile dans les prochaines années.

La municipalité, consciente de l'atout majeur que représente l'activité agricole sur son territoire, souhaite pérenniser les espaces agricoles existants et maintenir la dynamique agricole. Le projet vise en ce sens à permettre la diversification des exploitations agricoles du territoire.

Les agriculteurs lors du diagnostic se sont plaints des restrictions associées au zonage Ne, Ns et Nh, les annexes aux exploitations agricoles y étant fortement contraintes.

ORIENTATION 7 / Conforter l'équilibre commercial entre le centre-bourg et les zones d'activités, commerciales et artisanales afin d'accueillir des entreprises, diversifiées, et complémentaires ;

Afin de soutenir le dynamisme commercial et économique de la commune, le projet communal vise à protéger les locaux commerciaux d'un changement d'usage, autoriser l'implantation de commerces et d'activités non nuisant en centre-ville et anticiper les futurs besoins.

Néanmoins, conscient des effets de concurrence pouvant s'exercer entre le centre-ville et la zone économique le projet de PLU veillera à n'autoriser dans la ZAE que les projets ne pouvant s'installer dans le centre-bourg. Pour cela, la ZAE sera divisée en deux zones (UX et UX1) afin de favoriser l'implantation d'activités artisanales et industrielles au sein de la zone UX1 et les activités commerciales au sein de la zone UX et UXp.

Plus globalement, le projet de PLU vise à aider le développement des activités artisanales et commerciales sur la commune et dans le centre-ville. Ce projet permet de soutenir le développement économique local transversal sur plusieurs leviers et plusieurs secteurs d'activité.

1.3. Axe 3 : Développer des mobilités plus sobres en énergie et sécurisées

La commune de Saint-André-de-Corcy bénéficie de sa proximité avec la métropole lyonnaise, à laquelle elle est bien reliée par voie ferroviaire. Il s'agit dans cet axe de valoriser le secteur Gare de la commune ainsi que le développement de la mobilité douce et l'interconnexion de la commune avec son bassin de vie.

En lien avec sa position stratégique au sein du territoire, bassin de vie avec Gare, il est important pour la commune, de développer les mobilités douces depuis la Gare et vers la Gare.

ORIENTATION 8 / Favoriser les déplacements doux ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;

La traduction du Plan Cyclable s'est réalisée par la mise en place d'emplacements réservés au sein de la commune afin de compléter les cheminements piétons et cyclables.

L'objectif est également de sécuriser certains tronçons de la commune avec la mise en place d'une continuité cyclable aux abords des équipements. La commune a par exemple mis en place un emplacement réservé, le long de la Rue des écoles afin de créer une potentielle voie cyclable, élargir les trottoirs.

ORIENTATION 9 / Mettre en valeur et renforcer la mobilité depuis la commune vers le bassin de vie ;

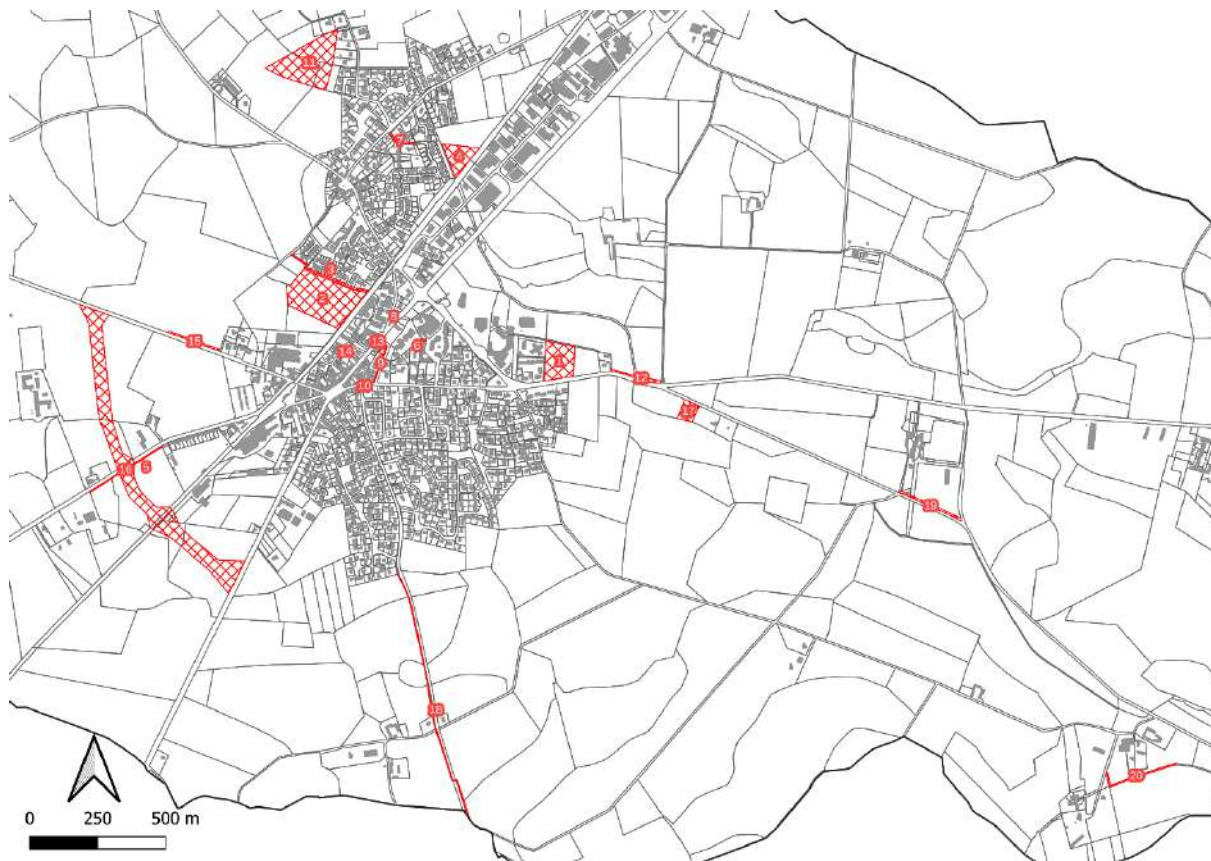
La commune souhaite valoriser les sentiers et départ de randonnées vers l'ensemble de la commune. Au sein du PADD ont été identifiés les tronçons manquants des chemins de randonnées afin de mettre en place les emplacements réservés nécessaires.

Pour répondre à ces deux orientations, la commune a mise en place plusieurs emplacements réservés permettant de développer des mobilités douces sécurisée au sein de la commune, ainsi qu'en direction des pourtours de cette dernière. **Les emplacements réservés spécifiquement tournés vers le développement des cheminements doux sont les suivants :**

ER3	Création cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.196 Ha
ER5	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.11 Ha
ER6	Agrandissement écoles et cheminements	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.10 Ha
ER7	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.04 Ha
ER 9	Cheminements doux / piste cyclable sécurisées	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.05 Ha
ER 12	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.139 Ha
ER 15	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.12 Ha
ER 18	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.33 ha
ER 19	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.18 ha
ER 20	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.16 ha

Les emplacements réservés sont plus finement présentés dans la partie « 10. Présentation des éléments de sur-zonage (prescriptions) » du présent documents de Justifications.

Localisation des emplacements réservés (échelle large)



Localisation des emplacements réservés (zoom centre-bourg)

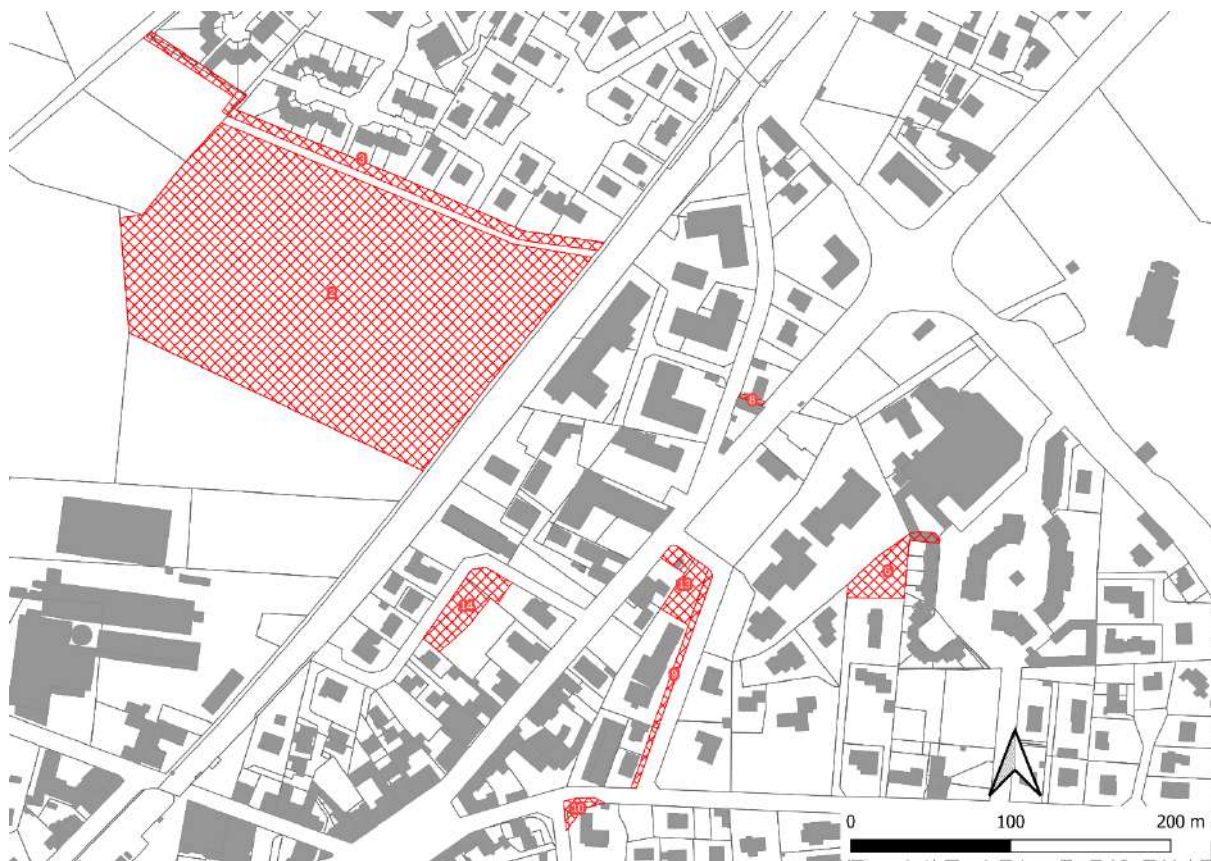
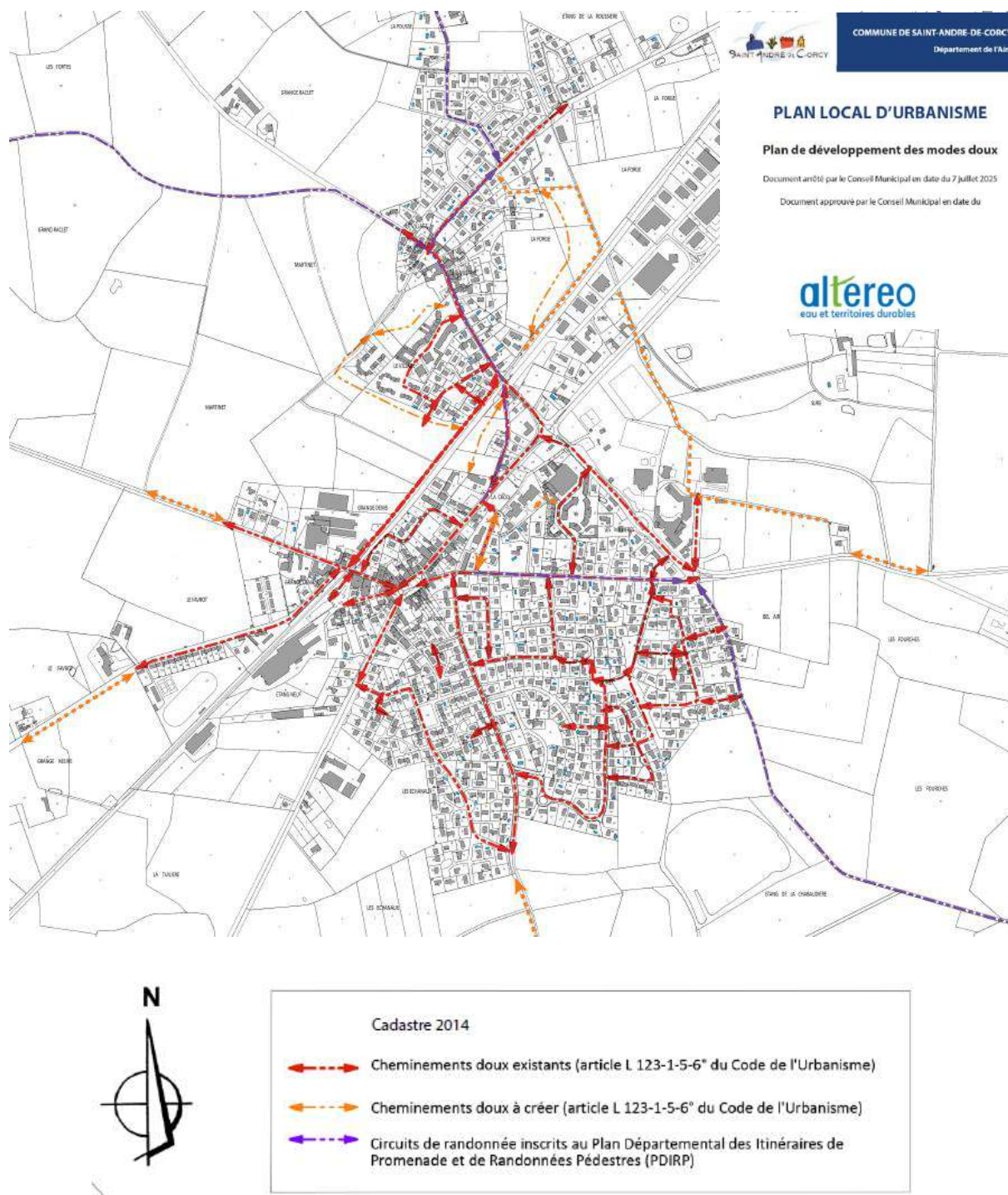


Schéma mode doux présent en annexe du PLU



1.4. Axe 4 : Préserver et valoriser le cadre de vie tout en favorisant l'adaptation au changement climatique

ORIENTATION 10 / Préserver le cadre de vie paysagé en valorisant la trame verte et bleue, les espaces naturels support de biodiversité ;

La commune de Saint-André-de-Corcy se compose d'une trame verte et bleue riche qu'il convient de préserver. Ses composantes variées (humides, bocagères, boisées) sont autant d'éléments à protéger dans le cadre de l'adaptation aux changements climatiques.

La commune s'intègre dans un paysage caractéristique de la Dombes, comme petite ville à proximité de Lyon avec une ambiance de village et entourée d'un paysage riche notamment grâce à ses étangs.

Ainsi, le PLU veille à inscrire les prescriptions de protection adéquates pour l'ensemble des éléments composant la trame verte et bleue locale.

Le projet communal vise à préserver les espaces naturels d'intérêt écologique, maintenir les corridors écologiques pour permettre le déplacement des espèces et à conserver les espaces agricoles.

ORIENTATION 11 / Valoriser le patrimoine architectural et local ;

L'objectif de cette orientation est de valoriser la bonne insertion paysagère des nouveaux bâtiments au sein de la trame urbaine, architecturale et paysagère environnante.

Le patrimoine sera également préservé par l'ensemble d'outils de protection notamment par l'identification des bâtiments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2. Contexte législatif des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et méthodologie de délimitation

Outil réglementaire créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et complété par la loi Grenelle II, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des intentions d'aménagement sur des secteurs donnés (une parcelle, un îlot, un quartier ...) et/ou selon des thématiques précises (les déplacements, le patrimoine, l'habitat...).

L'article L.151-7 indique que les OAP peuvent notamment « *définir les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les OAP ont été confortées par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) et par le décret de modernisation du règlement en 2015 comme principal outil d'aménagement au sein du PLU.

Les OAP doivent remplir un certain nombre d'exigences :

- Répondre aux objectifs du PADD : l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme indique que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » ;
- Traduire les grandes orientations d'aménagement du PLU et les partis-pris sur des secteurs définis ;
- Être applicables pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

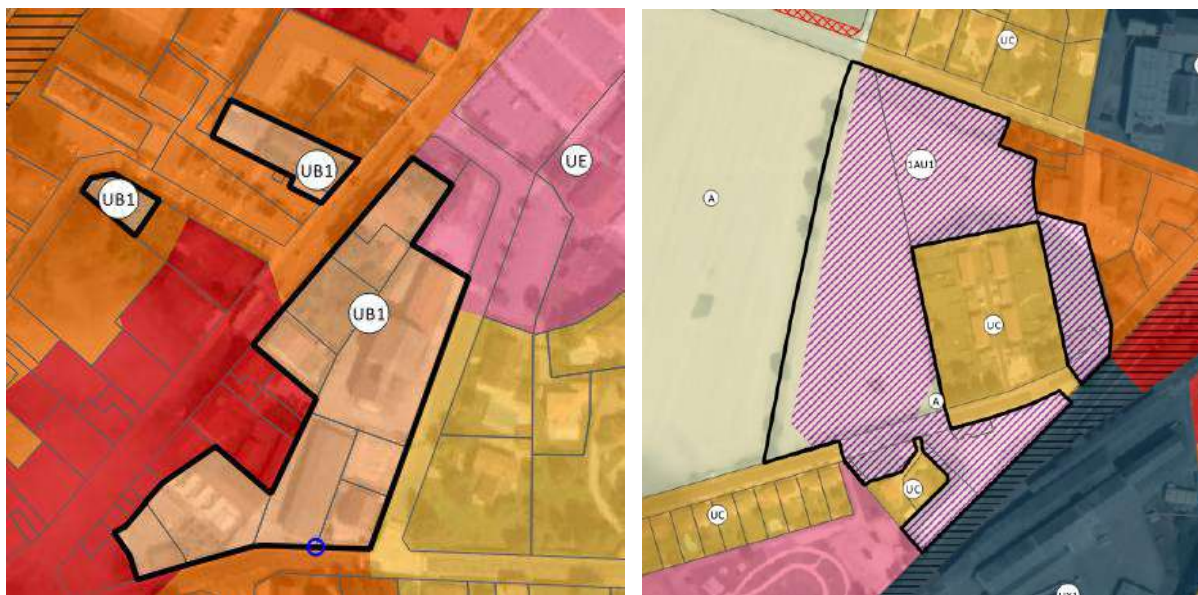
Par ailleurs, les OAP instaurent un lien de compatibilité avec les travaux et les aménagements qui seront effectués sur les secteurs ciblés. Ceux-ci ne peuvent pas être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre.

Le projet de PLU de **Saint-André-de-Corcy** définit **2 secteurs d'OAP sectorielles**. Ces OAP visent à accompagner l'urbanisation de secteurs considérés comme stratégiques par la commune (secteur de renouvellement urbain, secteur d'extension de l'enveloppe urbaine). Les 2 OAP sectorielles du PLU de Saint-André-de-Corcy sont :

- **OAP n°1 : Centre-bourg**
- **OAP n°2 : Gare**

À travers les principes d'aménagement édictés, la commune souhaite s'assurer que l'urbanisation de ces secteurs se fera en cohérence avec les tissus urbains limitrophes et en cohérence avec les ambitions communales.

Les OAP sectorielles sont délimitées au règlement graphique par une prescription surfacique.



3. Contenu des OAP sectorielles

Les OAP sectorielles prévoient un premier volet sur « Les principes d'aménagement communs s'appliquant à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ».

Ces principes généraux ont vocation à s'appliquer de manière générale sur l'ensemble des secteurs de projet. Ils visent à intégrer des principes vertueux de bioclimatisme, de développement des énergies renouvelables et de végétalisation. Ces principes se veulent être un support de discussion entre la collectivité et les porteurs de projets souhaitant urbaniser les secteurs couverts par des OAP sectorielles.

Chaque OAP sectorielle est structurée autour de trois points :

1. **Le contexte paysager et environnemental** : permettant de contextualiser le site vis-à-vis de son environnement proche. Cette partie permet de faire une synthèse des sensibilités environnementales du site vis-à-vis des continuités écologiques, du paysage et du patrimoine, des mobilités, des réseaux (eau, assainissement), des risques et nuisances et des servitudes d'utilité publique.
2. **Les orientations d'aménagement du secteur** : cette partie établit les objectifs de l'OAP, sa programmation ((densité, formes urbaines, mixité sociale et fonctionnelle, ...)) et ses grands principes d'aménagement à respecter : voirie, mobilités douces, stationnement, insertion urbaines et paysagère, préconisations environnementales et desserte par les réseaux.
3. **Un schéma des principes d'aménagement** : ces principes sont à respecter dans un rapport de compatibilité par les porteurs de projet.

3.1 Déclinaison des objectifs du PADD au sein des OAP sectorielles

La mise en place des OAP sectorielles permet de répondre aux grands enjeux définis dans le PADD :

1. Un outil au service des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Le PADD fixe ses objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

Les OAP permettent, à travers la mise en place de densité moyenne, de respecter les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de s'assurer que le dimensionnement prévu dans le PLU (nombre d'hectares nécessaires pour répondre aux besoins en logements en tenant compte de l'étude de densification) est respecté.

Les OAP permettent également d'encadrer les secteurs de renouvellement urbain et de veiller à ce que le foncier soit mobilisé de façon équilibrée entre densité et cadre de vie.

Le SCOT en vigueur encadre **les densités moyennes à respecter sur le territoire**. Il précise à la page 57 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) que "Des densités plus faibles ou plus importantes peuvent être appliquées en fonction de la localisation de l'opération et de son environnement." Ainsi des densités plus fortes peuvent être envisagées.

Les objectifs moyens de densités appliquées aux « Bassins de vie avec gare », dont fait partie Saint-André-de-Corcy, s'élèvent à :

- **40 logements/hectare au sein de l'enveloppe urbaine**
- **25 logements/hectare en extension**

- Des densités plus faibles ou plus importantes peuvent être appliquées en fonction de la localisation de l'opération et de son environnement.

	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	-	-

Le scénario résidentiel du SCoT de la Dombes :

Le SCoT de la Dombes ne se fixe pas d'objectifs chiffrés en matière de démographie ou de construction de logements. Cependant, et conformément à l'article L141-12 du code de l'urbanisme, ce document d'orientation et d'objectifs caractérise l'offre de nouveaux logements sur le territoire. De manière qualitative (Chapitre 3.II.1), et de manière quantitative par une approche des disponibilités foncières.

En extension urbaine, le territoire se fixe l'objectif ambitieux de diviser par deux le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit 85 hectares sur le temps du SCoT.

Par ailleurs, le territoire se fixe l'objectif de construire prioritairement au sein de l'enveloppe bâtie afin d'optimiser le foncier existant. Le document d'orientation et d'objectifs demande à ce que les trois leviers de l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine (division parcellaire, construction dans les dents creuses, renouvellement urbain) soient favorisés dans les documents d'urbanisme locaux.

Source : DOO du SCoT de la Dombes

Ainsi, la commune a décidé de programmer des **OAP sectorielles aux densités plus élevées que les objectifs moyens de densité prévus au sein du SCoT**. Les densités sont justifiées au regard de l'environnement : une proximité immédiate du centre-bourg et des équipements, notamment la Gare.

OAP	Nombre de logements envisagé	Densité de logements à l'hectare	Superficie en ha
Centre-bourg	85	94	0,9
Gare	91	26	3,47
TOTAL / MOYENNE	176	40	4,37

De plus, le SCoT n'a pas encore été révisé suite à la Loi Climat et Résilience, justifiant des densités "faibles" projetées au regard du contexte réglementaire nécessitant une certaine densification de l'enveloppe urbaine.

Pour rappel, la commune doit construire environ 176 logements entre 2024 et 2035 avec un potentiel de consommation de 1,43 hectares. Il est donc nécessaire de densifier au sein de l'enveloppe urbaine afin de respecter la Loi Climat et Résilience.

L'OAP Centre-bourg se réalise en renouvellement urbain complet et donc en densification (0,9 Ha).

L'OAP Gare se réalise en densification et en extension :

- 2,17 Ha à vocation d'habitat en extension (sur des secteurs non artificialisés)
- 0,79 Ha à vocation d'habitat et d'équipements et de stationnements relatifs à la gare (en renouvellement urbain sur un secteur déjà artificialisé)

Le classement en UB1 de l'OAP du centre-bourg se justifie par le fait qu'il s'agit d'un secteur d'ores et déjà urbanisé et faisant partie intégrante de l'enveloppe urbaine. Ainsi, son classement en zone 1AU ne semble pas pertinent puisque le secteur n'a pas vocation à être « ouvert à l'urbanisation » comme le définit le code de l'urbanisme.

La commune estime qu'en terme de faisabilité, l'OAP de la Gare sortira avant l'OAP du Centre-bourg puisque ce dernier est un projet en renouvellement urbain qui nécessite des relocalisations, des démolitions / reconstructions et des négociations avec plusieurs propriétaires. La commune est donc

consciente que ce projet est à envisager à plus long terme, et que le secteur de la Gare (vierge de toute construction) est un projet réalisable à court – moyen terme.

2. Un outil au service de la diversification de logements produits pour faciliter le parcours résidentiel

Les OAP imposent également un taux de 25% de logements sociaux. En ce sens, les OAP permettent de traduire le projet politique de la commune et du SCoT en produisant du logement social.

En effet, au sein de son DOO, le SCoT impose aux communes, la production de 20% minimum de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales. C'est le taux qui a été appliqué à l'ensemble des zones urbaines de la commune. Ce taux a été augmenté au sein des OAP à 25%.

2. Garantir une mixité sociale pour améliorer l'accès au parc de logements



[Mesures]

- Permettre dans les pôles de bassin de vie et les pôles de proximité avec gare la production de 20% minimum de logements locatifs aidés dans la production globale de logements neufs :
 - avoir comme objectif de tendre vers 20% de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales.
- Permettre dans les pôles de proximité sans gare la production de 15% minimum de logements locatifs aidés dans la production globale de logements neufs :
 - avoir comme objectif de tendre vers 15% de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales.
- Adapter dans les autres polarités la production de logements locatifs aidés en fonction des besoins et du dynamisme de la commune, en veillant à maintenir leur niveau actuel.

Indicateurs de suivi

*Production de logements locatifs sociaux ;
Evolution de la demande en logements sociaux.*

Des actions complémentaires peuvent être menées par...

*Les documents d'urbanisme locaux
Les Programmes Locaux pour l'Habitat
Le département de l'Ain*

a. L'OAP Centre-bourg

Le secteur de l'OAP Centre-bourg est un secteur de renouvellement urbain, situé en plein cœur de Saint-André-de-Corcy. Ce choix a été réalisé en lien avec le potentiel départ de « GammVert » et l'abandon du silo Oxyane, sur le secteur et donc l'opportunité de réaliser une partie des logements à construire en densification.

Le site d'OAP est situé dans le centre-ville, dans une situation idéale à proximité des services (maison de santé, mairie, écoles), des équipements et de toutes commodités. Située à moins de 500 mètres de la gare, l'OAP s'ouvre sur deux voies importantes : la Route de Bourg-en-Bresse (D1083) et la Rue du Mont-Blanc (D4). Celles-ci se rejoignent à 50 mètres du site, au niveau de la place de la Croix-Blanche. Le site représente une superficie de **0,9 hectares** et comprend une cellule commerciale (Gamm Vert), un ancien silo de Grains, trois maisons individuelles (deux au Sud et une au Nord), des garages liés aux collectifs, ainsi qu'un ensemble d'habitat et de commerce (Crédit Agricole). Sur la partie Nord de l'OAP, on trouve des garages et une maison.

Le périmètre choisi englobe les parcelles sur lesquelles s'implantent GammVert (AN88, AN90, AN204), ainsi que celles contenant des maisons individuelles, notamment La Maison Nord (AN69, AN70, AN71) et l'ensemble des deux maisons au Sud (AN337, AN338). Le projet intègre également des garages et une cellule commerciale, situés sur les parcelles AN72 et AN85, afin de permettre une densification intégrée à une cohérence d'ensemble.

L'objectif est de créer des logements collectifs sur le secteur identifié, avec un travail d'ensemble homogénéisé sur la création de rez-de-chaussée commerciaux ou de services, ainsi que la création de logements.

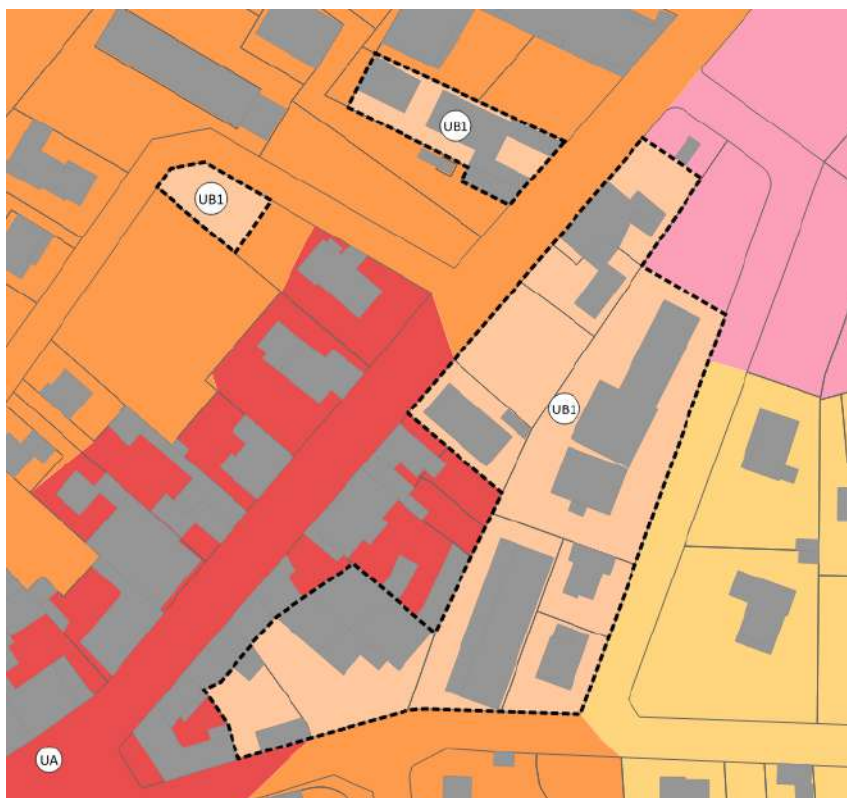
Dans une cohérence d'ensemble avec le secteur, il a été décidé d'ajouter un périmètre supplémentaire en intégrant la parcelle AN43 située sur la place des Anciens combattants, afin d'assurer une continuité du bâti collectif avec l'opération voisine.

En lien avec la Route de Bourg-en-Bresse et la granulométrie du bâti, le projet d'ensemble veillera à développer des formes urbaines du R+1 vers le R+2+A avec des hauteurs différenciées entre les bâtiments. Les bâtiments seront plus denses à proximité de la Route de Bourg-en-Bresse et moins denses, à proximité des lotissements individuels, sur la Rue des Écoles.

En complément de cet OAP, deux emplacements réservés ont été mis en place :

- Un parking au nord de l'OAP afin de remplacer le parking supprimé par la création du nouvel ensemble cantine/périscolaire.
- Une bande sur la Rue des Écoles afin d'améliorer les modes actifs à proximité des écoles et éviter l'emprunt de la Route de Bourg-en-Bresse.

Un des éléments centraux sera également de veiller à la perméabilité de l'îlot en favorisant les venelles piétonnes transversales.



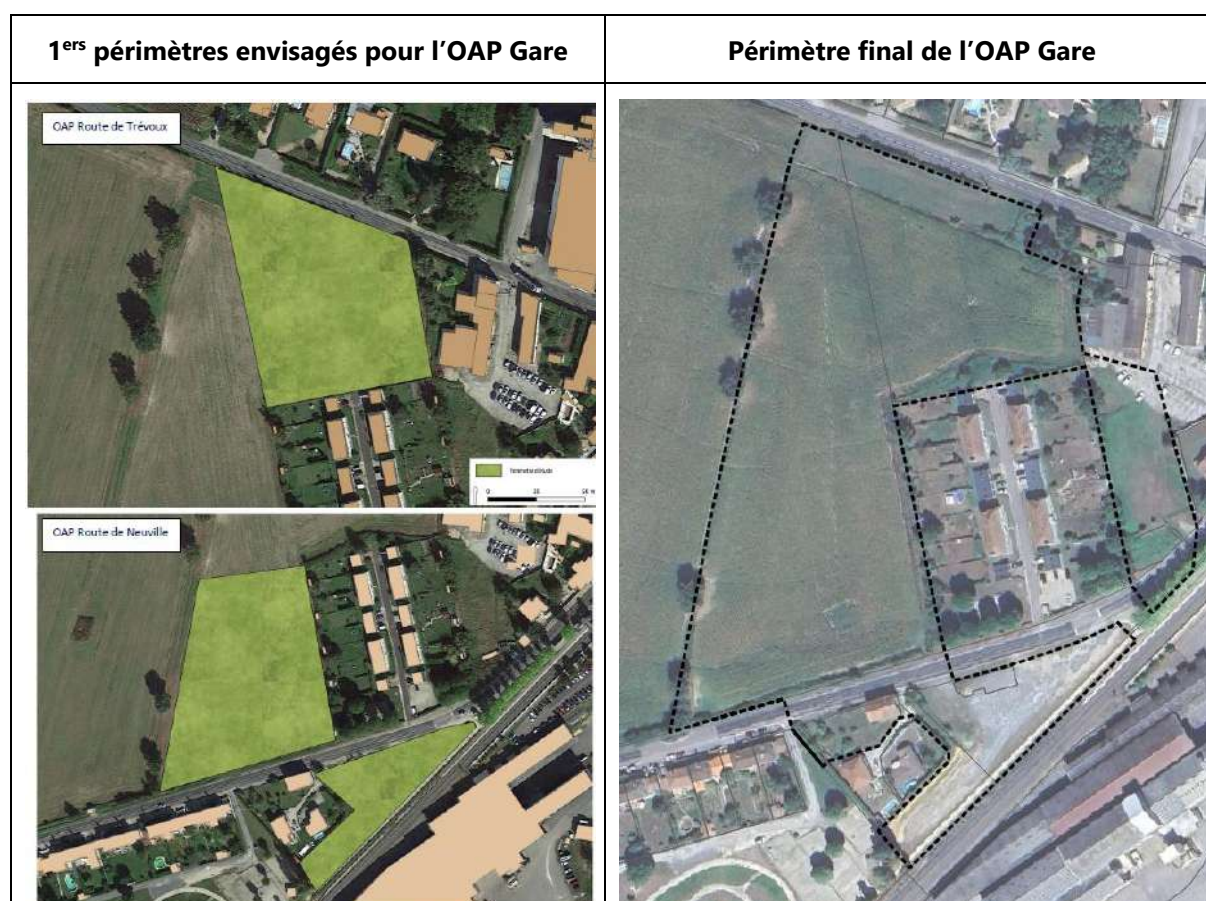
b. L'OAP Gare

L'OAP de la Gare s'est construite autour du potentiel d'artificialisation donné à la commune et donc du « potentiel d'extension ». Au regard du SCoT qui met l'accent sur les secteurs de Gare, il a été choisi d'établir le nouveau secteur d'extension à proximité de la gare de la commune.

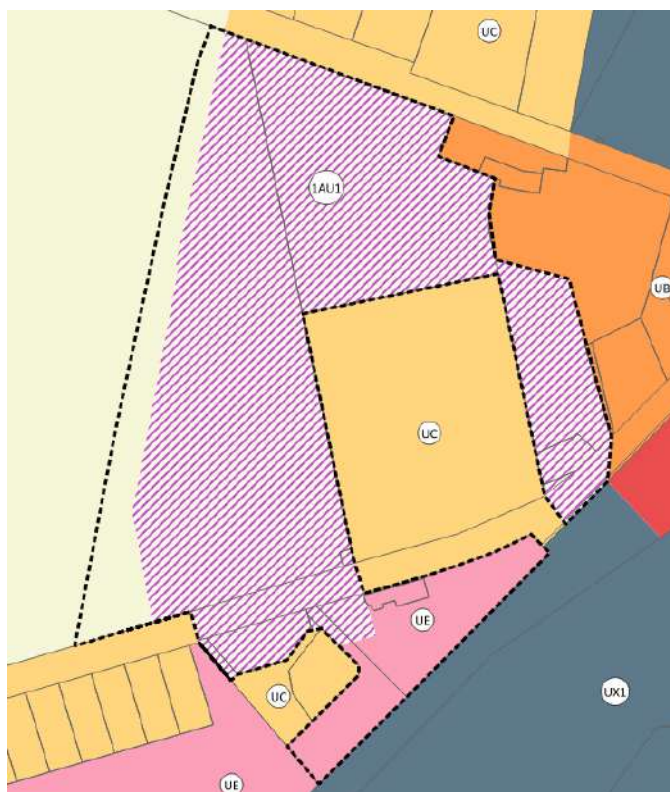
Le site de **3,47 ha** est situé en entrée de ville Ouest de la commune de Saint-André de Corcy depuis la D43 (Route de Neuville). Il bénéficie d'une localisation stratégique à proximité de la gare et à la jonction entre la route de Trévoux et la route de Neuville qui mène directement dans le centre-ville de la commune. Le secteur sud de l'OAP est un secteur à vocation de stationnement.

L'OAP est à cheval entre une zone de renouvellement urbain et une zone d'extension. Il vient ainsi compléter l'enveloppe urbaine Ouest.

Au début des réflexions, il avait été décidé de ne sélectionner que la parcelle AS 115, afin de combler l'enveloppe urbaine. Malheureusement, ce seul secteur est difficile d'accès depuis la Gare, lié aux flux de circulation de la Route de Trévoux et des établissements Bernard. Il a donc été décidé d'ajouter la parcelle AS1 (jusqu'à l'alignement d'arbres), avec l'appui du SCOT et des services de l'état, afin de permettre une circulation plus fluide sur l'ensemble du secteur et un projet plus global. À ce secteur, il a été ajouté l'actuel parking à proximité de la Gare afin de réfléchir à son réaménagement et à son optimisation.



Il a été décidé de respecter les densités actuelles du secteur en densifiant les formes avec des logements individuels groupés (intermédiaire), en R+1 / R+1+A / R+1+C. En entrée de ville, l'objectif n'était pas d'implanter du logement collectif de grande hauteur.



Les expertises de terrain ont révélé que les parcelles AS1 et AS115 présentent les caractéristiques d'une zone humide. Il a malgré tout été décidé de maintenir le secteur d'OAP.

Les mesures à mettre en place pour accompagner ce choix sont donc les suivantes :

- La réalisation des aménagements et constructions sur le secteur d'OAP donneront lieu à un dossier de compensation : les compensations à hauteur de 200% (SDAGE Rhône-Méditerranée) des surfaces détruites de l'OAP de la Gare devront être réalisées en amont des aménagements entraînant des destructions de surfaces à caractère humide. Suite à la création ou requalification, les zones humides devront avoir une fonctionnalité et intérêt au minimum équivalents à celles détruites. Une étude devra être réalisée afin de dimensionner la compensation en estimant la fonctionnalité des zones humide détruites et la fonctionnalité des milieux servant à la compensation. La compensation devra être définie et précisée par le porteur de projet.

Pour le projet Gare, c'est un total de 2,17 ha de zones humides qui vont être impactées par le projet. Il faut donc retrouver 4,34 ha de zones à renaturer pour compenser à hauteur de 200%.

Les ZPR identifiées au PLU représentent un total de 17,09 ha de zone potentielles de renaturation.

Justification de l'intérêt de maintenir ce secteur de projet dans le PLU :

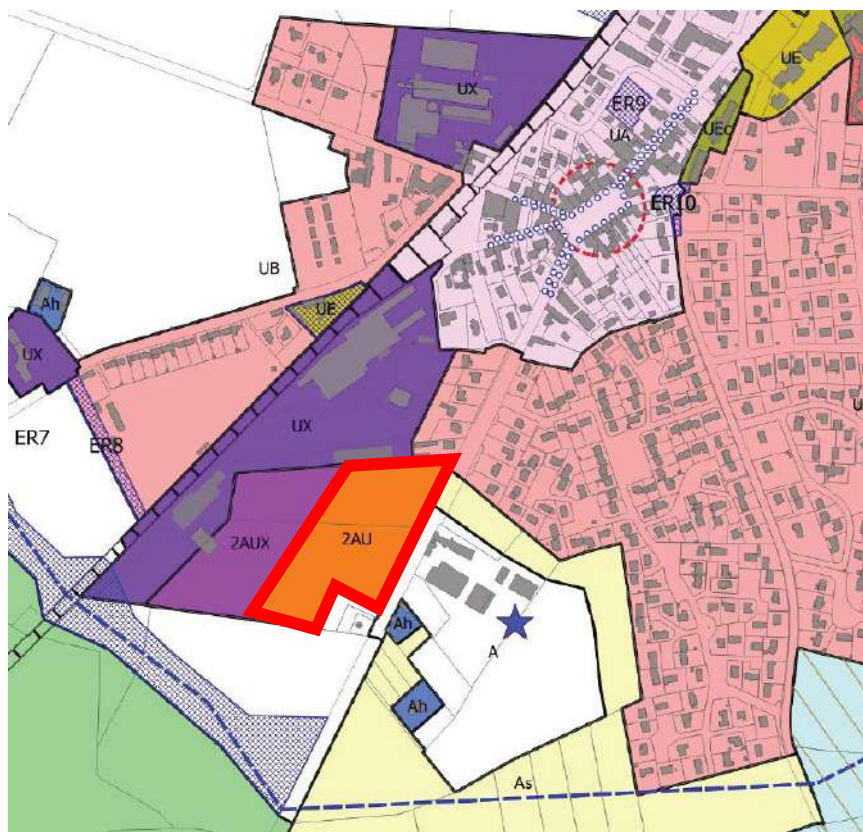
Le secteur situé à proximité immédiate de la gare présente un intérêt stratégique majeur pour le développement urbain de la commune, conformément aux orientations du SCoT de la Dombes. Le projet d'OAP viendrait combler et fermer l'enveloppe urbaine existante. Son urbanisation permettrait de combler une discontinuité et de conforter la cohérence de l'enveloppe urbaine, tout en répondant à la nécessité de densifier les secteurs bien desservis par les transports collectifs et notamment la gare.

La proximité de la gare constitue un atout indéniable. Elle favorise l'utilisation des mobilités douces et collectives en lien avec la métropole Lyonnaise. Son positionnement favorise également les bassins d'emplois tels que les zones de Neuville et la zone d'activité de Civrieux. Ce positionnement stratégique permet de limiter également les flux de circulation traversant le cœur du centre-bourg, réduisant ainsi les nuisances et les risques liés à une augmentation du trafic automobile. De plus, l'absence de passage direct avec la voie ferrée sécurise les déplacements et renforce l'accessibilité du secteur pour les futurs habitants.

Les alternatives étudiées lors de l'élaboration du précédent PLU se sont révélées moins pertinentes. Par exemple, le secteur de l'Allée des Cèdres/Résidence la Petite Charrière, bien que déjà identifié dans une ancienne OAP, présente une configuration en impasse et une superficie insuffisante pour répondre aux besoins en logements. Un autre secteur, identifié dans le PLU précédent (classé en zone 2AU), avait été également étudié. Cependant, situé le long de la D1083, il souffre d'une circulation particulièrement dense, rendant difficile l'accès au secteur, le développement de mobilités douces et l'accès à la gare. Par ailleurs, la proximité d'une exploitation agricole génère des nuisances incompatibles avec un projet résidentiel de qualité.



Projet Initial sur l'Allée des Cèdres



Ancienne Zone 2AU dans le PLU précédent

La question des zones humides, enfin, mérite une attention particulière. Il convient de rappeler que la majorité du territoire communal est concernée par cette contrainte environnementale, (à l'image des cartes de Cassini) ce qui limite aujourd'hui fortement les possibilités d'extension urbaine et de construction. Malgré la présence d'une zone humide dans le secteur proche de la gare, ce site demeure le plus adapté au regard des autres options, qui se révèlent soit trop excentrées, soit trop exposées aux risques liés à la circulation de poids lourds. L'urbanisation de ce secteur, en entrée de ville et en continuité de l'enveloppe urbaine existante, ainsi qu'à proximité de la Gare, apparaît ainsi comme la solution la plus pertinente, conciliant développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels.



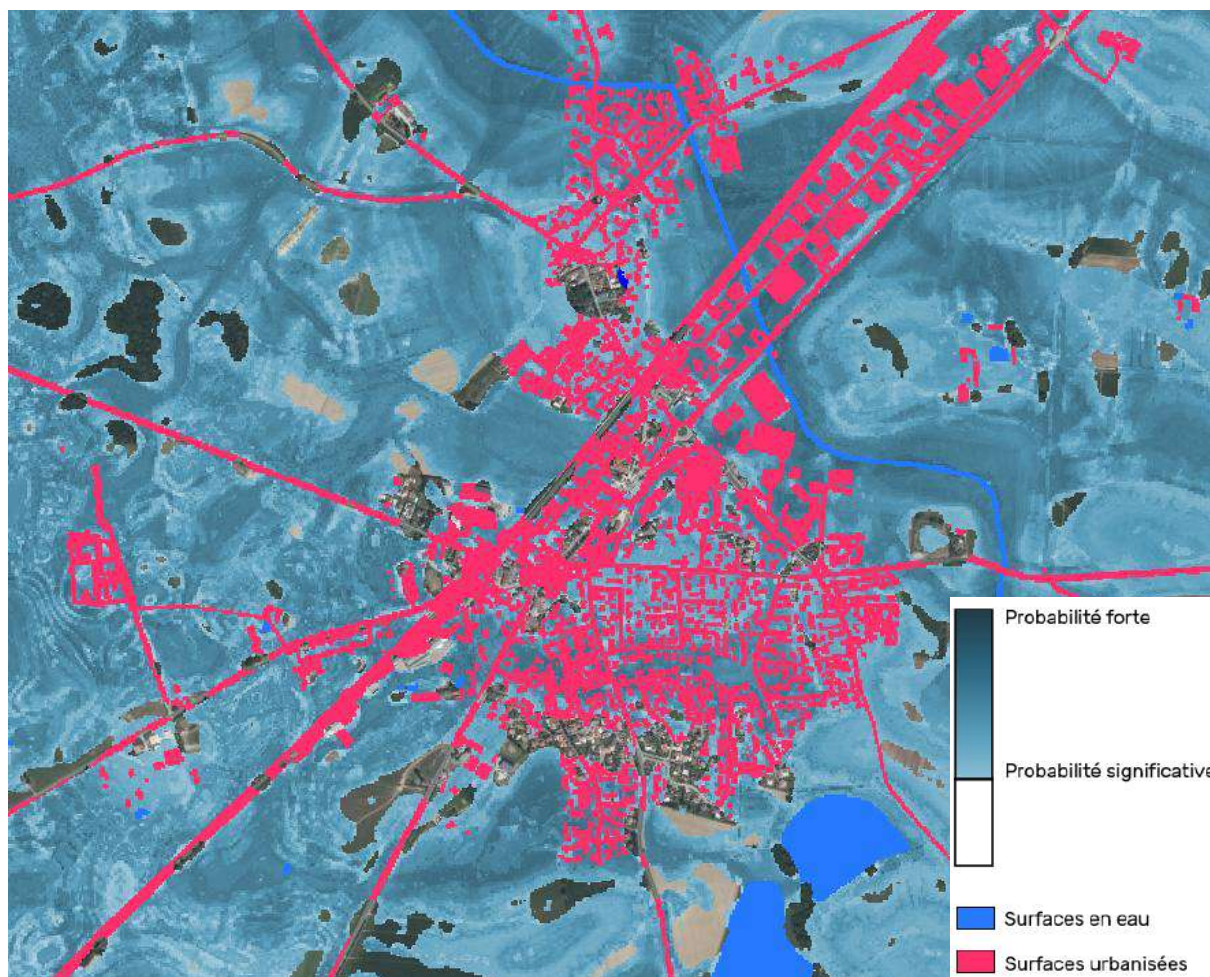
Source : remonter le temps

De plus, les données récentes sur la connaissance des zones humides sur le territoire laissent supposer que cette présence de zone humide reviendrait sur d'autres secteurs. En effet, la pré-localisation des zones humides en 2023 démontrent que l'ensemble de la commune, même au sein des secteurs bâtis est en zone humide probable (avec une probabilité assez forte à forte).

Les cartes de probabilité de présence seuillée des zones humides en Auvergne-Rhône-Alpes sont issues d'un travail engagé entre PatriNat (OFB-MHNH-CNRS-IRD), l'Université de Rennes 2, l'Institut Agro Rennes Angers, l'INRAE et la Tour du Valat. Ce travail s'inscrit dans le projet de cartographie nationale des milieux humides.

La carte de probabilité de présence seuillée permet de connaître la probabilité de présence des zones humides, seulement là où elle est significative et de distinguer les surfaces en eau et urbanisées.

Ainsi, la carte présentée ci-dessous permet d'établir que le secteur de l'OAP Gare est en zone humide probable, au même titre que l'entièreté des abords de l'enveloppe urbaine principale de Saint-André-de-Corcy. Cette présence de zones humides est caractéristique des territoires de la Dombes.



Source : <https://sig.reseau-zones-humides.org/>

En conclusion, l'aménagement du secteur de la gare s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT de la Dombes, en privilégiant une urbanisation compacte, connectée et respectueuse des contraintes

environnementales locales. Ce choix stratégique permettra de répondre efficacement aux besoins en logements tout en valorisant les atouts de la commune et en limitant son impact sur l'environnement.

Afin de limiter l'impact d'une destruction d'une zone humide, il a été convenu de réfléchir à différents moyens de compensation et de réduction. Il s'agira tout d'abord au sein de l'OAP de pouvoir réfléchir au maintien et la création d'une noue paysagère en limite de l'espace agricole. Il sera également prévu de maintenir les mares existantes et de les valoriser. Enfin, les nouvelles constructions veilleront à l'intégration de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le respect du coefficient de pleine terre (30% sur l'opération d'ensemble). Une éco-conception des bâtiments sera attendue avec des principes de bioclimatisme intégrés et un environnement arboré. La production d'énergie renouvelable est vivement encouragée.

De plus, le projet de PLU inscrit des **Zones Préférentielles de Renaturation** (ZPR) au sein de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue. Ces zones sont également repérées au sein de l'OAP Gare. La compensation des zones humides détruites pourra se faire à hauteur de 200% sur les secteurs ciblés par la ZPR.

4. Contenu des OAP thématiques

Deux OAP thématiques ont été réalisées au sein du document des OAP : une OAP thématique Densification et une OAP Trame Verte et Bleue. Les OAP thématiques, permettent d'avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique.

L'OAP Densification conforte l'objectif du PADD de l'Axe 1 « Proposer un parcours résidentiel complet à la population en maîtrisant le développement urbain dans un contexte de transition écologique ». En effet, grâce à un recentrage de la densification au sein de l'enveloppe urbaine, elle permet d'éviter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. L'objectif global répond bien à l'orientation 1, « d'organiser le développement urbain » notamment en densifiant l'enveloppe urbaine existante, « notamment autour de la gare ».

L'OAP Trame verte et bleue conforte l'objectif du PADD de l'Axe 4 : « Préserver et valoriser le cadre de vie tout en favorisant l'adaptation au changement climatique » notamment l'orientation 10 « Préserver le cadre de vie paysagé en valorisant la trame verte et bleue, les espaces naturels support de biodiversité ».

4.1. OAP Densification

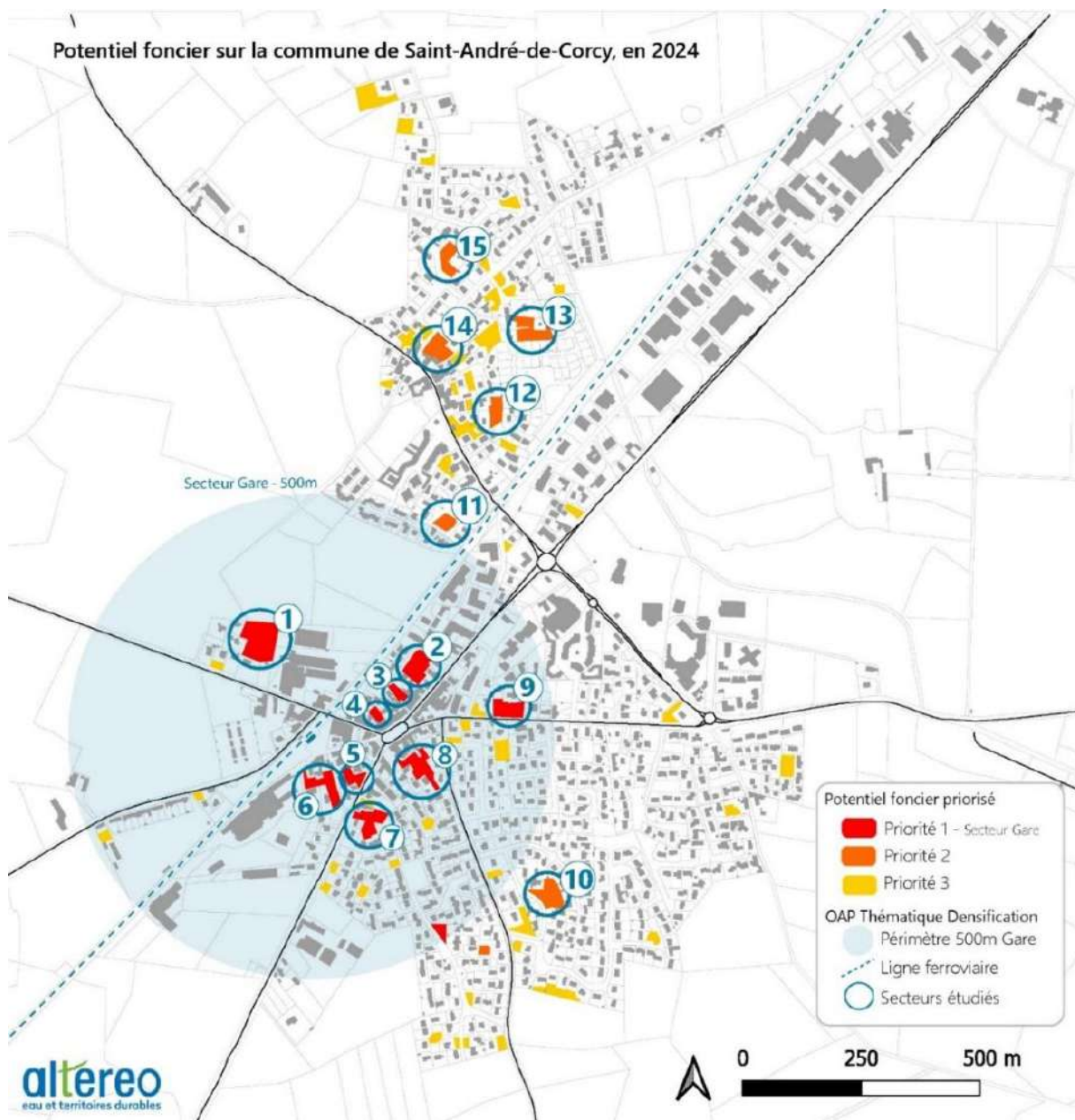
L'OAP thématique permet de réaliser un guide de bonnes pratiques de la densification. Il introduit les objectifs de la densification, les différentes notions associées (densité réelle/densité perçue, divisions parcellaires, dents creuses, renouvellement urbain) ainsi que les règles d'urbanisme à respecter (démarches nécessaires) ;

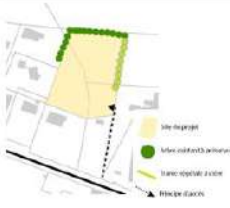
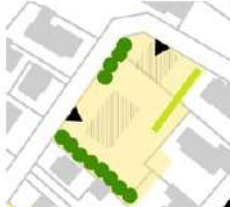
L'OAP définit les différents grands principes et rappelle les règles du règlement écrit relatifs à : la composante urbaine, les aménagements paysagers, les déplacements, l'accès, le stationnement.

L'OAP thématique intègre la carte réalisée du potentiel foncier priorisé. Les parcelles présentées sont jugées stratégiques par la commune. L'OAP vise donc à donner des indications d'accès, de déplacement et de végétalisation permettant de :

- Limiter l'enclavement du potentiel foncier
- Préserver l'intimité des constructions existantes et des nouvelles constructions issues de la densification du tissu urbain.

- Faciliter la mise en œuvre opérationnelle des propriétaires privés.



N°	Vue Aérienne	Occupation du sol et zonage	Schéma d'aménagement	Recommandations d'aménagement
1		Ce premier site de 4800 m² est situé en marge de la ville, entre des bâtiments industriels et des maisons individuelles. Il est à 250 mètres de la gare. Entièrement végétalisé, il est encadré de haie basse taillée et de haies de grands arbres qui le sépare des espaces industriels et agricoles.		Des logements intermédiaires ou groupés seront implantés sur la parcelle pour favoriser la densification. Les arbres seront au maximum préservés notamment en fond de parcelles.
2		Ce site de 2400m², est composé de fond de jardins. A la limite du centre-ville, il est au pied des commerces de proximité et de parking. Lui, aussi entièrement végétalisé, de nombreux arbres et arbustes parsèment l'herbe. Quelques haies taillées délimitent les parcelles existantes.		Limiter le vis-à-vis avec les parcelles attenantes.
3		Ce site, de 700 m², est situé à 250 mètres de la gare il s'agit d'un jardin d'un bâtiment mixte habitations/commerces. Il n'a pas d'usage commercial. Il ouvre sur une impasse, proche de la voie ferrée. Principalement composé de prairie fauchée de graminée, quelques arbres et arbustes l'habille. Ceux-ci sont majoritairement des conifères, avec		Une maison individuelle pourra s'implanter en milieu de parcelles.

4.2 OAP Trame verte et bleue

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue vise à mettre en valeur les continuités écologiques et à donner davantage de visibilité aux ambitions de préservation de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie des habitants. Cette OAP s'inscrit notamment dans la traduction de la **loi « Climat et résilience »** du 22 août 2021. Elle définit des principes applicables sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-André-de-Corcy pour tout projet afin de valoriser la trame verte et bleue.

La trame verte et bleue de Saint-André-de-Corcy prend en compte le SRADDET, le SCoT de la Dombes et les continuités éco-paysagères de l'Ain, dont les trames vertes et bleues sont présentées dans l'État Initial de l'Environnement.

La trame verte rassemble les réservoirs de biodiversité, composés du site Natura 2000 « La Dombes » et des milieux forestiers remarquables (bois de l'Hôpital).

La trame verte comprend également les haies et bosquets du territoire, les espaces perméables relais agricoles qui regroupent les prairies permanentes, les prairies temporaires, et les jachères, les autres milieux agricoles moins fonctionnels et les corridors écologiques.

L'OAP définit des orientations générales :

- Intégrer un maximum de végétation aux projets
- Limiter le développement de nouvelles espèces exotiques envahissantes
- Valoriser l'interface entre espaces agricoles et urbains
- Agir sur la perméabilité des clôtures
- Minimiser l'impact lié à l'éclairage public

Ainsi que des orientations spécifiques :

- Préserver les réservoirs, les corridors écologiques (support de biodiversité).
- Préserver les haies, support de déplacement de la faune
- Préserver la trame bleue (cours d'eau et zones humides)
- Conforter les espaces naturels en milieu urbain
- Les Zones Préférentielles de Renaturation (ZPR)

L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue inscrit les Zones Préférentielles de Renaturation (ZPR) qui permettent d'identifier les zones à prioriser en cas de compensation lié à la destruction de milieu naturels et notamment de zones humides.

Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, **le PLU de Saint-André-de-Corcy identifie des zones préférentielles de renaturation au sein de cette OAP Trame Verte et Bleue**. L'OAP de la Gare, secteur de projet concerné par la nécessité de réaliser une compensation, fait mention de ces zones préférentielles identifiées pour réaliser la compensation nécessaire au projet.

Conformément à l'article L163-1 du Code de l'environnement : *« Les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou, en tout état de cause, en proximité fonctionnelle avec celui-ci afin de garantir ses fonctionnalités de manière pérenne. Une même mesure peut compenser différentes fonctionnalités.*

*Les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité au sein des zones de renaturation préférentielle identifiées par les schémas de cohérence territoriale en application du 3° de l'article L. 141-10 du code de l'urbanisme et **par les orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs à renaturer en application du 4° du I de l'article L. 151-7 du même code**, lorsque les orientations de renaturation de ces zones ou secteurs et la nature de la compensation prévue pour le projet le permettent. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent alinéa. »*

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

5. Principes généraux

RAPPEL ET DÉFINITION

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle II), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF), la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) et la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021.

Le PLU doit répartir le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **Les zones urbaines** sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18).
- **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouvertes à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R151-20).

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à plus ou moins long terme.

- **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (R151-22)
- **Les zones naturelles et forestières** Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques.

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

ORGANISATION DU RÈGLEMENT MODERNISÉ DU PLU

I- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

- 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36
- 2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40
- 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
- 4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

- 1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS RÉGLEMENTAIRES

Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

- | | |
|--|---|
| ● Exploitation agricole et forestière | <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière |
| ● Habitation | <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement |
| ● Commerce et activités de service | <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Hôtels • Autres hébergements touristiques |
| ● Équipements d'intérêt collectif et services publics | <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public |
| ● Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne |

1. Division du territoire en zones

Le PLU fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles/forestières (N).

Le zonage correspond au maximum à l'occupation actuelle des terrains. Les enveloppes urbaines prennent ainsi en compte les dents creuses mobilisables ainsi que les coupures vertes à préserver.

La définition des sous-secteurs a été faite à partir de l'observation de typologies et de densités existantes sur chaque zone ainsi que des documents d'urbanisme en vigueur afin de s'inscrire dans la continuité des formes urbaines en présence tout en permettant une évolution et notamment une densification.

L'enjeu de préservation des sols agricoles et naturels est au cœur des choix réglementaires en parallèle à la question de la valorisation patrimoniale et paysagère ainsi que de la gestion des risques.

La première étape de l'élaboration du zonage a été la définition des enveloppes urbaines bâties. Les enveloppes urbaines ont été délimitées au plus près des habitations définissant le tissu urbain constitué. L'enveloppe urbaine prend notamment en compte la surface des jardins associés aux constructions à destination de logements.

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES (N)
Zone UA Centres anciens de la commune Zone UB Périphérie immédiate du centre ancien - Zone UB1 : OAP Centre-bourg Zone UC Quartiers pavillonnaires de la commune Zone UE Zone d'équipements Zone UX Zones d'activités économique du territoire - Zone UXp : zone d'implantation préférentielle de commerce de grande taille de plus de 1 000m² - Zone UX1 : activité d'artisanat et industrielles.	Zone 1AU Zone à urbaniser Zone 1AU1 : Gare	Zone A Zone agricole	Zone N Zone naturelle Zone Ns : Zone Naturelle Sensible regroupant les étangs, les prairies permanentes, les habitats forestiers, Natura 2000.

6. Les dispositions générales du règlement écrit

Le règlement écrit décline les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones.

Il se structure de la manière suivante :

- **Article 4 / Volumétrie des constructions** : l'article définit des principes de prise en compte de l'environnement actuel et de l'adaptation au terrain naturel.
- **Article 5/ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** : rappelant l'article 111-27, les dispositions veillent à ce que les nouvelles constructions ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants.
 - o Façades et couvertures : toutes les zones doivent respecter le nuancier communal lié à l'habitation. Les règles sur les couleurs des enduits, bandeaux, maçonneries, volets sont précisées.
 - o Toitures : les règles générales sur la pente des toitures, sur le nombre de pan, paraboles et antennes sont précisées
 - o Clôtures : les règles sur le type de toitures autorisées sont définies
 - o Performance énergétique et environnementale : les règles concernent notamment l'installation de panneaux solaire et photovoltaïques
- **Article 6/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions**
 - o Plantations et espaces libres : le règlement définit les distances de plantations des arbres vis-à-vis des limites séparatives différenciant le type d'arbres planté.
 - o Coefficient de pleine terre : On y trouve la définition du coefficient de pleine terre et le renvoi au sein de chaque zone de son application.
- **Article 7/ Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues** : Il est rappelé que le nombre de places de stationnement dépend de la destination des constructions et les règles annexes dépendant du stationnement.
 - o Stationnement vélo : Le règlement fait mention et rappelle le cadre réglementaire en vigueur à savoir décret en vigueur depuis le 26 décembre 2022. Les dispositions générales définissent des règles de sécurisation et de réalisation.
- **Article 8 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées**
 - o Accès : les règles précisent que le nombre d'accès peut être limité pour des raisons de sécurité
 - o Voirie : les règles précisent les dimensions générales de nouvelles voies publiques ou privées ainsi qu'en impasse
- **Article 9 / Conditions de desserte par les réseaux**
 - o Eau potable : Il est rappelé que les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable
 - o Assainissement des eaux usées :
 - o Eaux pluviales et de ruissellement : Il est précisé les règles sur la gestion des eaux pluviales et leurs potentiels rejets dans le réseau public, ainsi que des règles sur leurs gestions.
 - o Réseau divers : Les réseaux divers (alimentation électrique, télécommunication, éclairage) devront être enterrés.
 - o Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif : Il est rappelé les dispositions sur les ordures ménagères et conteneurs de tri.

Il est ensuite précisé les règles générales sur :

- La restauration des bâtiments identifiés
- Les dispositions applicables à l'ensemble du territoire concernant les secteurs de risques technologiques
- Les dispositifs applicables aux secteurs de projets

- Les dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions
- Les espaces boisés classés et défrichement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les éléments du patrimoine bâti et paysages identifiés, à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Zones humides, étangs et mares au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le périmètre de protection des monuments historiques

Enfin le lexique définit les termes explicités au sein du PLU.

7. Présentation des zones urbaines du PLU et du règlement associé

Le règlement graphique du PLU de Saint-André-de-Corcy identifie 6 types de zones U :

● La zone UA

La zone UA correspond aux centres-bourgs de la commune (le village et le vieux Marseille), le bâti ancien y est dominant. Il s'agit d'une zone principalement mixte comprenant des habitations, des services, des commerces de proximités. La zone se caractérise par un tissu urbain dense, continu et où les constructions s'implantent à l'alignement des voies et des espaces publics.

● Règles applicables

La zone UA est destinée à accueillir des logements, des équipements, des commerces, des services, l'hébergement hôtelier et des activités artisanales.

La zone UA recouvre les parties les plus anciennes de la commune. L'une est à la Croix Blanche, l'autre au Vieux Marseille. Le changement de destination des locaux à usages artisanal ou de commerces en rez-de-chaussée, en habitat est interdit. En effet, il s'agit de conserver les commerces en rez-de-chaussée et conserver l'attractivité et la vie commerciale du centre-bourg.

Les activités artisanales sont limitées à 300m² de Surface de Plancher dans cette zone. Il s'agit ici de limiter au maximum les nuisances, dans la zone urbaine centrale. Au-delà de cette surface, les activités artisanales devront se localiser dans la zone industrielle.

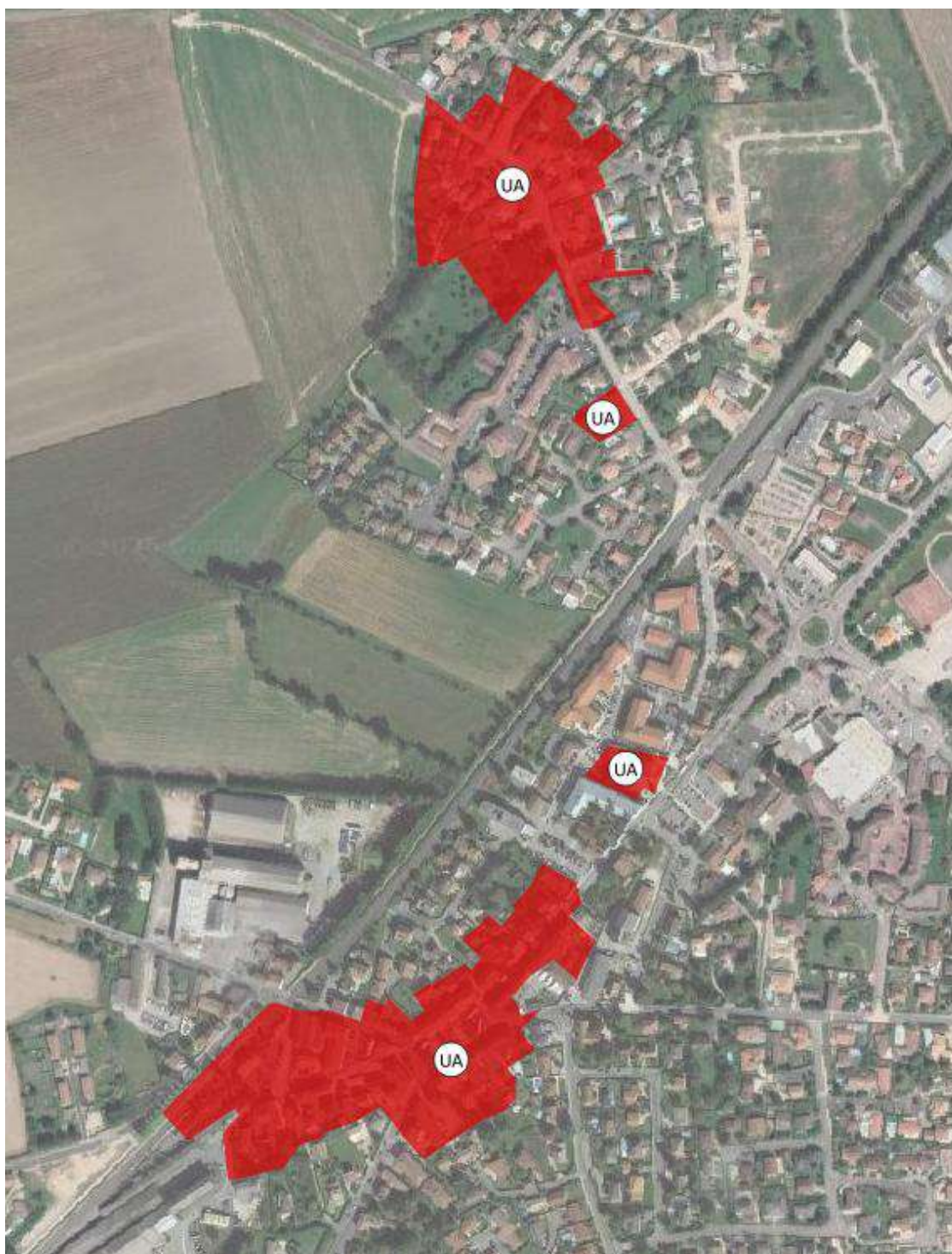
Afin de favoriser une certaine mixité sociale, sur les opérations de quatre logements ou plus, sur une unité foncière, 20% seront des logements sociaux.

Les bâtiments seront implantés à l'alignement des voies et emprises publiques pour s'insérer en complémentarité des habitations existantes.

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) et ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 6,50m à l'égout du toit (R+1+C maximum). Les habitations de références sont celles sur la place de la Croix Blanche.

Le coefficient d'espaces perméables est fixé à 20% minimum de la superficie de l'unité foncière dont 10% de pleine terre et 10% d'espaces perméable. Le coefficient de pleine terre est plus réduit en zone UA car la forme des parcelles en complique l'aménagement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.



● **La zone UB**

En périphérie immédiate du bourg ancien, le bâti hétéroclite comprend immeubles collectifs, habitat pavillonnaire et bâtiments d'activités. Ce secteur, moins dense que le bourg ancien de la zone UA bénéficie de hauteurs plus élevées et d'une implantation principalement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle comprend également le sous-secteur UB1 couvert par une orientation d'aménagement et de programmation « Centre-bourg » en renouvellement urbain.

● **Règles applicables**

La zone UB, a une fonction principale d'habitat. Elle est composée d'un tissu urbain dense à proximité des centres dits « historiques ».

Dans la zone UB, les activités d'artisanat et de vente sont autorisées dans une limite de 300m², de Surface de Plancher.

Le sous-secteur UB1 est un secteur couvert par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 « Centre Bourg ».

Les constructions à destinations de commerces, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques, les cuisines dédiées à la vente en ligne, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Sur les opérations de quatre logements ou plus, sur une même unité foncière, 25% seront des logements sociaux.

La zone UB se différencie de la zone UA par un tissu urbain plus lâche, moins dense. Par conséquent, les constructions peuvent s'établir à l'alignement ou en retrait (3 mètres minimum). En limite séparative avec une zone UC, les constructions doivent être implantées à une distance minimale égale à la hauteur de la construction à l'égout ($L=H$).

En cas de divisions parcellaires ou dents creuses, ou opérations de densification, une règle sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété a été ajoutée. La distance entre les bâtiments doit être égale à la différence d'altitude divisée par deux ($L=H/2$).

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ($R+2+A$ ou $R+2+C$ maximum). Le secteur est assez dense et voué à être densifié les hauteurs sont plus importantes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum de la superficie. En cas de division parcellaire, ce coefficient de pleine terre sera maintenu sur les parcelles divisées et l'unité foncière initiale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.



Zoom secteur UB1

● **La zone UC**

La périphérie du bourg se caractérise par le déploiement d'opérations d'ensemble sous forme de lotissements pavillonnaires. Les lotissements résidentiels se repèrent par la ramification de la voirie et la typologie bâtie (individuel et jumelé), l'agencement des constructions. Les secteurs sont constitués quasi exclusivement de maisons individuelles implantées en retrait vis-à-vis de l'emprise publique.

● **Règles applicables**

La zone UC, a une fonction principale d'habitat. Elle concerne la partie pavillonnaire du tissu urbain dans lequel les constructions sont édifiées en règle générale, en recul des voies publiques.

Les activités d'artisanat et commerce de détail sont autorisées dans une limite de 50m² d'emprise au sol. Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, les hébergements touristiques, les locaux techniques et industriels des administrations, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Sur les opérations de quatre logements ou plus, sur une même unité foncière, 25% seront des logements sociaux.

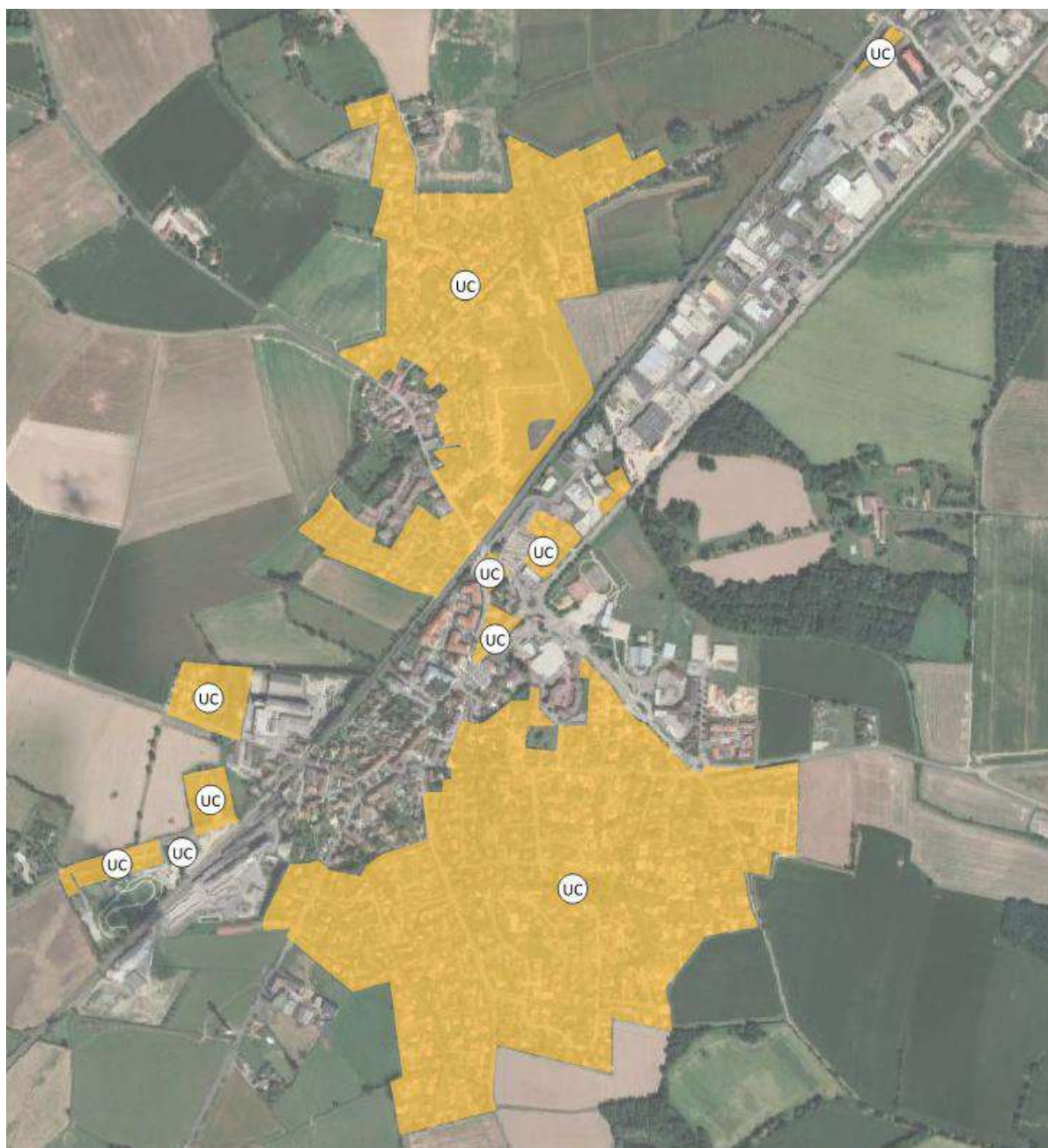
Les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres minimum.

En cas de divisions parcellaires ou dents creuses, ou opérations de densification, une règle sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété a été ajoutée. La distance entre les bâtiments doit être égale à la différence d'altitude divisée par deux ($L=H/2$).

La hauteur est peu élevée, puisqu'il y a le souci d'intégrer les futures constructions dans le tissu existant et de limiter leurs impacts visuels dans le paysage. La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) et ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6,50m à l'égout du toit ($R+1+C$ maximum).

Le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum de la superficie. En cas de division parcellaire, ce coefficient de pleine terre sera maintenu sur les parcelles divisées et l'unité foncière initiale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.



● **La zone UE**

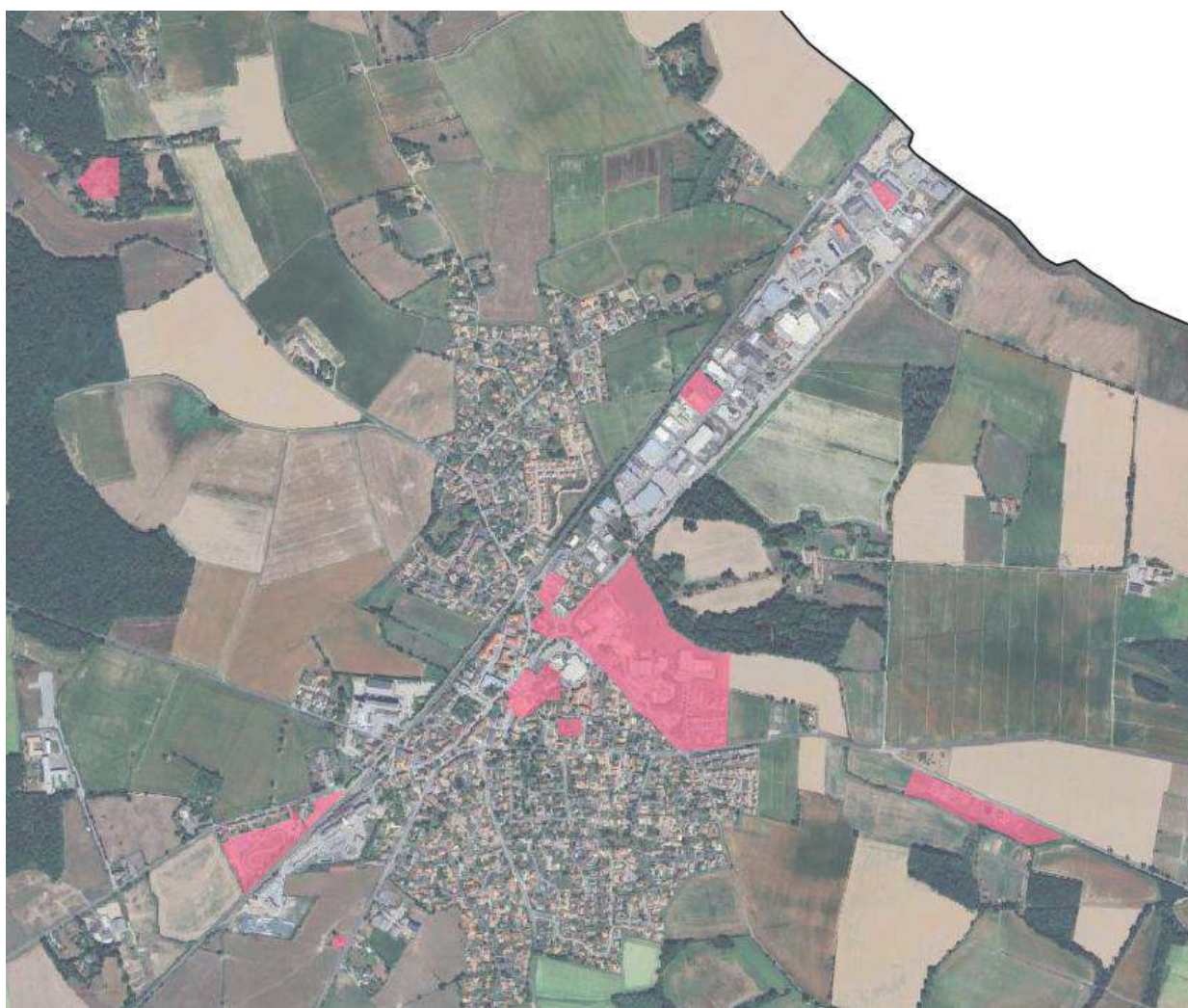
La zone UE correspond aux zones d'équipements de la commune notamment pédagogiques, éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs. On y trouve principalement le secteur sportif (salle polyvalente, pumtrack, tennis, terrains de foot, boulodromes), collège de la Dombes et les salles municipales, les écoles primaires, ainsi que le cimetière, les gendarmeries, l'EHPAD, la station d'épuration.

● **Règles applicables**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les distances par rapport aux limites séparatives ne peuvent pas être inférieures à 4 mètres.

Le coefficient de pleine terre est fixé à 30% minimum de la superficie de l'unité foncière.



● **La zone UX**

La zone UX correspond aux zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales vouées à développer et accueillir des activités commerciales de proximité.

La zone comprend deux sous-secteur :

- Le sous-secteur UX1 correspondant à la zone de développement des activités industrielles et artisanales.
- Le sous-secteur UXp correspondant à la zone préférentielle d'installation d'activités commerciales de plus de 1000m² conformément au SCoT de la Dombes.

La zone UX est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

● **Règles applicables**

La zone UX vient autoriser le commerce de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les activités artisanales et commerciales sont limitées dans leurs surfaces et doivent avoir une surface maximale de 300m² et ne pas concurrencer les activités du centre-bourg.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Un coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière et 10% d'espaces perméables supplémentaire.

Les accès automobiles directs sur la RD1083 sont interdits.



8. Présentation des zones à urbaniser du PLU et du règlement associé

● **La zone 1AU**

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune. Les constructions autorisées dans cette zone sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui soumettent les secteurs à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existant. Bénéficiant d'une localisation stratégique (proximité des commerces, des équipements...), l'urbanisation de ces parcelles permet de répondre à plusieurs objectifs : renforcer le tissu bâti du centre-bourg ; modérer de la consommation (lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles) ; diversifier le parc de logements ou encore répondre aux objectifs de mixité sociale.

Afin d'accompagner l'urbanisation de ces secteurs stratégiques et de s'assurer du respect des objectifs fixés dans le PADD, ces zones font l'objet de la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - *se reporter aux justifications des choix pour élaborer les OAP*

La zone 1AU comprend le secteur suivant :

- 1AU1 (OAP Gare) : destiné à accueillir des habitations et des équipements

● **Règles applicables**

Dans la zone 1AU1 sont autorisés le logement et l'hébergement, les constructions à usage d'équipements collectifs, les annexes fonctionnelles.

Il est imposé 25% de logements sociaux.

Les hauteurs devront s'inspirer des formes alentours pour respecter les formes architecturales typiques de la commune. La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) et ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6,50m à l'égout du toit (R+1+C maximum).

Il est imposé 30% de pleine terre.



9. Présentation des zones agricoles du PLU et du règlement associé

● **La zone A**

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Au-delà de ces surfaces et bâtiments agricoles, la zone A couvre, depuis les lois ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et LAAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt), les habitations s'apparentant à de l'habitat diffus. Ces maisons d'habitation existantes sont autorisées à évoluer de manière modérée (extension et annexes)

Les dispositions du règlement visent à permettre l'implantation de nouvelles activités à vocation agricole et faciliter l'évolution des exploitations existantes. En ce sens, le règlement autorise la diversification de ces activités à travers l'autorisation de changements de destination notamment à des fins d'hébergement touristique.

Le règlement de la zone A vise également à permettre l'évolution des constructions d'habitation existantes et encadrer les possibilités d'extension et d'annexes.

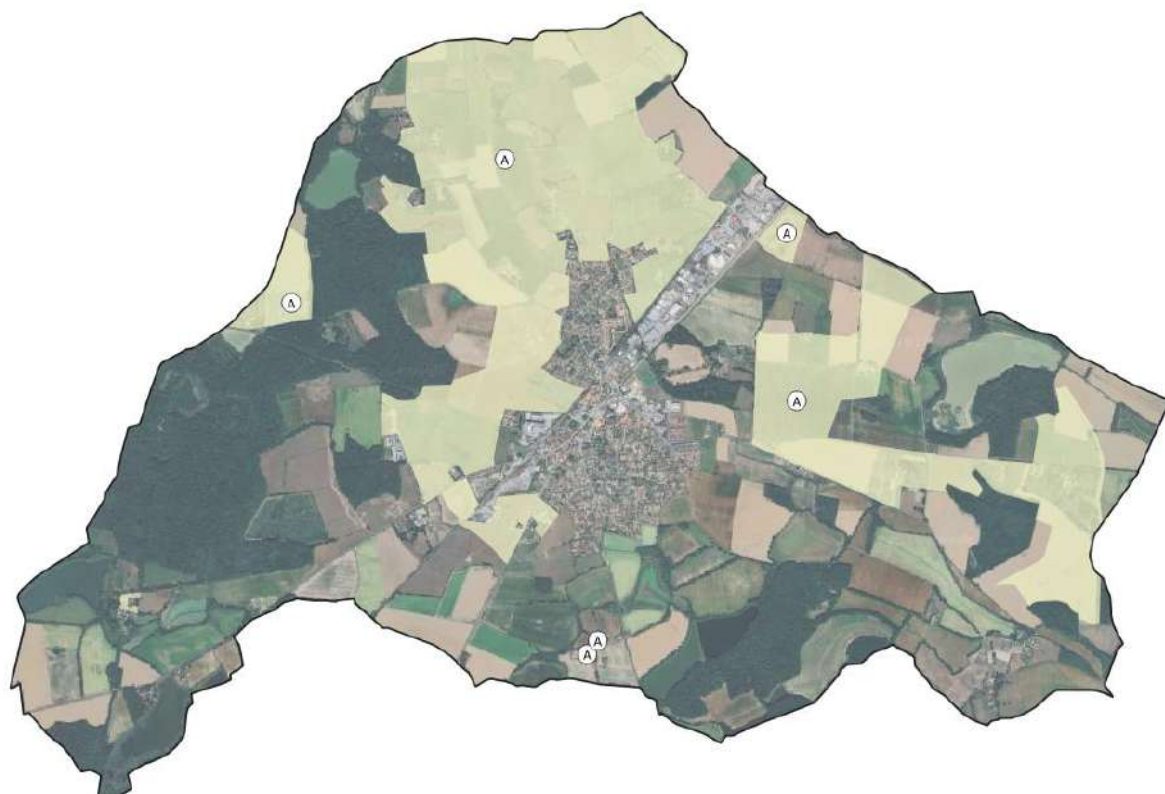
La zone As a été supprimée afin de permettre une meilleure compréhension du zonage. En effet le zonage As concernait une zone assez restreinte sur le pourtour de l'enveloppe urbaine. Il a été transformé en zone N afin de permettre une meilleure protection et un zonage cohérent.

● **Règles applicables**

Seules les exploitations agricoles sont acceptées sans conditions. Les extensions sont autorisées sans création de nouveaux logements dans une limite de 250m² et de 50% de la surface de plancher de bâtiments existants.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées avec une surface totale maximale de surface de plancher des annexes de 50m² (piscine non comprise).

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 7 mètres. La hauteur des autres constructions n'excèdera pas 15 mètres.



10. Présentation des zones naturelles du PLU et du règlement associé

● *La zone N*

La zone N caractérise les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Elle regroupe une partie des secteurs classés zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs.

● Règles applicables

Les nouvelles constructions agricoles sont autorisées mais devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole. L'extension est autorisée sans création de nouveaux logements et dans la continuité des volumes existants dans une limite de 250m². Les annexes seront acceptées dans la limite de 50m² de surface de plancher.



● **La zone Ns**

La zone Ns correspond à une zone naturelle sensible et sauvegardée comprenant les étangs, prairies permanentes, les habitats forestiers, les ZNIEFF de type 1 et les zones Natura 2000.

● **Règles applicables**

Dans le secteurs Ns, les extensions et les nouvelles constructions ne sont pas acceptées à l'exception des petits aménagements publics destinés à la découverte des étangs.



Tableau récapitulatif des règles selon les zones

	Destination principale	Autorisées sous conditions	Implantation voies et emprises publiques	Implantation limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Hauteur maximal	Hauteur clôtures	Coefficient de pleine terre	Mixité sociale et fonctionnelle
UA	Logement Hébergement Restauration	Artisanat et commerce de détails autorisées dans une limite de 300m Activités de services Hôtel	À l'alignement	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 3 mètres	Non réglementé	6,50 mètres à l'égout 9 mètres au faitage (R+2+C)	1.80m en limite séparative et 1,60m en limite de voirie	20% d'espaces perméables dont 10% de pleine terre et 10% d'espaces perméables	Opérations de 4 logements ou plus, sur une même unité foncière : 20% seront des logements sociaux RDC des constructions devront comporter commerce et/ou services
UB	Logement Hébergement Restauration	Artisanat et commerce de détails autorisées dans une limite de 300m ² Activités de services Hôtel	Recul de 3 mètres minimum Voie ferrée : un recul minimal de 5 mètres	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 3 mètres En limite séparative avec une zone UC : distance minimale L=H	L=H/2 (supérieur ou égal à 4m)	12 mètres (R+2+C)	1.80m en limite séparative et 1,60m en limite de voirie	30% de pleine terre	Opérations de 4 logements ou plus, sur une même unité foncière : 20% seront des logements sociaux
UC	Logement Hébergement	Artisanat et commerce de détails autorisées dans une limite de 50m ²	À l'alignement ou recul de 3 mètres Implantations différentes admises pour : annexes	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 3 mètres	L=H/2 (supérieur ou égal à 4m)	6,50 mètres à l'égout 9 mètres au faitage (R+2+C)	1.80m en limite séparative et 1,60m en limite de voirie	30% de pleine terre	Opérations de 4 logements ou plus, sur une même unité foncière : 20% seront des logements sociaux
UE	Équipements d'intérêts collectif et services publics	Logements et hébergements en lien avec l'activité d'équipements Commerces et activités de services dans un rapport de compatibilité avec la zone	Recul de 5 mètres	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 4 mètres	Non réglementé	12 mètres (R+2)	2 mètres	30% de pleine terre	Sans objet
UX	Commerce de gros Activité de services ou s'effectue l'accueil	Activités industrielles, artisanales et commerciales avec surface de plancher entre	Retrait de 35 mètres par rapport à la RD1083 5 mètres par rapport aux	Retrait de 5 mètres minimum	Non réglementé	12 mètres (R+2)	2 mètres	80% d'emprise au sol 10% minimum	Sans objet

Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-de-Corcy

PIECE N°1 | Rapport de présentation – Tome 4 – Justifications des choix

	d'une clientèle Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	300m ² et 1000m ² . Activités de restauration qui ne concurrencent pas le centre-bourg	autres voies publiques					de pleine terre 10% d'espace perméable	
UX1	Commerce de gros Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Activités artisanales et industrielles	Même règles qu'en zone UX	Même règles qu'en zone UX	Même règles qu'en zone UX	Même règles qu'en zone UX	Même règles qu'en zone UX	Même règles qu'en zone UX	Même règles qu'en zone UX
UXp	Commerce de gros Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Les activités commerciales de plus de 1000m ²	Retrait de 35 mètres par rapport à la RD1083 5 mètres par rapport aux autres voies publiques	Retrait de 5 mètres minimum	Non réglementé	12 mètres (R+2)	2 mètres	80% d'emprise au sol 10% minimum de pleine terre 10% d'espace perméable	Sans objet
1AU1	Zone à urbaniser Logement	Logement Hébergement Les constructions à usage d'équipements collectifs Les annexes fonctionnelles	À l'alignement ou recul de 3 mètres Voie ferrée : un recul minimal de 5 mètres	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 3 mètres En limite séparative avec une zone UC : distance minimale L=H	L=H/2 (supérieur ou égal à 4m)	6,50 mètres à l'égout 9 mètres au faitage (R+2+C)	1.60m	30% de pleine terre	25% de logements sociaux
A	Exploitation agricole	Logement agricole dans une limite de 170m ² L'extension de nouveaux logements dans une limite de 250m ² Les annexes aux habitations dans une limite de 50m ² Les constructions nécessaires à	Entre 20 et 25 m par rapport aux voies départementales 5m par rapport aux autres voies publiques	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 3 mètres	Non réglementé	7 mètres (R+1) pour les habitations Autres constructions : 12 mètres Silos : 15 mètres	1.60m	Non réglementé	Non réglementé

		l'activité touristique rurale comme complément d'une exploitation agricole existante.							
N	Exploitation agricole	Exploitation agricole Exploitation forestière Logement L'extension de nouveaux logements dans une limite de 250m ² Les annexes aux habitations dans une limite de 50m ²	Entre 20 et 25 m par rapport aux voies départementales 5m par rapport aux autres voies publiques	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 3 mètres	Non réglementé	7 mètres (R+1) pour les habitations Autres constructions : 12 mètres Silos : 15 mètres	1.20m	Non réglementé	Non réglementé
Ns		Aménagements publics destinés à la découverte des étangs	Entre 20 et 25 m par rapport aux voies départementales 5m par rapport aux autres voies publiques	En retrait : H/2 minimum sans être inférieure à 3 mètres	Non réglementé	7 mètres (R+1) pour les habitations Autres constructions : 12 mètres Silos : 15 mètres	1.20m	Non réglementé	Non réglementé

11. Bilan de la superficie des zones et évolutions vis-à-vis du PLU de 2014

Zones	Vocation	PLU 2013 Surface (en Ha)	NOUVEAU PLU Surface (en Ha)
Les zones Urbaines (U)			
UA	Habitat – tissu ancien et dense	18.39	7.21
UB	Habitat périphérique du tissu ancien	80.27	12.79
UB1	Habitat périphérique du tissu ancien	Inexistant	0.89
UBa	Lié à l'activité de la maison de retraite pour les personnes âgées	3.07	Supprimé
UBh	Assainissement autonome autorisé	4.36	Supprimé
UBr	Hauteur spécifique définie	5.92	Supprimé
Uc	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle pavillonnaire	Non existante	86.96
UE	Zone d'équipements publics ou d'intérêts collectifs	12.82	22.95
UEc	Constructions à usage de bureaux, services, commerces et d'hôtels	2.32	Supprimé
UEd	Constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la déchetterie et de la station d'épuration	1.07	Supprimé
UEg	Constructions liées et nécessaire aux fonctionnements de la gendarmerie	1.06	Supprimé
UX	Activités artisanales, industrielles, commerciales et de service	45.81	9.73
UX1	Activités artisanales, industrielles,	Non existante	35.73

UXp	Activités commerciales	Non existante	2.93
TOTAL Zones Urbaines (U)		175.13 Ha	179.19 Ha
Les zones à Urbaniser (AU)			
1AU1	Urbanisation à court terme	0.87	2.73
1AU2	Urbanisation à court terme	2.55	Supprimé
1AU3	Urbanisation à court terme	1.26	Supprimé
1AU4	Urbanisation à court terme	1.05	Supprimé
2AU	Urbanisation à long terme	2.64	Supprimé
2AUX	Urbanisation à long terme	2.18	Supprimé
TOTAL Zones Urbaines (AU)		10.57 Ha	2,73 Ha
Les zones Agricoles (A)			
A	Zone agricole	542.57	549.54
Ah	Zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone agricole et située en secteur agricole	8.98	Supprimé
As	Sous-secteur interdisant toute construction	25.04	Supprimé
TOTAL Zones Agricoles (A)		576.60 Ha	549.54 Ha
Les zones Naturelles (N)			
N	Zone naturelle et forestière	568.47	558,32
Ns	Zone naturelle de protection des étangs (présents dans la zone Natura 2000) et périmètre de protection de plus ou moins 150m autour d'eux, des zones boisés et à protéger.	Non existante	810,78
Ne	Zone recouvrant les étangs (présents dans la	760.68	Supprimé

	zone Natura 2000) et périmètre de protection de plus ou moins 200 m autour d'eux		
Nh	Zone sans aucun lien avec la zone naturelle et située en secteur naturel	7.23	Supprimé
Nx	Secteur voué à la réhabilitation des bâtiments existants.	2.65	Supprimé
TOTAL Zones Naturelles (N)		1339.05 Ha	1369 Ha
TOTAL		2101.36 Ha	2100.46 Ha

Si l'on s'attarde sur les déclassements/reclassements de zones agricoles et naturelles, on obtient pour le projet de PLU, le bilan suivant :

Déclassement pour la consommation d'espaces en zone urbaine U		Reclassement pour limiter la consommation d'espaces A et N	
Reclassement des zones agricoles de l'ancien PLU en zone U/AU au nouveau PLU	3.09 (Ajout de Zone 1AU1 : gare)	Reclassement de zones urbaines ou à urbaniser de l'ancien PLU en zone A au nouveau PLU	4.4 Ha (zone EHPAD, classé Ubr, reclassée en zone A) 4,83 Ha des deux zones 2AU (2,64 Ha + 2,18 Ha)
Reclassement de zones naturelles de l'ancien PLU en zone U/AU au nouveau PLU	3.26 Ha (Ancienne Zone Nx transformée en zone UX) 1,60 Ha (ajout de la zone de STEP)	Reclassement de zones urbaines ou à urbaniser de l'ancien PLU en zone N au nouveau PLU	1.05 Ha (zone 1AU4 non urbanisé reclassée en zone N)
TOTAL	7,95 Ha	TOTAL	10.28 H a

Réduction/Classement des zones urbaines.

Peu de zones urbaines ont été reclassées en zone A ou N. Seule la zone EHPAD, classé UBr a été reclassée en zone A puisque seule la zone centrale construite est vouée à muter. La commune a décidé de reclasser le pourtour de l'EHPAD en zone A.

Une seule zone a déclassé une zone N, c'est le projet de STEP. Ainsi, 1,60Ha de zone UE a été ajouté dans le projet du PLU déclassant une partie de la zone N.

Réduction/Classement des zones à urbaniser.

Le projet de PLU vise à une réduction des zones 1AU passant de 10,57 Ha à 3,09 Ha (dont 0,92 ha déjà situé dans l'enveloppe urbaine et en espace urbanisé). L'actuel PLU a donc « urbanisé » 4,6 Ha en extension alors que le projet de PLU ne prévoit 2,17 Ha en extension et consommateur d'espaces (1AU1 : OAP Gare).

Le projet de PLU a reclassé la zone 1AU4 non artificialisé en zone N. Il a également reclassé la zone 2AU et 2AUX de, respectivement 2,64 Ha et 2,18 Ha en zone A.

Modification du zonage A et N.

Une partie des modifications concernent des modifications à propos du zonage A et N. En effet, ces zones ont été simplifiées. Pour définir le périmètre Ns, autour des étangs, l'espace tampon autour des étangs a été réduit de 200m à 100m. La zone Ns, zone naturelle sensible, comprend les boisements Natura 2000, les prairies permanentes et les étangs avec un tampon de 100 mètres autour de ces derniers. A cause de ces changements, il y a eu certaines modifications entre les zones A et N.

En conclusion, l'artificialisation du projet de PLU est réduite. Comme il est rappelé dans le rapport de présentation, la consommation entre 2011 et 2021 était située entre 11,6 Ha (selon les analyses Altereo) et 13,7 Ha (selon le portail de l'Artificialisation). La possibilité de construire entre 2021 et 2035 **s'élève entre 5,8 Ha (analyse Altereo) et 6,85 Ha (analyse Portail de l'Artificialisation des sols) entre 2021 et 2035.**

Il est important de noter que le SCoT définit un objectif théorique **d'environ 6 hectares de consommation foncière en extension dédié au développement résidentiel sur la période 2018-2035**. Entre 2018 et 2023, 4,57 Ha ont été consommés. Il reste 1,43 ha pour de l'extension dédié aux logements. Toutefois, 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.

L'OAP 1AU1 est plus grande : 2,17 Ha projetés en extension contre les 1,43 Ha théorique possibles. Cette OAP a été travaillée avec les conseils des personnes publiques associées et notamment du SCOT qui a encouragé la commune à dépasser son enveloppe foncière pour pouvoir développer le secteur stratégique de la gare.

L'extension de la déchèterie est prévue sur 0,4 ha.

Ainsi, seuls, environ 2,6 ha de consommation d'espaces sont projetés contre 10,57 Ha dans l'ancien PLU.

12. Présentation des éléments de sur-zonage (prescriptions)

Le règlement graphique fait apparaître une traduction réglementaire en zones (U, AU, A et N), auxquels s'ajoutent des prescriptions graphiques, des éléments de sur-zonages. Ces dernières constituent des prescriptions réglementaires ou des informations.

On trouve différentes prescriptions :

● **Les Servitudes d'Utilités Publiques**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Les SUP affectant l'utilisation du sol, doivent être annexées au PLU en application des articles R151-51 et R161-8.

- **I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.** Sur le territoire communal, cette SUP est gérée par RTE. Il s'agit de liaisons aériennes de 400 000, 225 000 et 63 000 volts :

- Ligne aérienne 400kV N0 1 GROSNE - ST-VULBAS-OUEST
- Ligne aérienne 400kV N0 1 HENRI-PAUL - ST-VULBAS-OUEST
- Ligne aérienne 225kV N0 1 BOISSE (LA) - JOUX – MACON
- Ligne aérienne 63kV N0 1 BOISSE (LA) - ST-ANDRE-DE-CORCY

Il s'agit également de poste de transformation de 63 000 Volts : Un poste 63KV N0 1 ST-ANDRE-DE-CORCY.

- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
- **T1 : Servitudes de protection du domaine public ferroviaire.** Cette SUP est gérée la SCNF immobilier. La commune de Saint-André-de-Corcy est traversée par l'emprise d'une voie ferroviaire : « Ligne n°886000-1 de Lyon-St-Clair à Bourg-en-Bresse ». Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par l'ordonnance n°2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.
- **AC1 : Servitudes relatives aux monuments historiques.** On observe une inscription au titre des monuments historiques, le 19 septembre 1989, « la Motte castrale (Poype) sise au lieu dit « Étang de la Roussière » ».
- **I3 : Servitudes applicables aux canalisations de transport, de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.** Cette servitude est gérée par GRT Gaz. Il est important de noter que les servitudes associées aux zones d'effets instituées en application de l'article L. 555_16 du Code de l'environnement font l'objet de la fiche SUP11. Ainsi les SUP I1 et I3 sont liées.

A propos de la servitude I3, le territoire de Saint-André-de-Corcy est impacté **par deux ouvrages de transport de gaz haute pression, exploités par la société GRT Gaz.**

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation ST-ANDRE-DE-CORCY DP	100	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Installation annexe située sur la commune :

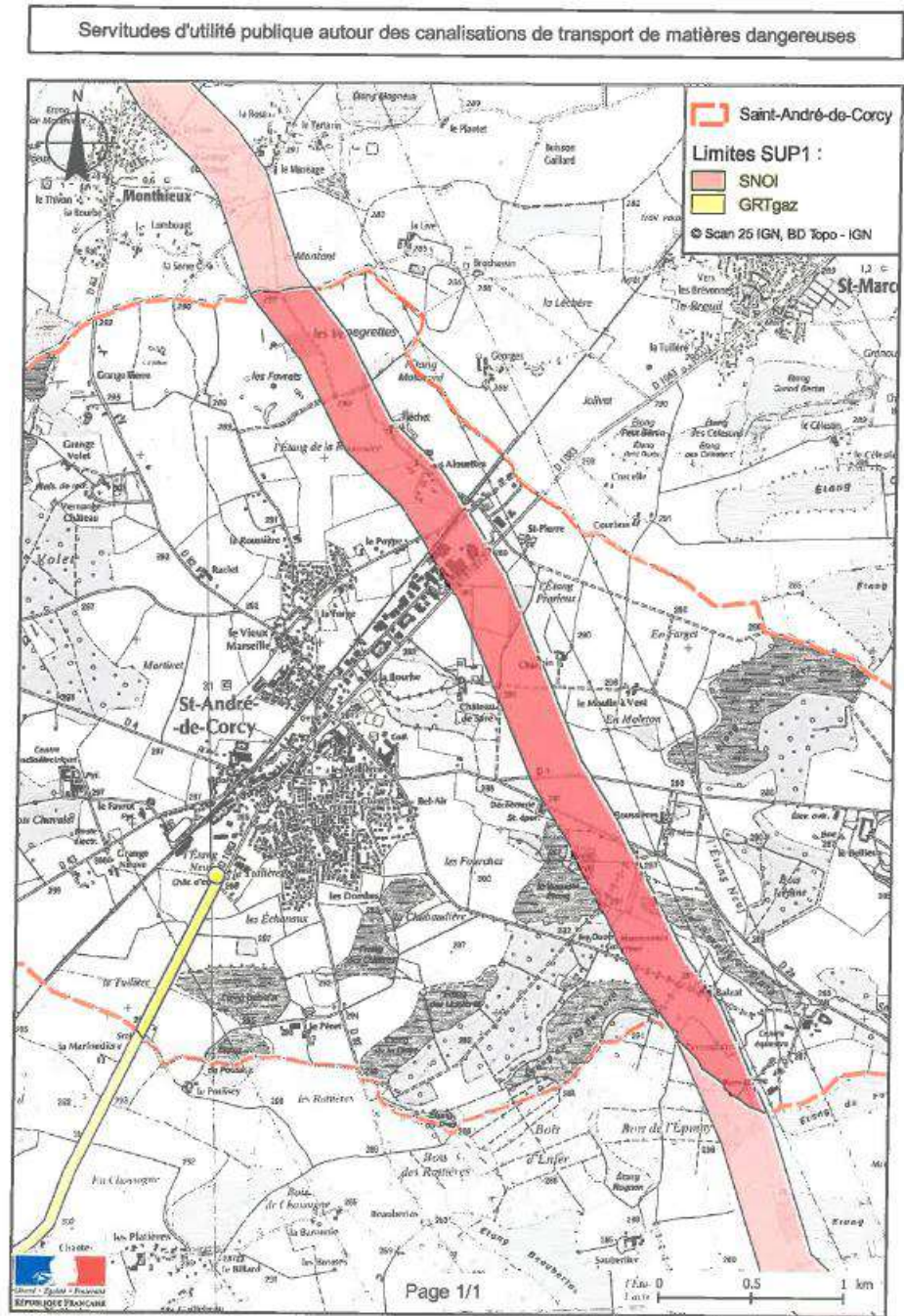
Nom Installation Annexe
SAINT-ANDRE-DE-CORCY DP

- **I1 : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.** Le gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne Rhône-Alpes.

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation ST-ANDRE-DE-CORCY DP	100	67.7	25	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
SAINT-ANDRE-DE-CORCY DP	35	6	6



- **PT1 : Servitude relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques**

Nom Station		Latitude	Longitude	X	Y	Z
SAINT-ANDRE-DE-CORCY/LE FAVROT (0010710001)		45 ° 55 ' 28 " N	4 ° 56 ' 30 " E	802039	2106035	
Gestionnaire	Organisme	Adresse		Contact		
ANF	ANFR	78 avenue du Général de Gaulle 94704 MAISONS ALFORT CEDEX		Téléphone : 01.49.58.31.40 / Fax :		
Décret	N°	Du	JO N°	JO Du		
Décret	INDP9401133D	07/11/1994	263	13/11/1994		

- **PT2 : Servitude relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles**

Nom Station		Latitude	Longitude	X	Y	Z
SAINT-ANDRE-DE-CORCY/LE FAVROT (0010710001)		45 ° 55 ' 28 ' N	4 ° 56 ' 30 ' E	802039	2106035	
Gestionnaire	Organisme	Adresse		Contact		
ANF	ANFR	78 avenue du Général de Gaulle 94704 MAISONS ALFORT CEDEX		Téléphone : 01.49.58.31.40 / Fax :		
Décret	N°	Du	JO N°	JO Du		
Décret	ECO19800024D	06/02/1998	37	13/02/1998		

- **PT2LH relative à la protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne**

Nom Station		Latitude	Longitude	X	Y	Z
VAL-D'EPY/MONTS DU GOUILLA (0390570003)		46 ° 24 ' 21 ' N	5 ° 22 ' 19 ' E	833328	2160698	
RIILLIEUX-LA-PAPE/QUARTIER OSTE (0690570002)		45 ° 49 ' 35 ' N	4 ° 54 ' 38 ' E	799984	2095062	
Gestionnaire	Organisme	Adresse		Contact		
MDD	Ministère de la Défense- CNGF	Base des Loges BP 40202 78100 ST GERMAIN EN LAYE CEDEX		Téléphone : 01.78.64.54.03 / Fax :		
Décret	N°	Du	JO N°	JO Du		
Décret		12/07/1990				

Nom Station		Latitude	Longitude	X	Y	Z
RIILLIEUX-LA-PAPE/QUARTIER OSTE (0690570002)		45 ° 49 ' 35 ' N	4 ° 54 ' 38 ' E	799984	2095062	
Gestionnaire	Organisme	Adresse		Contact		
MDD	Ministère de la Défense- CNGF	Base des Loges BP 40202 78100 ST GERMAIN EN LAYE CEDEX		Téléphone : 01.78.64.54.03 / Fax :		
Décret	N°	Du	JO N°	JO Du		
Décret		12/07/1990				

- **T5 : Aéroport de Lyon – Saint-Exupéry – Servitude relative à l'aéronautique de dégagement**

La commune est impactée par l'aéroport de Lyon – Saint-Exupéry. Le plan des servitudes aéronautiques de l'aéroport de Lyon – Saint-Exupéry a été approuvé par le décret interministériel du 12 juillet 1978. Ces servitudes aéronautiques T5 ont été instituées pour la protection des dégagements de cet aérodrome. Les servitudes publiées sur le site du Géoportail de l'urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme.

● ***Les emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)***

Dans le cadre du PLU, les collectivités et l'État ont la possibilité de prévoir leurs projets d'équipements tant au niveau des infrastructures que des superstructures.

Les emplacements réservés sont énoncés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

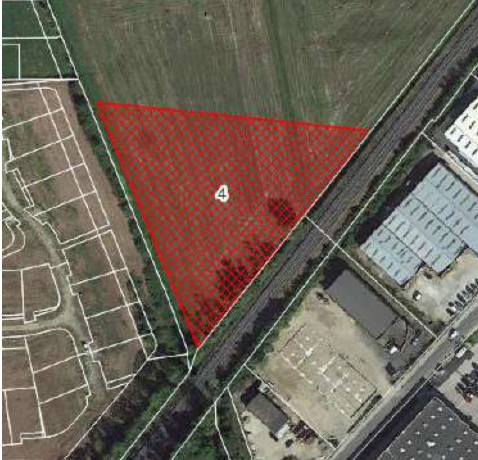
En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements."

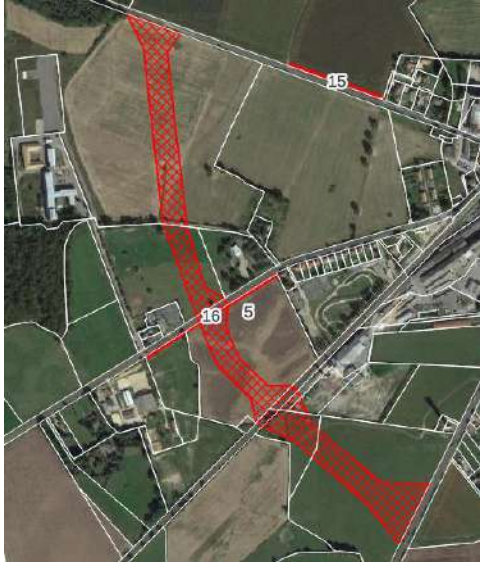
Cette possibilité permet au bénéficiaire de l'Emplacement Réservé d'empêcher toute utilisation du terrain, et en même temps, en cas d'aliénation, d'avoir un droit de préemption sur celui-ci.

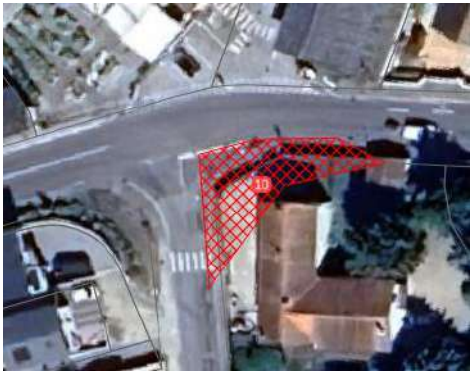
En contrepartie, le particulier peut mettre en demeure la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, de procéder à son acquisition. La collectivité ou le service public pour lesquels le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire.

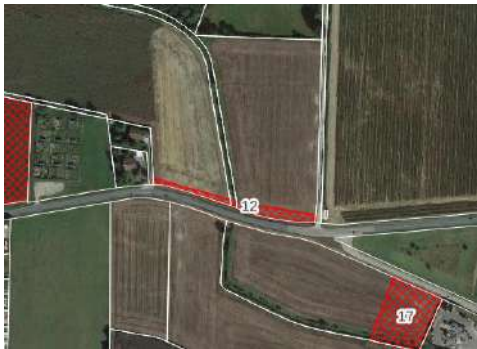
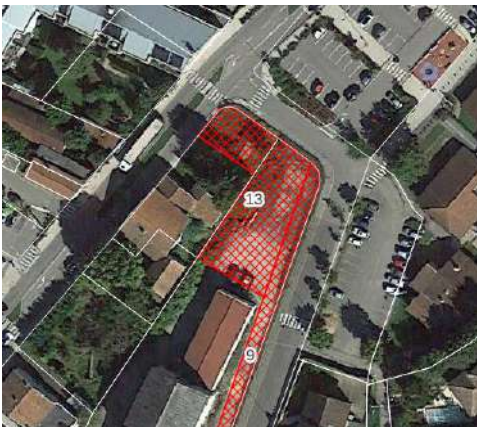
En cas d'accord à l'amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

La commune de Saint-André-de-Corcy a reporté 20 emplacements réservés sur le plan de zonage, lesquels figurent également en annexe du PLU :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative	Délimitation
ER 1	Agrandissement cimetière et équipements	Commune de Saint-André-de-Corcy	1.37 Ha	
ER 2	Bassin de rétention	Commune de Saint-André-de-Corcy	3.53 Ha	
ER 3	Création cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.196 Ha	
ER 4	Déversoir pour les crues de la Sereine	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.82 Ha	

ER 5	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.11 Ha	
ER 6	Agrandissement écoles et cheminements	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.10 Ha	
ER 7	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.04 Ha	
ER 8	Entretien rivière	Commune de Saint-André-de-Corcy	44m ²	

ER 9	Cheminements doux / piste cyclable sécurisées	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.05 Ha	
ER 10	Aménagement carrefour	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.020 Ha	
ER 11	Bassin de rétention	Commune de Saint-André-de-Corcy	2.95 Ha	

ER 12	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.139 Ha	
ER 13	Stationnement	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.07 Ha	
ER 14	Stationnement	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.11 Ha	
ER 15	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.12 Ha	

ER 16	Contournements	Département	6.55 Ha	
ER 17	Agrandissement déchetterie	Communauté de communes	0.39 Ha	
ER 18	Cheminements doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0.33 Ha	

ER 19	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0,18 ha	
ER 20	Cheminement doux	Commune de Saint-André-de-Corcy	0,16 ha	

L'un des emplacements réservés est la mise en place d'un contournement du centre bourg. En effet, la RD1083 est une route où la circulation est importante dont l'accès au carrefour de la Croix Blanche est rendue difficile. Il s'agit dans un premier temps, de contourner le centre par l'Est. Toutefois, si ce projet voit le jour, il n'a pas vocation à offrir une nouvelle capacité de trafic, ni à accorder plus de fluidité. L'un des principaux avantages serait au niveau des nuisances sonores. Celles-ci seront réduites, contribuant alors à augmenter la qualité de vie des habitants du secteur.

Toutefois, un tel projet ne peut être supporté par la collectivité. Seul le Conseil General de l'Ain le peut. Mais ce projet de contournement n'apparaît pas prioritaire au niveau départemental. De plus, il impacterait un site de ZNIEFF de type I ainsi que divers sites classés dans le réseau Natura 2000. Si les études mettent en évidence le caractère dommageable vis-à-vis de l'environnement, il ne pourra pas être réalisé.

Les emplacements réservés liés à la gestion des eaux (ER2, ER4 et ER11) sont maintenus, leur nécessité étant appuyée par le lancement prochain d'une étude eaux pluviales destinée à identifier les besoins complémentaires, ainsi que par l'étude du bassin versant de la Sereine engagée par la Communauté de communes de la Dombes dans le cadre de la compétence GEMAPI. Le maintien de ces emplacements réservés est donc nécessaire.



● **Les changements de destination au titre de l'article R.421-14 ET R.421-17 du code de l'urbanisme**

Le changement de destination consiste à faire passer un bâtiment existant d'une destination à une autre parmi celles définies par le Code de l'urbanisme. Depuis la réforme opérée par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, les destinations sont désormais fixées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, qui distingue cinq grandes destinations subdivisées en sous-destinations

La procédure applicable à un changement de destination est encadrée par les articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme. Selon ces dispositions, le changement de destination d'un bâtiment existant nécessite une autorisation d'urbanisme, qui peut prendre la forme d'une déclaration préalable ou, dans certains cas accompagnés de travaux modifiant la structure porteuse ou la façade, d'un permis de construire. La délivrance de cette autorisation est conditionnée au respect des règles fixées par le PLU en vigueur, ce dernier pouvant également réglementer les sous-destinations dans certains secteurs ;

En zone agricole (zone A), le changement de destination d'un bâtiment est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En revanche, en zone naturelle (zone N), la procédure diffère : l'avis conforme requis est celui de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), et non de la CDPENAF.



- ***Les éléments à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)***

Le pré-inventaire des « Richesses touristiques et archéologiques du canton de Reyrieux » recense sur la commune les éléments de patrimoine suivants :

- Église
- Château de Montriblond
- Château de la Sure
- Château de Vernange
- Maison forte de Roussières
- Demeure de l'Hôpital
- Grange Pierre et son vieux puits et son four



○ Éléments de patrimoine ou bâtis à préserver (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- ***Des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme)***

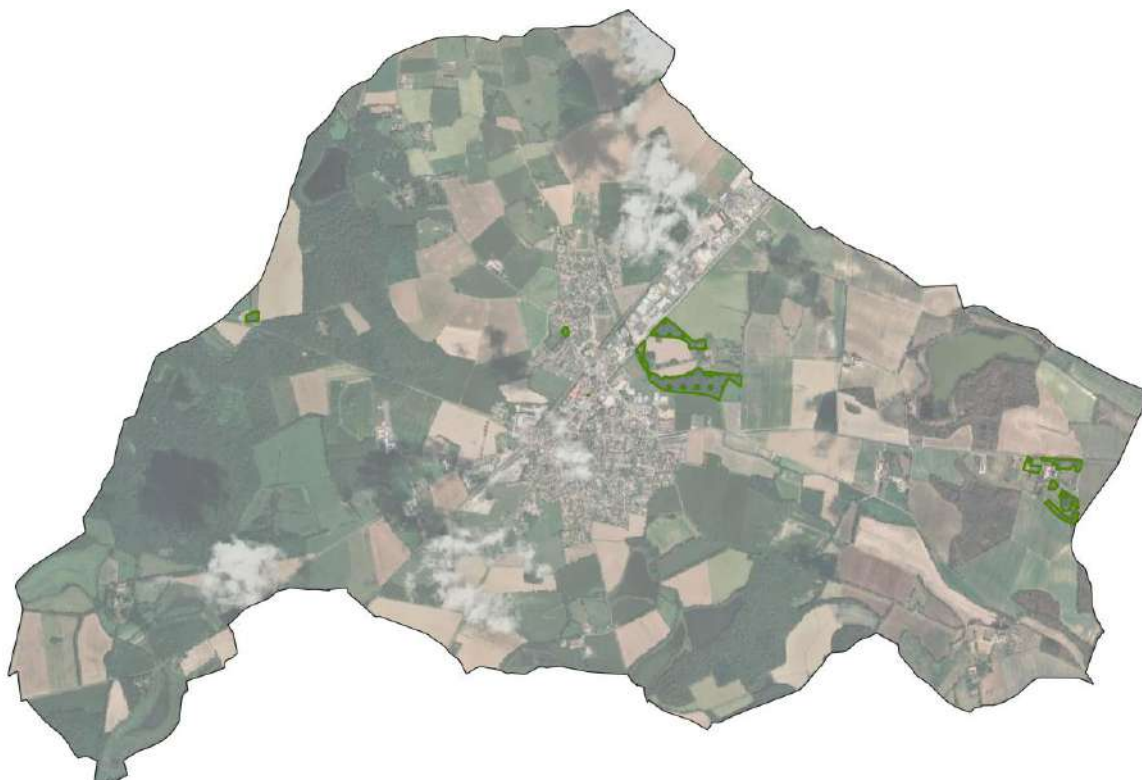
Les espaces boisés classés par le PLU sont délimités au règlement graphique. Ils peuvent concerner des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Les terrains boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. **Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Y sont notamment

interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- ➔ **Interdiction d'abattre** sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique. **La compensation est exigée** par la reconstitution d'une équivalence de houppier sur l'unité foncière = plantation d'arbres autant que nécessaire, pour réobtenir à minima la même surface de houppier, sur l'unité foncière recevant le projet.



 Espaces boisés classés (L.131-2 du Code de l'Urbanisme)

● ***Des éléments de paysages et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre « écologique » (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)***

D'après, l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Les éléments de paysages et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre « écologique » concernent :

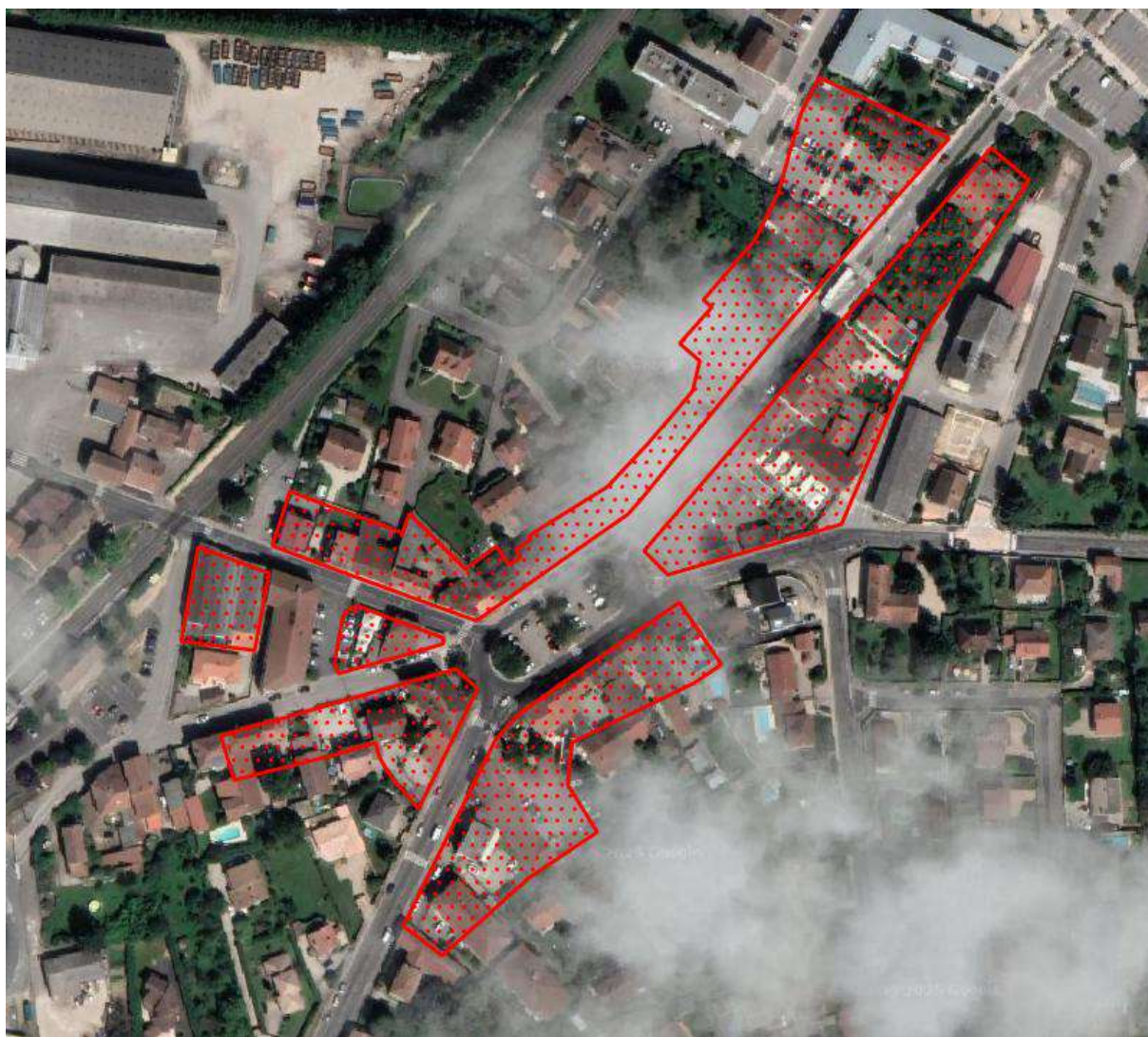
- Les étangs et fossés
- Les boisements
- Les haies, ripisylves et alignements d'arbres identifiés.



- ***Une surface commerciale diversifiée et de proximité à protéger (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)***

D'après l'article 1.151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »



 Protection commerciale (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

4. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. SCoT de la Dombes

Le SCoT est un document intégrateur qui s'impose aux PLH élaboré par les EPCI, sur les PDU, les PCAET. Ainsi, ces derniers documents devront obligatoirement respecter les orientations de la Dombes. Ce document s'impose au PLU.

Le SCOT de la Dombes, a été lancé par délibération le 04 février 2014. Le SCoT « V2 » a été approuvé le 05 mars 2020.

Le fil conducteur du projet de territoire est d'assurer un développement économique et organiser l'urbanisation pour un cadre de vie remarquable. Le territoire de la Dombes à dominante rurale (naturel, agricole) constitue un « poumon vert » à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise. Par sa localisation il subit un phénomène de périurbanisation de plus en plus fort au sud et le long de la voie ferrée qui le traverse. En effet, situé aux portes de la Métropole lyonnaise et des grandes agglomérations alentours, le territoire du SCoT de la Dombes est soumis à une forte pression démographique et foncière. Il doit faire face et répondre à la concurrence économique des pôles périphériques voisins (Mâcon, Belleville-en-Beaujolais, Villefranche-sur-Saône, Métropole de Lyon, Bourg-en-Bresse, Ambérieu-en-Bugey).

Le PADD du PLU s'engage en faveur d'un projet équilibré entre, d'une part, le développement des activités économiques, génératrices d'emplois, d'autre part, la protection des espaces naturels et, enfin, la maîtrise de l'étalement urbain.

Synthèse des orientations du SCOT	Synthèse des impacts sur le projet de PLU <i>(se référer au Tome 1 du diagnostic territorial)</i>	Orientation du PADD	Traduction réglementaire
Un territoire à révéler par un développement économique équilibré, connecté et une mobilité durable	Le PLU doit donner mettre en œuvre une stratégie économique pour renforcer l'attractivité notamment en : - Donnant la priorité à accompagner et développer les activités artisanales : garantir de bonnes conditions d'implantation pour les petites entreprises artisanales Le SCoT identifie les zones d'activités principales à densifier et notamment la zone	Le PADD prévoit de renforcer les zones d'activités économiques du territoire et dynamiser le tissu commercial de centre-bourg (Axe 2, Orientation 7). Le PADD vise à : - Conforter la diversité commerciale et permettre l'installation de nouveaux commerces à proximité de la place de la Croix-Blanche (centre-bourg). - Accompagner les projets d'implantation et de développement des entreprises en offrant des capacités de développement suffisantes aux activités de production pour répondre	La ZAE existante est encadrée par une zone UX qui définit les activités interdites, autorisées et autorisées sous condition spécifique à leur statut de zones d'activités économiques. Les grandes surfaces commerciales seront interdites afin de ne pas concurrencer le centre-bourg. Une sous-zone UX1, a été établie afin de permettre le développement d'activité artisanale et industrielle.

	d'activité de Saint-André-de-Corcy. Le PLU veillera à renforcer la structuration commerciale à destination d'une offre de proximité et en valorisant les productions locales : - Dynamiser le tissu commercial de centre-bourg afin de le rendre plus attractif pour les ménages. - Permettre l'implantation de grandes surfaces commerciales dans les pôles identifiés Il devra poursuivre les objectifs suivants : - Optimiser l'occupation du foncier des zones existantes (mobilisation de dents creuses) - Requalifier les zones existantes et à rechercher des qualités paysagères et architecturales pour offrir un cadre favorable et attractif aux entreprises Le PLU devra veiller à proposer des alternatives à la voiture individuelle et conforter l'intermodalité : - Développer une offre de transport collectifs au sein du territoire pour les déplacements de proximité - Soutenir la desserte ferroviaire	aux besoin de développements des entreprises - Assurer les complémentarités, des zones d'activités intercommunales en développant une offre adaptée - Requalifier la ZAE et résorber les conflits d'usage. L'Axe 3 du PADD, « développer des mobilités plus sobres en énergie et sécurisées » veille à répondre aux orientations du SCoT avec l'orientation 8 et 9 L'orientation 8 : « Favoriser les déplacements doux ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ». L'orientation veille à favoriser et développer « les réseaux sécurisés pour les cycles, piétons, transports en communs », puis veiller et optimiser l'offre en stationnement dans la ville et autour de la gare. L'orientation 9 : « Mettre en valeur et renforcer la mobilité depuis la commune vers le bassin de vie ». L'objectif est de valoriser les départs et chemins de randonnées, mailler le territoire pour le développement de modes doux à vocation de loisirs.	Le règlement graphique prévoit des emplacements réservés liés au schéma directeur de voirie élaboré sur la commune visant à permettre la création, l'élargissement ou le réaménagement de voiries.
--	---	--	---

	- Améliorer l'accessibilité et l'attractivité des gares ferroviaires - Inciter la pratique du co-voiturage afin de faire diminuer le Trafic - Prévoir des schémas modes-doux et leurs maillages dans l'aménagement des espaces publics		
Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique	Le PLU devra mettre en œuvre une préservation du patrimoine naturel et bâti à savoir : - Protéger les réservoirs de biodiversité : strictement le réseau d'étangs de la Dombes, protéger les zones humides des cours d'eau - Pérenniser la bonne perméabilité écologique du territoire : protéger les espaces boisés, protéger les cœurs d'eau et leur ripisylve - Valoriser le patrimoine bâti : protéger le patrimoine institutionnel, vernaculaire et petit patrimoine, encourager la préservation et rénovation des motifs patrimoniaux (pisés, galets, alignements d'arbres, étangs) - Prendre en compte les qualités des sites paysagers et les caractéristiques	Le PADD veille à décliner les orientations du SCoT au sein de l'Axe 4 « Préserver et valoriser le cadre de vie tout en favorisant l'adaptation au changement climatique ». L'orientation 10 de l'Axe 4, permet de « Préserver le cadre de vie paysagé en valorisant la trame verte et bleue, les espaces naturels support de biodiversité » en veillant à la mise en valeur du patrimoine architectural paysagé et naturel, la préservation des éléments plus ponctuels à travers une identification des éléments à maintenir. La ressource en eau sera protégée de manière quantitative et qualitative. L'objectif est de protéger les espaces verts participant à la nature en ville (protection des espaces verts publics, des cœurs d'îlots verts, des alignements d'arbres...) et pouvant jouer le rôle de continuité linéaire ou en pas japonais. L'Axe 2 et l'orientation 6 « Favoriser et accompagner la diversification de l'activité agricole ». L'orientation décline les objectifs suivants :	Afin d'assurer la qualité urbaine des opérations d'aménagement et de préserver la trame verte et bleue urbaine, le règlement écrit inscrit un coefficient de pleine terre à respecter au sein de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Le règlement du PLU inscrit des prescriptions permettant de protéger les principales composantes de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi la commune prévoit des règles afin de protéger spécifiquement : - Les espaces boisés classés - Les espaces boisés relevant des espaces à protéger au titre de l'article L151-23 du

	architecturales typiques dans les futures constructions. Le PLU devra veiller à gérer les paysages du quotidien, porteurs d'un cadre de vie de qualité et notamment : - Préserver des aires de respirations - Valoriser les entrées de villes et les protéger de la banalisation - Préserver la trame agro-environnementale et paysagère identitaire Le PLU veillera à préserver et valoriser les exploitations et productions agricoles et piscicoles : - Protéger les terres agricoles et les éléments naturels relais intégrés. - Protéger et mettre en valeur les corps de ferme à l'architecture identitaire - Encourager la diversification des productions agricoles - Pérenniser le bon fonctionnement des étangs réservoirs de biodiversité identitaires et outils productifs. Le SCoT encourage les communes à développer une offre touristique complète, attractive et en réseau avec les territoires voisins.	- Préserver les terres agricoles et limiter les conflits d'usages - Permettre l'implantation de bâtiments agricoles - Accompagner les mutations et la diversification de l'agriculture - Encourager la modernisation des bâtiments agricoles - Pérenniser l'activité agricole L'Axe 3, l'orientation 11 vise à « Valoriser le patrimoine architectural et local » notamment en s'assurant de l'insertion des nouvelles constructions, en protégeant le patrimoine vernaculaire et en préservant les éléments bâtis : pisé, vieilles fermes.	code de l'urbanisme Le règlement graphique inscrit en zone agricole l'ensemble des terres cultivées de la commune, la zone naturelle est dédiées aux principaux espaces boisés du territoire. De plus, une zone Ns a été établie afin de protéger les étangs ainsi qu'un secteur tampon autour de ces derniers, les zones Natura 2000 ainsi que les boisements importants. Le plan de zonage inscrit également les zones inconstructibles de part et d'autre des ripisylves afin de protéger les cours d'eau et la qualité de l'eau. Les espaces initialement prévus et classés « à urbaniser » et non nécessaire au projet de développement de la commune ont été restitués en zone agricole et naturelles. Saint-André-de-Corcy est dotée d'un patrimoine architectural remarquable qu'il convient de préserver et protéger. Le PLU
--	--	--	---

			s'attache à répertorier le patrimoine local. Certaines constructions sont répertoriées et des prescriptions réglementaires sont définies pour permettre leur protection.
Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable	Le PLU devra promouvoir un territoire de proximité en privilégiant une offre de services et d'équipements proche des habitants Le modèle d'urbanisation sera optimisé et de qualité grâce aux objectifs suivants : - Maîtriser l'attractivité résidentielle pour encadrer le développement urbain - Limiter l'étalement urbain pour réduire fortement la consommation d'espaces naturels Le SCoT impose de diversifier et renouveler l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous : - Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets, dans le respect de la mixité sociale et générationnelle et répondre à l'évolution des besoins. - Maintenir la mixité sociale	L'Axe 1 « Proposer un parcours résidentiel complet à la population en maîtrisant le développement urbain dans un contexte de transition écologique. L'objectif est de promouvoir un développement urbain avec une maîtrise de la consommation foncière et de la dépense énergétique. L'orientation 1 « Organiser le développement urbain dans le temps du PLU afin de garantir un équilibre entre les objectifs de production et les capacités du territoire : - Une consommation d'espaces d'environ 2,6 ha en extension de l'enveloppe urbaine - La nécessité de construire entre 185 et 275 logements à horizon 2035 - L'accueil de 294 habitants supplémentaires. La commune prévoit un projet cohérent valorisant le renouvellement urbain au sein de son centre-bourg. L'objectif est également de densifier son enveloppe urbaine existante notamment autour de la gare : grâce à ces deux OAP sectorielles. L'objectif est également de prioriser les zones de	Le développement urbain sera maîtrisé par une projection démographique de 0,8%/an, et la construction de 185 à 275 logements à horizon 2035 pour absorber le phénomène de desserrement des ménages, et accueillir environ 294 habitants supplémentaires. Les logements à construire sont répartis entre le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine (environ 85 logements), les changements de destination (environ 14 logements) et les deux secteurs d'OAP. 176 logements sont prévus sur les OAP sectorielles à vocation d'habitat : - OAP Centre-bourg - OAP Gare La commune fait le choix de réduire drastiquement ses

	- Réduire la vacance Conduire un développement urbain durable et résilient : - Densifier le territoire avec des formes adaptées - Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels et technologiques Assurer un niveau d'équipements et de services qui permet l'accueil de nouveaux habitants et qui répond à leurs besoins : - Améliorer l'accès aux services et équipements - Optimiser la gestion des déchets - Optimiser la gestion de la ressource en eau	densification et d'extensions urbaines au plus proche de la centralité, favoriser les projets mixtes favorisant la diversification des formes bâties (individuel/individuel groupé/ intermédiaire/ collectif). L'orientation 2 veille à « Poursuivre l'ambition de diversification des logements produits pour faciliter le parcours résidentiel » : - Assurer une offre diversifiée en logements, adaptée à chacun. - Faciliter l'entrée dans le parcours résidentiel et l'accueil de primo-accédants en assurant la production de logements abordables. - Garantir une mixité sociale pour améliorer l'accès au parc de logements et tendre vers 20% de logements locatifs aidés. L'orientation 3 veille à « Accompagner progressivement et durablement le développement urbain de Saint-André-de-Corcy dans le respect de la ressource en eau et sa gestion » - Le développement urbain maîtrisé - Une attention globale portée sur la Sereinie - Une réflexion particulière sur la gestion des eaux pluviales L'orientation 4 vise à « améliorer la qualité du parc de logements en accompagnant les nouvelles constructions, les opérations d'amélioration de l'habitat et la réhabilitation du parc existant	zones à urbaniser vis-à-vis de son PLU en vigueur. Les zones entraînant une consommation d'espaces au PLU sont classées en 1AU au règlement graphique et écrit. Les secteurs sont encadrés par des OAP sectorielles permettant d'encadrer la réalisation de leur urbanisation et d'assurer l'insertion dans le paysage urbain ainsi que d'assurer des principes de paysagers, architecturale et environnementale. Les OAP ont une emprise en extension limitée et sont majoritairement implantées en densification notamment l'OAP Centre-bourg. Chaque secteur dispose d'une densité établie permettant de s'inscrire de façon cohérente dans le tissu urbain ou en extension de l'enveloppe urbaine. Les OAP prévoient une offre de logements diversifiées permettant de compléter le parcours résidentiel, avec une offre de
--	---	--	--

		vers des formes et des constructions plus sobres en énergie. - Améliorer la performance énergétique du bâti ancien - Encourager l'implantation du photovoltaïque sur les habitations privées et les équipements publics. L'Axe 3 et l'orientation 10, vise à prendre en considération les risques, les nuisances et la question des déchets. L'orientation vise à protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques, maintenir une collecte et un traitement des déchets.	mixité sociale : opérations mixtes respectant les formes alentours. Les OAP a vocation d'habitat visent à diversifier la typologie des logements afin de favoriser des parcours résidentiels complets sur la commune. Egalement, la typologie des logements permet de faciliter l'installation de familles et de jeunes ménages sur le territoire, favorisant l'offre principale en équipements et services. De plus, la diversification des typologies de logements vise également à créer des plus petits logements, permettant aux personnes vieillissantes de retrouver un logement plus petit, adapté à leur évolution de vie. Le document des OAP sectorielles intègre des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des OAP. Ces dispositions présentent des principes permettant de promouvoir et d'encadrer le
--	--	---	---

			développement des énergies renouvelables et favorisent la réalisation de bâtiment passif et à énergie positive. Une OAP thématique « <i>Densification</i> » veille également à identifier les divisions parcellaires réalisables ainsi que des outils et éléments d'accompagnement afin de se saisir de la densification de leurs parcelles. De plus, le règlement écrit des zones urbaines fixe un cadre de mixité sociale avec un pourcentage minimum de logements sociaux sur les opérations de logements (de 4 logements ou plus). A propos des risques technologiques, le territoire connaît de nombreux risques technologiques. La commune est notamment traversée par plusieurs lignes électriques à haute et très haute tension, par des réseaux de télécommunications, par des canalisations de transport et de distribution de gaz, par des canalisations
--	--	--	---

			d'hydrocarbures liquides, par une voie ferrée. Aucune future zone d'urbanisation ne se trouve au sein des périmètres immédiats. Les dispositions réglementaires seront respectées. À propos des équipements et services, le projet de PLU prévoit la mise en place d'emplacement réservé pour l'agrandissement du cimetière ainsi que de potentiels agrandissement d'équipements nécessaires.
--	--	--	---

5. INDICATEURS DE SUIVI

D'après l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. ».

Afin de permettre la réalisation de cette analyse des indicateurs ont été définis, ces derniers ont pour but de mesurer ou d'évaluer de façon objectif le PLU. Les indicateurs jouent un rôle important puisqu'ils doivent permettre de mesurer l'efficacité du PLU mis en place, ainsi que d'anticiper son évolution.

Thématiques	Objectif du PLU	Orientations du PADD	Indicateurs de suivi	Source de données	Périodicité
Production de logements	-Encadrer et accompagner le développement urbain : 261 logements -Planifier une croissance démographique moyenne de 0.8%/an -Atteindre 20% de logements sociaux	Poursuivre l'ambition de diversification des logements produits pour faciliter le parcours résidentiel Améliorer la qualité du parc de logements en accompagnant les nouvelles constructions, les opérations d'amélioration de l'habitat et la réhabilitation du parc existant vers des formes et des constructions plus sobres en énergie	-Nombre de logements produits -Nombre de logements sociaux	-Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux	-Bilan à 6 ans suivant l'approbation du PLU
Suivi de la consommation d'espaces Modération de la consommation d'espace	-Modérer la consommation d'espace -Lutter contre l'étalement urbain -Atteindre les objectifs de densité au sein des OAP -Diversifier le parc de logements afin de produire des formes plus économes en foncier	Organiser le développement urbain dans le temps du PLU afin de garantir un équilibre entre les objectifs de production et les capacités du territoire	-Espace consommé pour l'habitat sur l'ensemble du territoire communal (unité : hectare) -Nombre de logements produits en densification urbaine -Espace consommé par logement (unité : m²/logement) -Nombre de logements individuels groupés ou collectifs produits (unité : nombre entier)	-Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux -Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux. - Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux /données SITADEL	-Bilan annuel

Plan Local d'Urbanisme de Saint-André-de-Corcy

PIECE N°1 | Rapport de présentation – Tome 4 – Justifications des choix

Mobilité	-Sécuriser les déplacements automobiles et piétons sur le territoire -Encourager les déplacements modes doux	-Favoriser les déplacements doux ainsi que l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle -Mettre en valeur et renforcer la mobilité depuis la commune vers le bassin de vie	-Evolution du linéaire de liaisons douces (unités : mètres linéaires)	-Analyses quantitative : analyse sur la base du cadastre et des données communales + vérification de l'acquisition des emplacements réservés)	- Bilan à 6 ans
Ressources	-Protéger la ressource en eau -Assurer le développement en adéquation avec les capacités du territoire -Accompagner et participer à l'essor des énergies renouvelables.	Accompagner progressivement et durablement de Saint-André-de-Corcy dans le respect de la ressource en eau et sa gestion	-Volume d'eau potable consommé (m3) -Nombre d'installations d'énergies renouvelables ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme. -Nombre d'installations d'énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités ou publics	-Rapport annuel de la STEP -Demandes d'autorisations d'urbanisme	- Bilan annuel -Bilan à 6 ans
Paysages Cadre de vie	-Préserver le cadre de vie -Anticiper les besoins en équipements	- Adapter et anticiper les besoins en équipements et services à la population - Préserver le cadre de vie paysagé en valorisant la trame verte et bleue et les espaces naturels - Valoriser le patrimoine architecturale et local	-Surface des terrains naturels artificialisés (unité : m²) -Bâtiments préservés	-Analyse quantitatives -Analyse qualitatives	-Bilan à 6 ans
Économie	-Conforter la diversité commerciale	Conforter l'équilibre commercial entre le	-Localisation des commerces de proximité	-Analyse qualitative	- Bilan à 6 ans

	-Requalifier les zones d'activité	centre-bourg et les zones d'activités, commerciales et artisanales afin d'accueillir des entreprises, diversifiées et complémentaires	-Surface des commerces	-Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux	
Espaces agricoles	-Protéger les espaces agricoles en promouvant un développement urbain peu consommateur d'espace et en limitant l'étalement urbain -Limiter les conflits d'usage	-Favoriser et accompagner la diversification de l'activité agricole	-Surfaces déclarées à la PAC (unité : hectares) -Nombre d'exploitations agricoles (unité : nombre entier)	-Analyse quantitative : données SIG et chambre d'agriculture -Analyse quantitative : données Agreste	-Bilan annuel
Biodiversité	-Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire en protégeant les composantes de la Trame Verte et Bleue	-Protéger et la ressource en eau -Réaménager et renaturer les cours d'eau	-Surface de zones humides sur le territoire (unité : hectares) -Nombre d'espèces recensées (unité : nombre entier) -Evolution du linéaire de haies (unité : mètres linéaires) -Evolution des surfaces boisées (unité : ha)	Analyse qualitative Inventaire	-Bilan à 6 ans