

Révision allégée prescrite le 15 janvier 2019
Projet arrêté le 24 juin 2019
Procédure approuvée le 20 janvier 2020

DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme



REVISION ALLEGEE n°1



A.1 Notice de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



SOMMAIRE :

I – OBJETS DE LA REVISION DU PLU	3
II – ENSEMBLE DE PROCEDURES EN COURS CONCERNANT LE PLU	3
III - TEXTES REGISSANT LA REVISION ALLEGE DU PLU	7
IV – DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET TERRITORIAL.....	8
IV.1 Situations et enjeux du territoire	8
IV.1.1. Situation de la commune.....	8
IV.1.2. Activités économiques.....	13
IV.1.3. Développement démographique et résidentiel	15
IV.1.4. Servitudes	17
IV.2 Projet de territoire de Pérouges et documents d’urbanisme supérieurs	19
IV.2.1. Le PADD du PLU de Pérouges	19
IV.2.2. Le SCoT BUCOPA.....	21
IV.2.3. Le Programme Local de l’Habitat	23
IV.3 Données environnementales.....	24
V – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEE DU P.L.U.....	25
V.1 Contexte et enjeux.....	25
V.2 Contenu de la révision allégée n°1	27
V.2.1. Modification du plan de zonage	28
V.2.2. Modification de la répartition des surfaces.....	29
V.2.3. Conséquence sur les activités agricoles	29
VI - JUSTIFICATION DE EVOLUTIONS APORTEES AU PLU.....	31
VI.1 Compatibilité avec le PADD et les documents d’urbanisme supérieurs	31
VI.1.1. Compatibilité avec les objectifs du PADD.....	31
VI.1.2. Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA	31
VII – INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	32
VIII SURFACES DES DIFFERENTES ZONES APRES EVOLUTIONS DU PLU.....	33

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Localisation des procédures d'évolution du PLU de Pérouges. Source : 2BR	4
Figure 2. Localisation de Pérouges le long de l'A42 entre Lyon et Ambérieu-en-Bugey. Source 2BR	8
Figure 3. Situation géographique du territoire de Pérouges. Source 2BR	9
Figure 4. Composition du territoire communal et ses alentours. Source 2BR	10
Figure 5. Analyse du contexte urbain. Source 2BR.....	11
Figure 6. Organisation urbaine de la Cité de Pérouges. Source : 2BR.....	13
Figure 7. Extrait du registre parcellaire agricole 2017. Source Geoportail	14
Figure 8. Evolution de la population de Pérouges. Source : INSEE	15
Figure 9. Nombre de logements autorisés à Pérouges entre 2013 et 2017. Source : SITADEL	16
Figure 10. Nombre de logements commencés entre 2013 et 2017. Source SITADEL.....	16
Figure 11. Servitudes autour de la cité médiévales. Source : plan des servitudes, PLU de Pérouges	18
Figure 12. La bulle rayée couleur marron représente le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Source : plan des servitudes, PLU de Pérouges.....	18
Figure 13. Emprise du projet de CFAL. Source : Rapport de présentation du PLU de Pérouges.....	19
Figure 14. Localisation du bâtiment et son terrain à déclasser de la zone A. Source : 2BR.....	25
Figure 15. Localisation du bâtiment sur photo arienne. Source 2BR	26
Figure 16. photo du bâtiment concerné. Source 2BR	26
Figure 17. Plan de zonage avant la procédure de révision allégée. Source : PLU en vigueur	27
Figure 18. Plan de zonage avant révision allégée n°1. Source PLU en vigueur	28
Figure 19. Plan de zonage après révision allégée. Source : 2BR	28
Figure 20.a Analyse de la situation de la parcelle ZC27 au regard des grands continuum agricoles. Source 2BR.....	30
Figure 21. Coupure agricole entre les zones urbaines. Source : 2BR	30

I – OBJETS DE LA REVISION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérourges a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2013 (seconde révision générale).

Il n'a pas connu de modification depuis.

La présente procédure est la révision allégée n°1 du PLU a pour objet

- *Le déclassement de la zone agricole d'un bâtiment d'activités situé chemin de Cugnet pour son reclassement en zone urbaine UX.*

Ce bâtiment n'ayant pas destination agricole, cette procédure relève davantage d'une correction du règlement graphique que d'une évolution recherchée sur le terrain en question.

Afin de répondre à cet objet, qui a pour conséquence de réduire une zone Agricole du plan de zonage du PLU, les évolutions apportées concernent les différents points suivants :

- Déclassement d'une superficie réduite de la zone A ;
- Extension de la zone UX du chemin du Cugnet sur le terrain en question.

II – ENSEMBLE DE PROCEDURES EN COURS CONCERNANT LE PLU

Cette procédure d'évolution du PLU s'inscrit dans une série de procédure visant à permettre plusieurs actualisations du document d'urbanisme, alors que celui-ci n'en a connu aucune depuis son approbation en 2013 (6 ans). Aucune de ces évolutions n'a pour effet d'impacter l'économie générale du Projet d'Aménagement de Développement Durable et s'inscrivent dans les orientations fixées par ce document. Au total, la commune de Pérourges par délibérations en date du 15 janvier 2019, du 15 avril 2019 et par arrêté du 24 avril 2019 a **engagé 4 procédures de révisions allégées** et **1 procédure de modification** de droit commun du PLU.

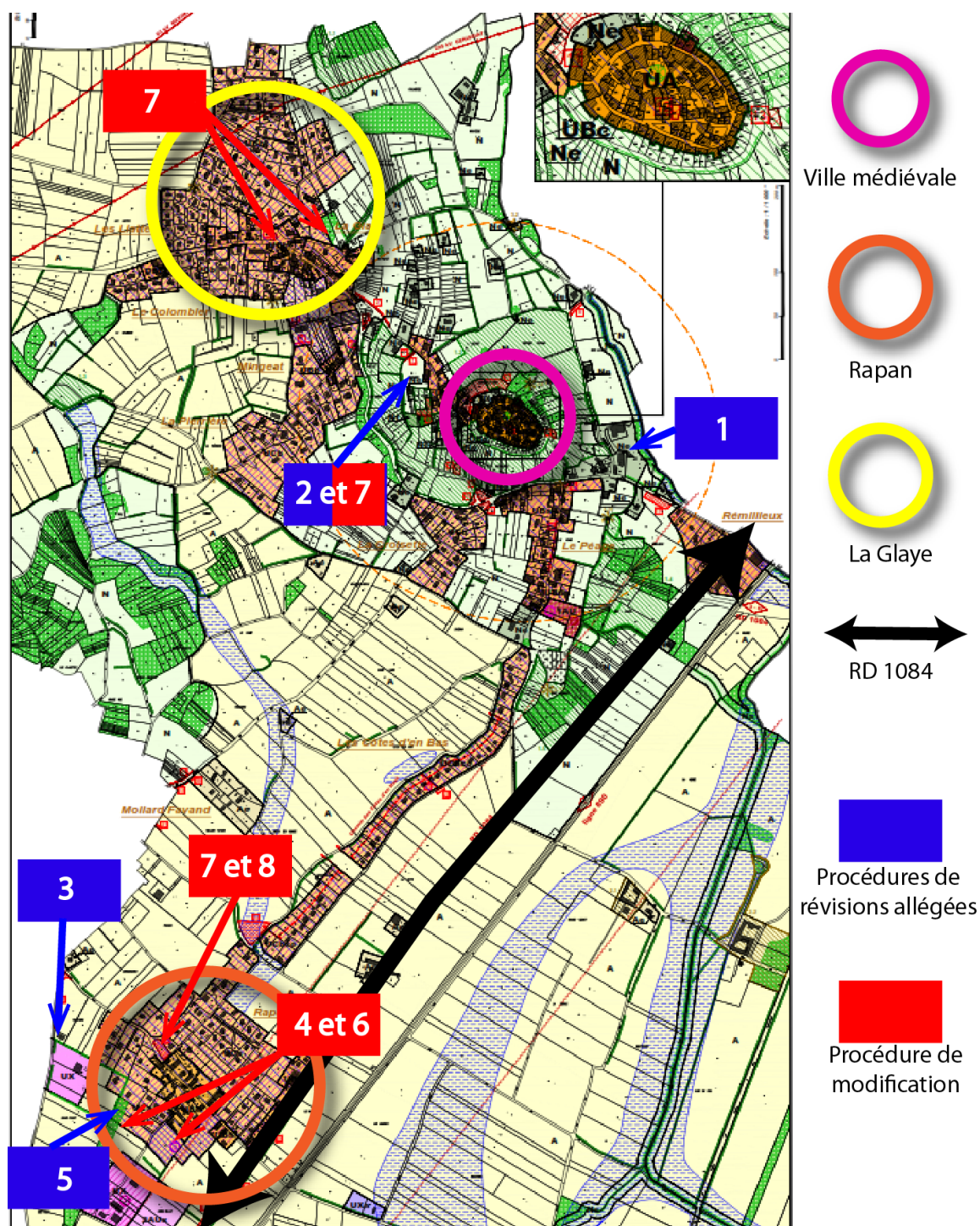


Figure 1. Localisation des procédures d'évolution du PLU de Péroges. Source : 2BR

- 1 : Renouvellement urbain de la friche ZAFIRA
- 2 : Encadrer et sécuriser le projet de consolidation de la polarité d'équipements Ferme et office de tourisme
- 3 : Correction du zonage. Déclassement d'un bâtiment d'activités localisé en zone A
- 4 : Encadrer le développement de l'entrée de ville de Rapan, au Nord du chemin du Coulis
- 5 : Réduire un espace boisé classé
- 6 : Adaptation de l'OAP de Rapan Sud
- 7 : Modifications relatives aux emplacements réservés
- 8 : Ajout d'une prescription paysagère

► **REVISIONS ALLEGÉES** : Plusieurs évolutions concernent les zones naturelles ou agricoles, des espaces boisés classés et relèvent de la procédure de révision allégée prévue par l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de ce article, la révision allégée ne peut porter uniquement que sur un objet d'évolution du PLU sans qu'il soit interdit de procéder à plusieurs procédures de révision allégée. 4 procédures de révision allégées sont ainsi réalisées en parallèle :

- La **révision allégée n°1** dont l'objet est le déclassement de la zone agricole d'un bâtiment d'activités situé chemin de Cugnet pour son reclassement en zone urbaine adaptée. Cette évolution est rendue nécessaire en raison de l'existence, en zone agricole du PLU, d'un bâtiment d'activités non agricole situé chemin de Cugnet sur une parcelle jouxtant la zone UX au plan de zonage. Ce zonage relève d'une erreur de classement qu'il convient de corriger car empêche toute évolution de ce bâtiment.
- La **révision allégée n°2** dont l'objet est la réduction d'un espace boisé classé en zone UCa au niveau de la petite côte de Rapan Sud. Cette évolution est rendue nécessaire en raison du classement en Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1, d'une bande de terrain non-boisée sur le secteur de Rapan Sud en zone UCa. Cette bande de terrain est nécessaire pour une opération de construction projetée chemin du Coulis. Il s'agit d'une réduction très mesurée de la prescription d'espace boisé repéré qui n'aura pas pour effet d'affecter de manière substantielle la fonctionnalité paysagère et environnementale de l'espace boisé en question situé sur la petite côte de Rapan. Les surfaces libérées par cette réduction sont encadrées par la mise en place d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le cadre de la modification n°1 du PLU (voir ci-dessous).
- La **révision allégée n°3** dont l'objet est d'autoriser des droits à construire encadrés sur ce tènement actuellement en zone Ne du PLU en vigueur. Ces droits à construire devront notamment permettre la réhabilitation, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sur le site. Cette évolution est rendue nécessaire afin de permettre le réinvestissement de l'ancien site d'activités ZAFIRA actuellement en friche. Le tènement est déjà urbanisé et construit mais classé en zone N du PLU. Le tènement ZAFIRA est important pour l'histoire récente de Pérouges car beaucoup de ses habitants y ont travaillé. Il présente également des constructions dont les caractéristiques architecturales sont intéressantes pour leur qualité et leur style original. Ce site fait donc partie du patrimoine matériel et immatériel récent de la commune. Compte-tenu de l'opportunité d'une opération de renouvellement urbain sur le site par la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, du statut de friche du tènement et de sa localisation entre le cœur médiéval de Pérouges et le centre de Méximieux, la mise en place de droits à construire encadrés, tels que prévus par l'article L.151-13 (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), s'avère pertinente pour le fonctionnement du territoire communal et le devenir de ce site important dans l'histoire récente de Pérouges. Cette procédure consiste notamment à déclasser une partie du site de la zone N au profit d'un zonage U spécifique et à la mise en place d'une Opération d'Aménagement et de Programmation.
- La **révision allégée n°4** dont l'objet de permettre la réalisation de constructions nouvelles sur une partie du terrain de la ferme, située en zone N du PLU en vigueur, par l'évolution du règlement sur le site et la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation ayant pour finalité d'assurer l'intégration fonctionnelle, architecturale et paysagère de ces possibilités nouvelles à l'échelle de la polarité d'équipements formée par la ferme et l'office de tourisme. Cette évolution du PLU est rendue nécessaire afin de consolider les équipements à l'entrée de la cité-médiévale comprenant principalement la ferme de Pérouges et l'office du tourisme. Il s'agit, dans le cadre d'une approche globale sur ce site, de faciliter la réalisation d'aménagements extérieurs et la réalisation de constructions annexes au fonctionnement de la ferme de Pérouges dont le terrain est en partie situé en zone N, en lien avec le site de l'office de

tourisme. La localisation de cette polarité dans un secteur à très fort enjeu patrimonial nécessite un encadrement de ces droits à construire nouveaux à l'échelle de l'ensemble de la polarité.

- **MODIFICATION UNIQUE** : Sept autres objets d'évolution du PLU seront traités à travers une seule procédure de modification de droit commun du PLU. En effet, ces évolutions n'auront pas pour effet ni de porter atteinte aux orientations du PADD ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'est pas non plus de nature à induire de graves risques de nuisance, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut-être mise en œuvre.

Ces sept objets d'évolution sont les suivants :

- Refonte des règlements des zone A et N afin de prendre en compte, notamment, les obligations fixées par la loi ALUR et réflexions sur les prescriptions graphiques dans ces zones.
- La modification de la liste des emplacements réservés, notamment sur le secteur de la Glaye et de Rapan.
- Adaptation du règlement de la zone UBc afin de permettre la réalisation du projet de consolidation du pôle d'équipement formé par la Ferme et l'Office de tourisme.
- La mise en place d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation à l'entrée Ouest de Rapan, au nord du chemin du Coulis.
- L'évolution des prescriptions opposables d'aménagement et construction du site de Rapan Sud, notamment l'orientation d'aménagement et de programmation et les dispositions réglementaires, incluant une réflexion sur les bâtiments jouxtant le périmètre en vigueur de l'OAP existante.
- Ajout d'une prescription de protection de certains éléments de paysage sur le secteur de Rapan.
- Modification des règles de stationnement visiteurs en zone UC et 1AU.
- Suppression dans le plan de zonage des périmètres inscrits à titre d'information concernant les zones d'isolement acoustique liées aux infrastructures routières.

III - TEXTES REGISSANT LA REVISION ALLEE DU PLU

Les adaptations envisagées affectant une zone agricole du document d'urbanisme sans pour autant remettre en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la procédure à laquelle il sera fait recours est donc celle de révision allégée avec examen conjoint.

Le Code l'Urbanisme à travers son article L. 153-31 dispose en effet que : « *Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

L'article L 153-34 du code de l'urbanisme prévoit également pour les PLU que « *lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 ».*

IV – DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET TERRITORIAL

IV.1 Situations et enjeux du territoire

IV.1.1. Situation de la commune

La commune de Pérouges est située dans le département de l'Ain. Elle occupe une superficie de 1797 hectares et compte 1205 habitants en 2015 selon l'INSEE. Avec 64 habitants au km² il s'agit d'une commune à dominante rurale. Toutefois, ses secteurs urbains localisés au Nord du territoire font partie d'un territoire urbain linéaire presque continu situé entre la Métropole de Lyon et Ambérieu en Bugey. Cette continuité urbaine se situe le long de la côtière de la Dombes qui forme un axe de communication historique entre Lyon et Ambérieu-en-Bugey et plus loin Bourg-Genève. Les enjeux de développement urbain de la commune de Pérouges doivent ainsi être appréhendés dans ce contexte plus large et notamment en lien avec le territoire urbain de Mèximieux qui offre commerces, équipements et centralité en continuité immédiate de Pérouges.

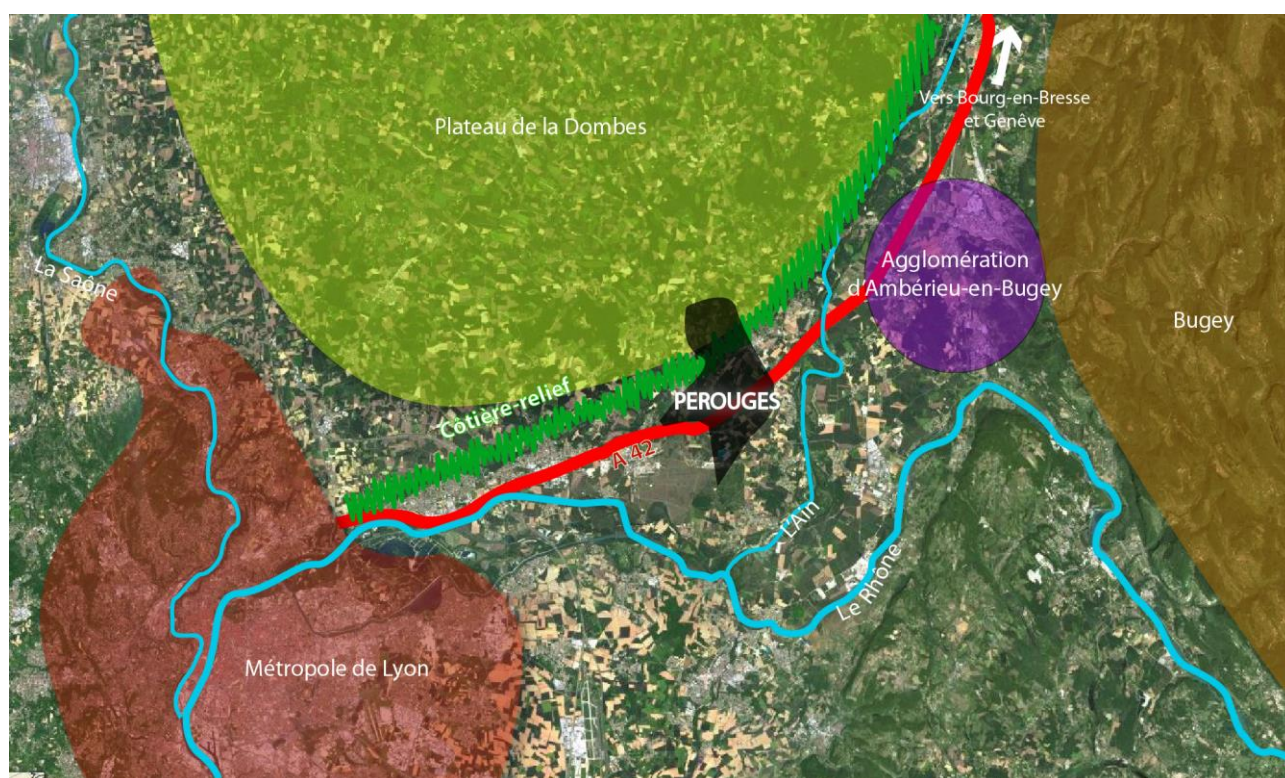


Figure 2. Localisation de Pérouges le long de l'A42 entre Lyon et Ambérieu-en-Bugey. Source 2BR

Le territoire de Pérouges est situé sur deux entités géographiques principales que sont la coteau de la Dombes et la plaine de l'Ain. La partie Nord du territoire communal est longée par le Longevent, cours d'eau provenant du plateau de la Dombes, puis il traverse le territoire de Pérouges dans sa partie Sud pour disparaître au Nord de l'Aérodrome de Pérouges-Mèximieux. Le territoire est ponctué de quelques étangs aussi bien situés sur la partie haute (Dombes) que dans la plaine de l'Ain.

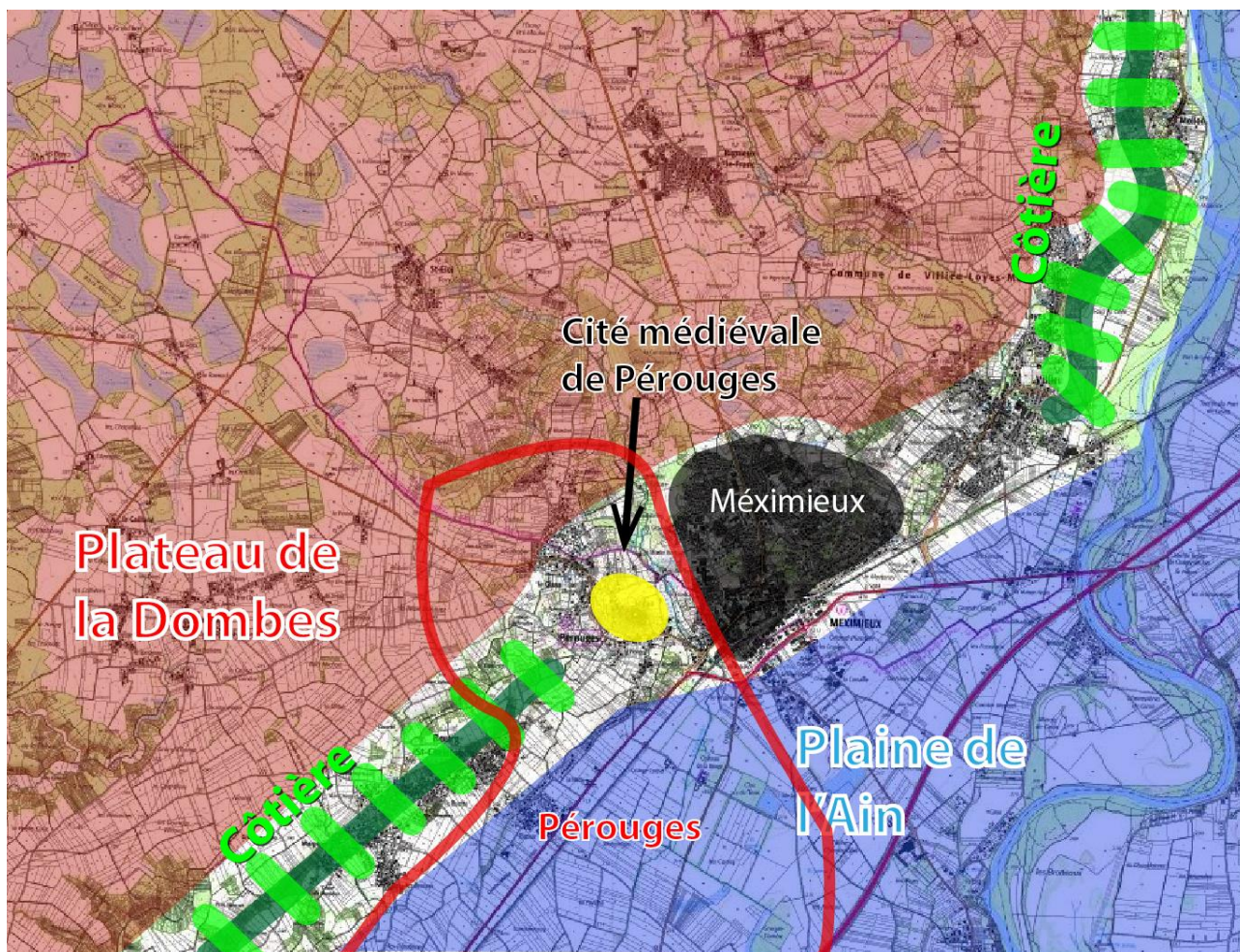


Figure 3. Situation géographique du territoire de Pérouges. Source 2BR

Les communes voisines de Pérouges sont Méximieux, Saint-Eloi, Faramans, Bourg-Saint-Christophe, Beligneux, Charnoz-sur-Ain et Saint-Jean-de-Niost.

L'axe historique de circulation formé en contre-bas de la cote de l'Ain explique la présence de nombreuses infrastructures routières sur le territoire de Pérouges. La commune est traversée par la route de Genève (RD1084) et la voie ferrée Lyon-Genève/Bourg-en-Bresse, mais également par l'Autoroute A42 reliant également Lyon à Bourg-en-Bresse et Genève.

La pointe sud du territoire est marquée par la présence de plusieurs activités économiques spécifiques en extérieur que sont la carrière de Pérouges et une piste d'essai de l'entreprise Renault Trucks située également sur les communes de Beligneux et de Saint Jean de Niost. Cette pointe sud de la commune est par ailleurs située à proximité du camp militaire de La Valbonne.

Environ 90% des surfaces du territoire communal sont occupées par l'activité agricole. La plaine de l'Ain accueille notamment des grandes surfaces d'agriculture intensive. Cette forte présence agricole explique l'absence de grandes zones boisées, bien que l'on retrouve quelques poches boisées, ponctuelles, dans la plaine de l'Ain et dans les parties vallonnées du lieu-dit La Contance.

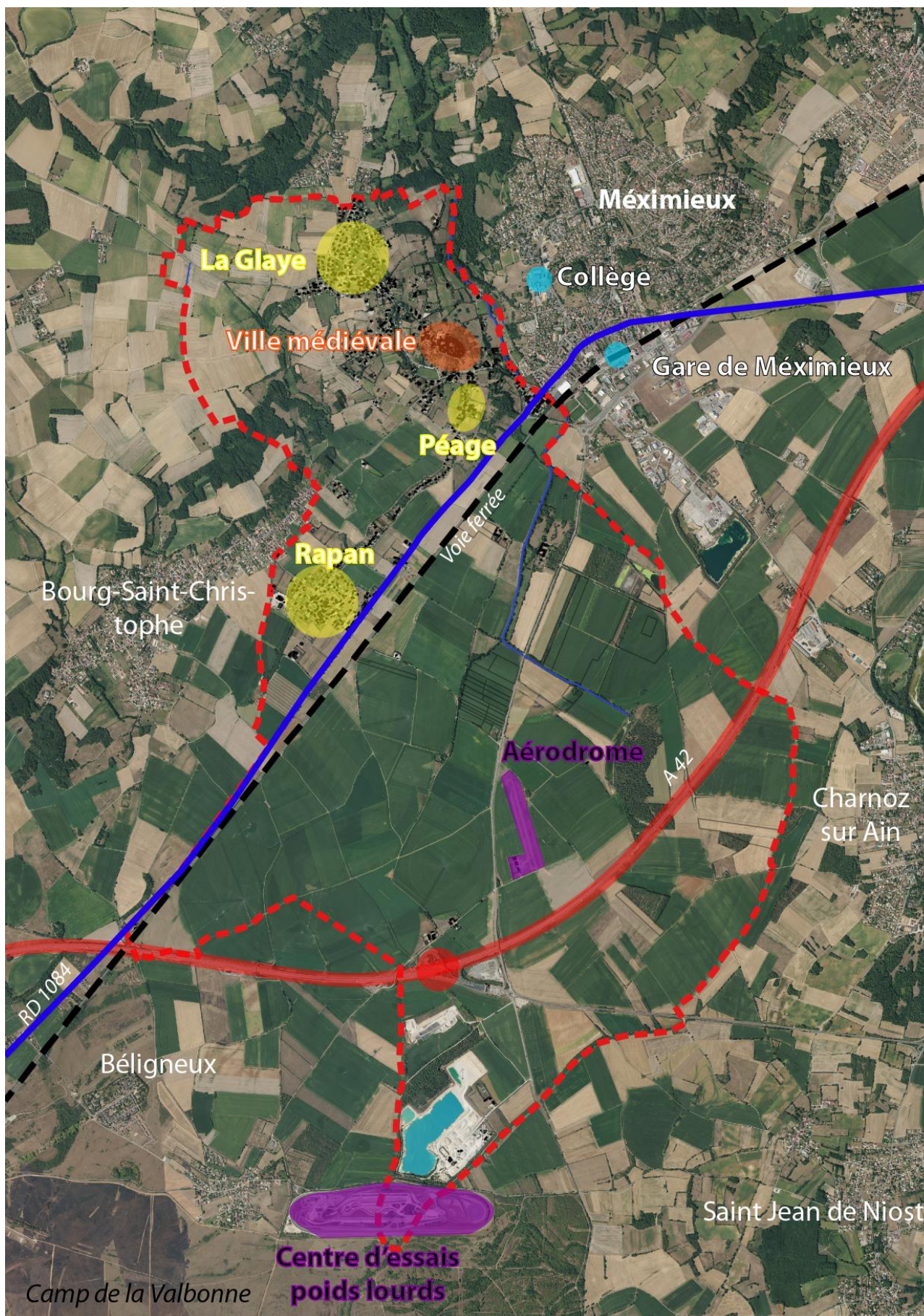
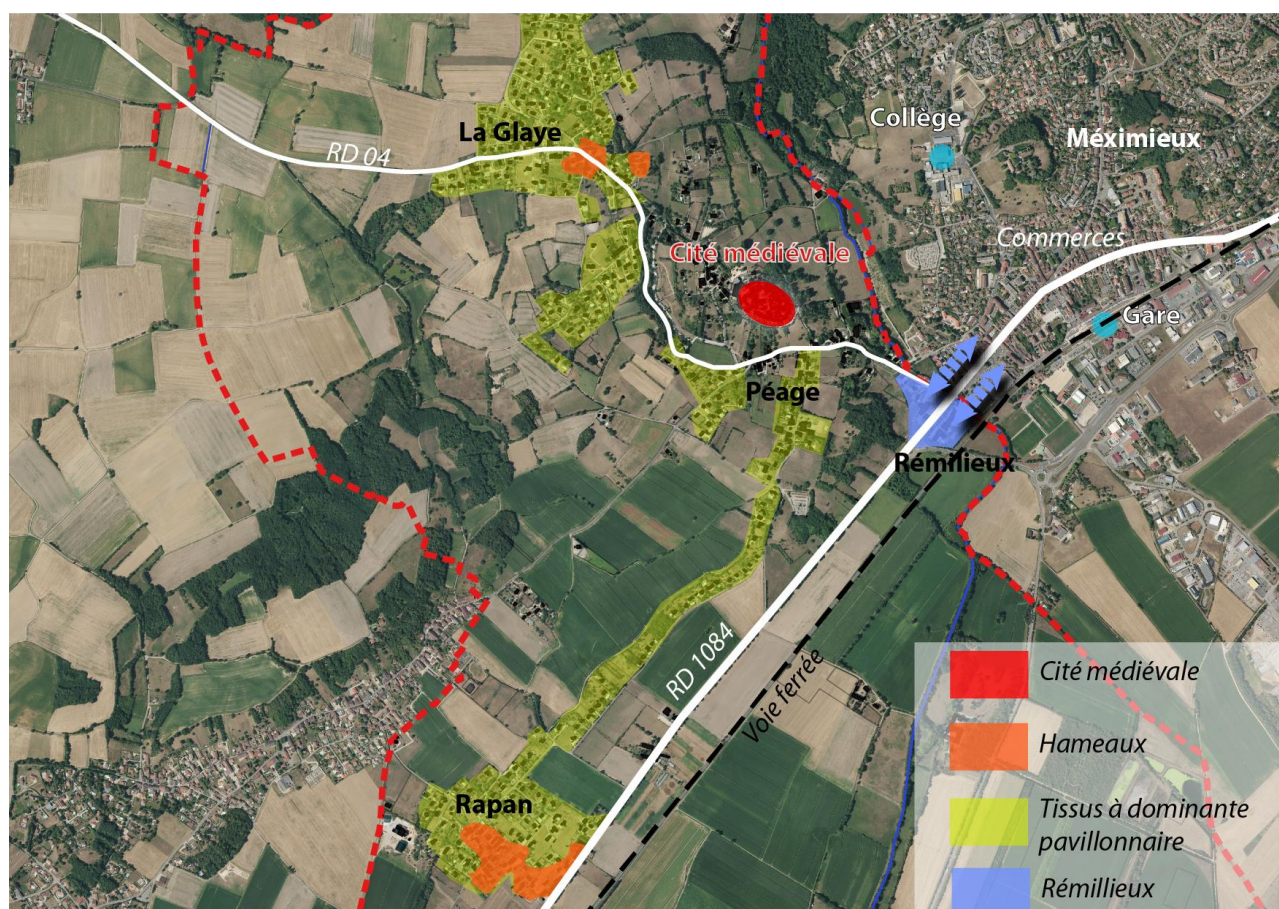


Figure 4. Composition du territoire communal et ses alentours. Source 2BR

Organisation du territoire urbain

La partie urbaine de Pérouges trouve sa centralité dans sa cité médiévale connue internationalement. Il s'agit d'une destination touristique privilégiée par les voyageurs se rendant notamment à Lyon. La commune bénéficie du label « Plus beaux villages de France ». Cette cité médiévale fait écho à d'autres éléments patrimoniaux situés sur l'axe historique Lyon-Genève au pied de la Côtère comme par exemple le centre-historique de Montluel ou encore le Château de Méximieux. La ville historique présente un état de conservation remarquable et n'a quasiment pas connu d'urbanisation récente, notamment du fait de sa topographie.

La commune compte également 4 hameaux principaux anciens que sont La Glaye, Catimel, situés sur la côtère et les hameaux de Péage et l'ancien hameau agricole de Rapan situé entre la côtère et la plaine de l'Ain.



L'urbanisation plus récente s'est davantage développée sur la commune de Méximieux et de manière plutôt modérée sur la commune même de Pérouges. Toutefois, ces développements plus récents et modérés concentrent aujourd'hui l'essentiel de la population communale, peu de personnes habitent dans la cité-médiévale. Ce développement récent est de type pavillonnaire, très peu dense, principalement réalisé autour des hameaux de La Glaye et de Rapan. Une partie importante de cette urbanisation s'est également développée le long des axes de circulation, comme sur le chemin des Côtes d'en Haut où l'on constate une urbanisation en « ruban » notable. Ces hameaux et développements récents ne disposent pas ou presque d'équipements et de commerces. Au regard de la fonction notamment touristique de la ville-médiévale, les habitants de Pérouges trouvent une offre commerciale quotidienne principalement sur le territoire de Méximieux proposant petits commerces et grande surface. L'interdépendance entre les territoires urbains de Méximieux et Pérouges est forte du fait de leur imbrication et des commerces et des équipements structurants situés sur la première (gare, collège, centre hospitalier...).

Le secteur de Rémillieux consiste lui en une continuité immédiate de l'unité urbaine de Méximieux. Du point de vue de l'expérience d'usage, ce secteur fait partie de l'ensemble urbain constitué par Méximieux.

La cité médiévale et le patrimoine communal

Pérouges est une Cité du moyen-âge parmi les mieux conservées en France ayant le label des Plus Beaux villages de France. Elle est une des premières cités médiévales en France à être restaurée en son entier dès le début du XXème siècle et constitue un ensemble urbain et architectural particulièrement homogène.

Elle présente une concentration rare de 77 bâtiments classés ou inscrits selon un décompte effectué en 2013 par l'Architecte des Bâtiments de France protégés au titre des Monuments Historiques.

Bien que n'étant pas protégés au titre des monuments historiques, les autres immeubles n'en possèdent pas moins des caractères architecturaux et des dispositions constructives qui leur confèrent un certain intérêt patrimonial : maisons à pans de bois et à encorbellement du moyen âge, façades renaissance, maisons d'artisan tisserand et de commerçant aux multiples détails architecturaux de qualité (fenêtres à meneaux, cintrées et en ogive, devantures commerciales à volet de bois). L'homogénéité et l'harmonisation de ces constructions confèrent ainsi à la Cité un cadre bâti et urbain remarquable. Son tilleul de la place centrale, bicentenaire, planté à la révolution en 1792, est classé et protégé depuis 1948 au titre des sites naturels. Les abords constituent un écrin de verdure protégé de toute construction nouvelle.

Sa forme caractéristique en ellipse sur son site d'oppidum en fait un lieu remarquable dans le paysage.

L'ensemble des rues est pavé de galets ronds de la plaine de l'Ain, avec son caniveau central d'évacuation des eaux.

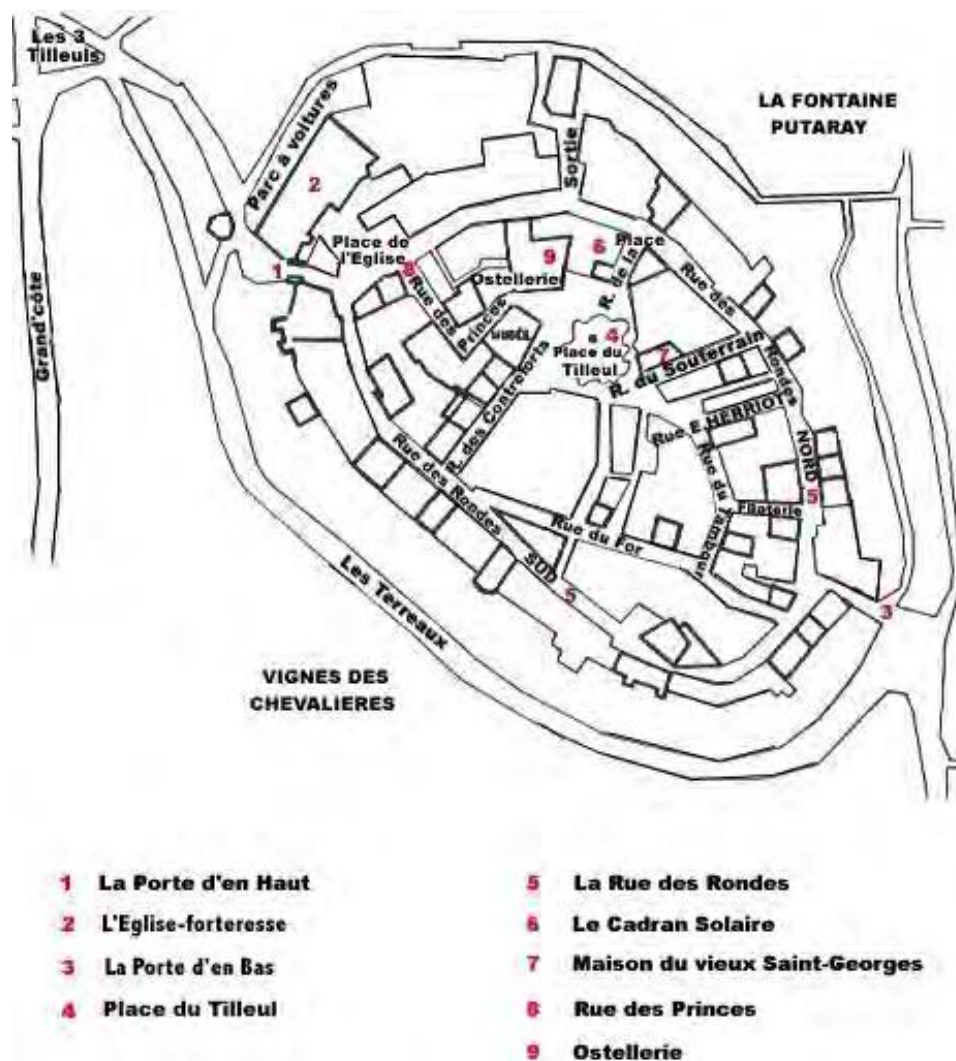


Figure 6. Organisation urbaine de la Cité de Pérourges. Source : 2BR

On retrouve également des bâtiments remarquables en dehors de la cité-médiévale, notamment l'ensemble bâti de la Grande Cochet et le Château de la Rouge, situés sur la Plaine de l'Ain, au Sud-Est de la voie ferrée. S'ajoute à cela du petit patrimoine vernaculaire réparti sur le Nord du territoire.

IV.1.2. Activités économiques

Activités agricoles :

L'activité agricole occupe près de 90% de la surface totale de la commune, soit environ 1600 hectares. Il s'agit principalement d'une activité céréalière. On distingue deux grands secteurs agricoles, celui de la plaine de l'Ain, le principal, caractérisé par un parcellaire très grand et le secteur situé sur la fin de la cote/début du plateau de la Dombes avec du parcellaire présentant des surfaces moins grandes issues de pratiques agricoles plus anciennes typiques de la Dombes. Dans tous les cas, on retrouve principalement de l'agriculture intensive.

On comptait en 2013 8 exploitants agricoles sur la commune de Pérourges (cela représente, pour donner un ordre de grandeur 1 exploitant pour 20 hectares de surfaces cultivées sur l'ensemble du territoire).

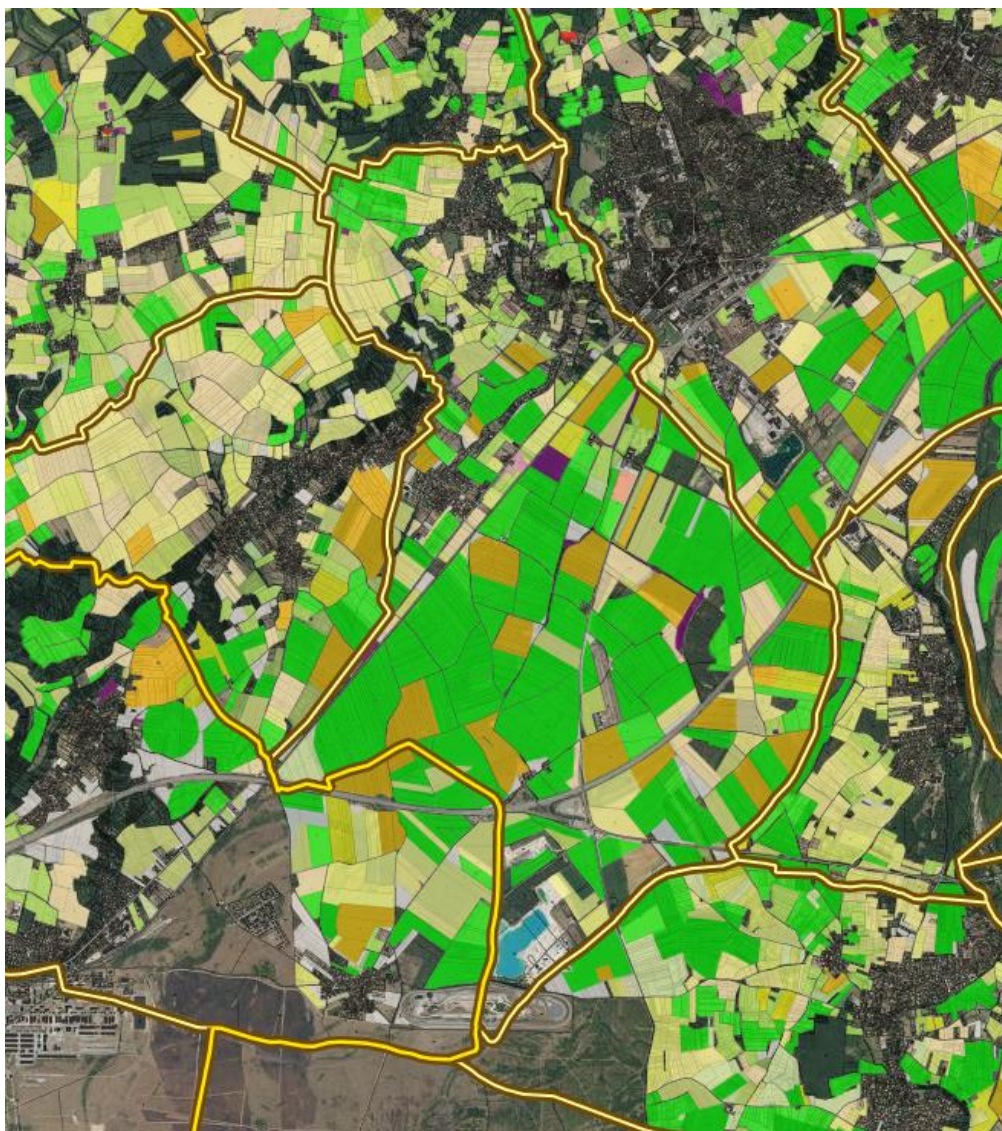


Figure 7. Extrait du registre parcellaire agricole 2017. Source Geoportail

On retrouve une présence dominante de culture de maïs dans la plaine avec une présence forte des cultures de soja et dans une moindre mesure de colza.

Le secteur de la Côtère/plateau, bien plus petit que celui de la plaine, présente de nombreuses cultures de blé et d'orges. On y retrouve aussi beaucoup de culture de maïs.

Le développement urbain de Pérouges, situé entre le plateau de la Dombes et la plaine de l'Ain, forme une coupure partielle entre les grands continuums agricoles formés par ces secteurs.

L'activité agricole de la commune de Pérouges située sur la plaine de l'Ain est considérée comme stratégique par les pouvoirs publics. A ce titre, ce secteur a été classé Zone Agricole Protégée par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2011. Il s'agit de préserver cette zone à fort potentiel agricole du développement urbain notamment, conséquence de la pression résidentielle en lien avec le développement de l'agglomération lyonnaise.

Autres activités économiques

Le commerce de la cité médiévale et le tourisme correspondent à une part notable des activités économiques de la commune de Pérouges. On compte également quelques commerces et services à Rémillieux et Au Péage.

On compte également l'activité générée par la carrière « Les Communaux » de Pérouges exploitée par GRANULTAS VICAT. Il s'agit d'une activité ce carrière alluvionnaire projetée pour encore 25 ans d'exploitation. A l'issue de la période d'exploitation, le site aura été restitué et sera le support d'actions pédagogiques pour l'environnement s'appuyant sur des techniques de génie écologique.

En plus des circuits d'essais de Renault Trucks et de l'aérodrome (aéroclub), la commune compte deux petites zones d'activité vers Rapan. Une première, en cours de développement, est situé chemin du Coulis, avant l'entrée Sud-Ouest du hameau. L'autre est situé au-dessus de la petite côtière de Rapan mais sans lien fonctionnel direct avec la première. Ces zones sont en capacités d'accueillir une dizaine d'entreprises tout au plus (on en compte moins de 10 en 2019).

IV.1.3. Développement démographique et résidentiel

Démographie

La population de Pérouges est de 1205 habitants selon l'INSEE en 2015. Ce chiffre est stable par rapport à 2010 avec un équilibre entre les évolutions positives au titre du solde naturel (naissance décès) et la perte de population au titre des entrées/sorties du territoire. Il n'y a pas eu d'apport de population extérieure à la commune durant cette période. Cette stabilité se distingue du développement démographique moyen important que l'on retrouve sur le département de l'Ain (TCAM de 1,1%) ou de Méximieux (TCAM de 1%).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	489	531	658	851	1 103	1 204	1 205
Densité moyenne (hab/km²)	25,8	28,0	34,7	44,9	58,1	63,5	63,5

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	3,1	3,3	2,9	0,8	0,0
due au solde naturel en %	-0,5	-0,1	-0,2	0,3	0,3	0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,7	3,2	3,5	2,6	0,5	-0,3
Taux de natalité (‰)	10,5	10,7	9,0	11,6	9,9	10,1
Taux de mortalité (‰)	15,6	11,9	10,8	8,1	7,2	6,6

Figure 8. Evolution de la population de Pérouges. Source : INSEE

La commune avait cependant connu un développement très fort entre 1975 et 1990 (cette époque correspond à la réalisation des secteurs pavillonnaires de la commune) et même un développement notable entre 1990 et 1999 (TCAM de 0,8% annuel). A l'inverse, la commune a connu très peu de développement d'offres résidentielles depuis 2013.

En 2015, on compte par ailleurs 6,5% de logements vacants, soit 37 logements environ.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2015	%	2010	%
Ensemble	577	100,0	549	100,0
Résidences principales	520	90,1	498	90,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	3,4	16	2,9
Logements vacants	37	6,5	35	6,4
<i>Maisons</i>	<i>471</i>	<i>81,7</i>	<i>462</i>	<i>84,0</i>
<i>Appartements</i>	<i>106</i>	<i>18,3</i>	<i>88</i>	<i>16,0</i>

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Par ailleurs, on compte 520 résidences principales pour 1205 logements, soit une moyenne d'environ 2,3 personnes par logement.

Développement résidentiel

Entre 2013 et 2018, la commune a autorisé 63 créations de logements dont 37 ont été commencés ou réalisés.

	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements
2018	4	4	26	0	34
2017	0	0	0	0	0
2016	6	7	0	0	13
2015	1	0	0	0	1
2014	4	3	3	0	10
2013	5	0	0	0	5
Total	20	14	29	0	63

Figure 9. Nombre de logements autorisés à Pérouges entre 2013 et 2017. Source : SITADEL

	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements
2017	2	0	0	0	2
2016	1	0	0	0	1
2015	1	3	0	0	4
2014	3	0	3	0	6
2013	2	0	0	0	2
Total	9	3	3	0	15

Figure 10. Nombre de logements commencés entre 2013 et 2017. Source SITADEL

37 logements réalisés ou initiés entre 2013 et 2018

Le chiffre de logements commencés n'est que de 15 selon l'observatoire SITADEL, mais il peut être ramené à un total de 37 logements en prenant en compte l'année 2018 (chiffres de la commune sur 2018 : 28 créations de logement ont été initiées parmi les permis autorisés auxquels s'ajoutent les 15 identifiées par SITADEL), soit 7,16 logements initiés par an sur la période 2013-2018. Ce faible développement résidentiel est bien sûr à mettre en corrélation avec les chiffres du développement démographique et notamment d'un taux négatif d'entrées/sorties du territoire.

L'année 2018 permet de redynamiser la production de logements sur la commune par le biais d'une opération de logements collectifs importants, sans toutefois compenser le retard pris par la commune en termes de développement résidentiel.

Il convient notamment de prendre en compte une opération de logements collectifs de 26 logements sur le secteur de Rémillieux. Ces logements ont une vocation sociale avec 15 logements en accession sociale et 11 logements locatifs sociaux.

Retard dans les objectifs de production de logement du PLU

Avec un total de 37 logements créés ou initiés entre 2013 et 2018, 7,16 logements par an en moyenne, la **commune accuse donc d'un retard en matière de production de** logements puisqu'elle avait prévu dans son PADD la réalisation de 180 logements environ entre 2013 et 2025 soit en moyenne 15 logements par an. **Alors qu'en 2019, le PLU a atteint la moitié de son délai d'application, il n'a été réalisé qu'un cinquième des objectifs de production de logements.**

Par ailleurs, le retard pris dans la réalisation des zones à urbaniser, ne permettra pas l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de La Glaye avant 2022. En effet, pour être mobilisées, les zones 2AU doivent être ouvertes à l'urbanisation au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU. Cette zone ne pouvant être ouverte avant la réalisation des zones 1AU, le délai des 9 ans ne sera donc pas respecté. **En conséquence, au regard des développements récents et potentialités restantes sur le territoire, le PLU de Pérourges n'offre pas les capacités réalistes pour atteindre ses objectifs.**

53 logements sociaux et 26 en cours de construction

En matière de logement social, la commune en compte 53 selon ses statistiques en 2019 (dont 3 en accession. Après l'opération de Rémillieux (comportant 26 logements sociaux), on en comptera donc un total de 79 logements conventionnés, dont 18 en accession sociale, soit plus de 14% du parc de résidences principales existantes ou initiées jusqu'en 2018 (*520 résidences existantes en 2015 + 29 construites ou initiées entre 2015 et 2018 soit 557 résidences principales*).

Ces données sont fournies par la commune.

IV.1.4. Servitudes

Le territoire de Pérourges est concerné par plusieurs servitudes, dont certaines liées à la protection des bâtiments de la cité médiévale et du site en lui-même.

Servitudes de protection du patrimoine

80 édifices, tout ou en partie, sont protégés sur la commune de Pérourges (57 au titre des monuments classés et 24 inscrits au répertoire des Monuments Historiques). Par ailleurs, les abords de la cité médiévale sont frappés de servitudes d'inconstructibilités : une zone non aedificandi qui ceinture les coteaux de la ville médiévale interdisant toute construction et une servitude de non altius tollendi (ne pas autoriser les surélévations) et autres servitudes spéciales, notamment le long des routes situées à proximité du site médiéval.

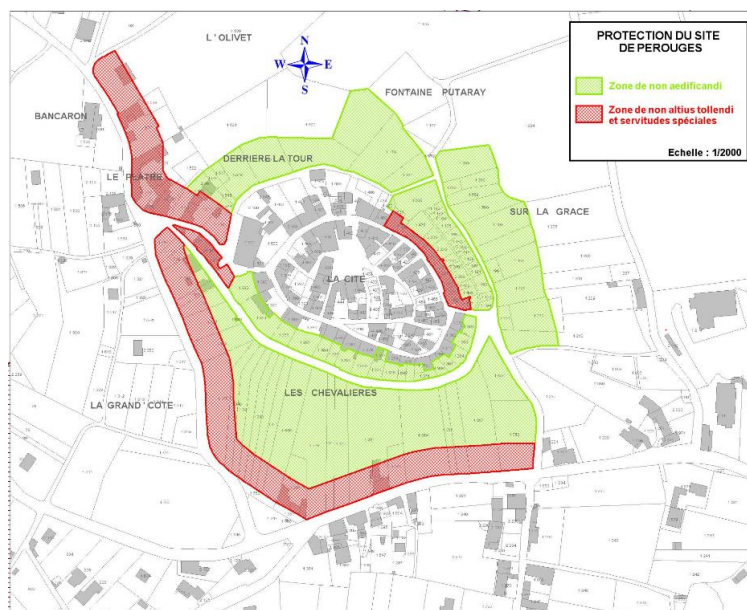


Figure 11. Servitudes autour de la cité médiévale. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

Un périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques afin de permettre la protection de leurs abords. Dans ce périmètre, les projets de construction sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet avis doit être conforme lorsqu'il y a covisibilité entre le projet et les bâtiments protégés. Il est simple dans les autres cas.

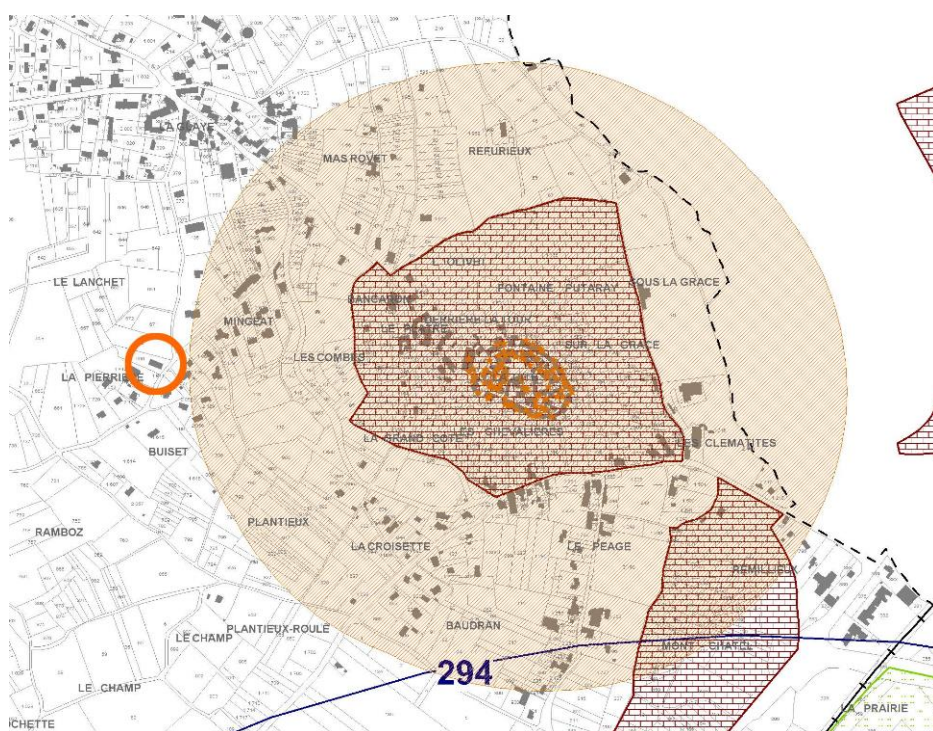
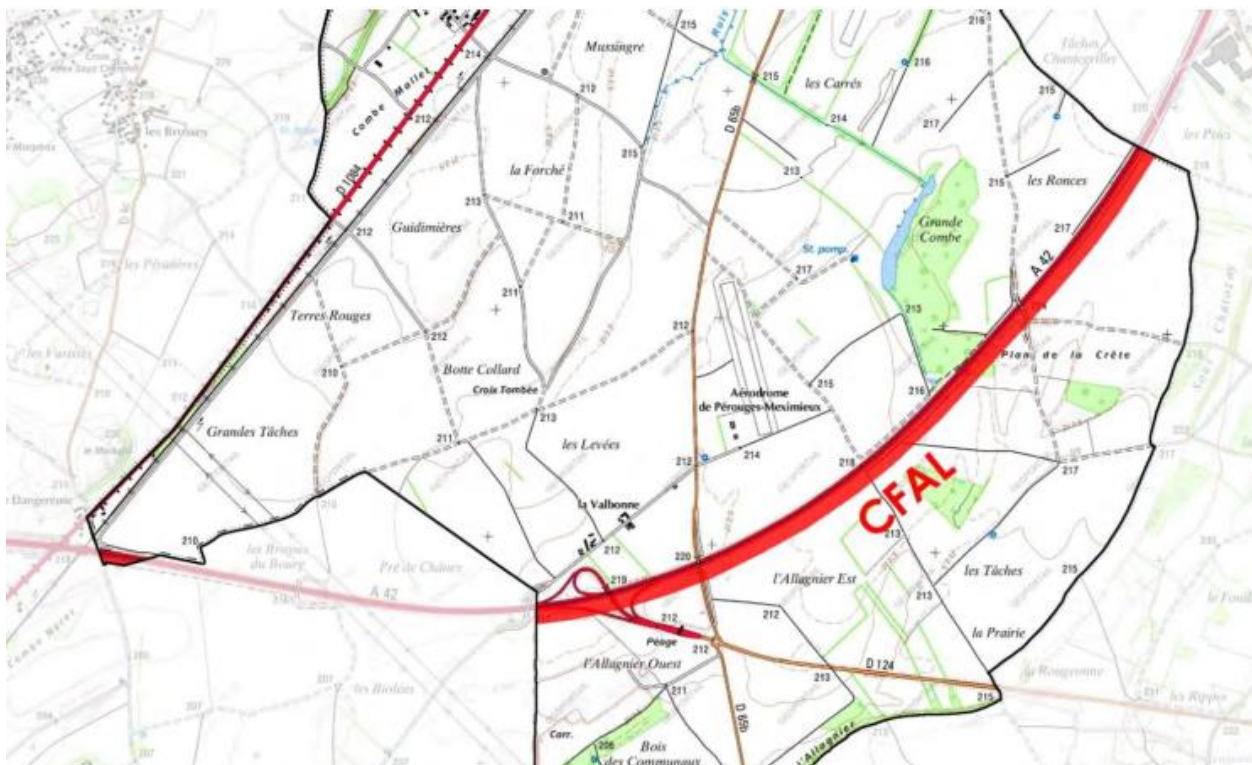


Figure 12. La bulle rayée couleur marron représente le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

Il convient de noter également la servitude relative au projet de Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise (CFAL) pour lequel un arrêté de projet d'Intérêt Général a été pris par l'Etat le 11 mars 2011. L'emprise de ce projet d'infrastructure traverse la commune en parallèle du tracé de l'autoroute A42 sur la partie agricole du territoire située sur la plaine de l'Ain.



Les autres servitudes correspondent aux protections aéronautiques liées à l'aérodrome de Pérouges-Méximieux, au passage de lignes électriques à haute tension et d'une canalisation de gaz longeant l'Est du territoire et les servitudes relatives au réseau ferré.

agricole du PLU les espaces naturels sensibles du point de vue de l'environnement et la pointe sud de la commune (exploitation sous-sol suivie de l'aménagement d'une zone de loisirs dite Ecopôle participant à la préservation de la faune et de la flore).

Le PADD identifie des espaces naturels à préserver. Il s'agit des milieux humides (formés par le Longevent et ses deux exutoires, les ZNIEFF de type I et les zones humides repérées par l'inventaire départemental) les boisements sensibles de la côtière et de la vallée du Longevent, la pointe sud classée en site Natura 2000, la zone pour la conservation des oiseaux en pointe nord-ouest du territoire. Pour les secteurs bâtis de la petite balme de la côte d'En Bas et au sud de Péage, situés à proximité de ces espaces naturels à protéger, le PADD fixe l'objectif de permettre la libre circulation de la faune.

En termes de paysage, le PADD fixe des objectifs de protection des terrains à l'Ouest de la Cité médiévale, les pentes bocagères autour du promontoire de la Cité, les secteurs bâtis de la Porte d'En Haut, la ligne de crête des Côtes d'en Bas, des espaces agricoles de plaine et des espaces naturels et bocagers. Il s'agit également, et notamment, de préserver l'image patrimoniale portée par la Cité médiévale à la fois pour les constructions dans la Cité mais aussi au dehors, en limitant les hauteurs et en fixant des règles d'aspect des constructions nouvelles et leurs abords. D'autres éléments paysagers et bâtis en dehors de la Cité sont identifiés par le PADD comme étant à protéger (des espaces verts et boisements, le château de la Rouge, la Grange Cochet, les ruines de la Chapelle Saint Georges, le petit patrimoine vernaculaire, la zone archéologique et bien sûr « l'arbre de la Liberté » planté en 1792.

Concernant les risques et nuisances, les risques naturels à prendre en compte concernent les débordements du Longevent. Des secteurs identifiés dans la plaine majoritairement doivent être préservés de constructions. Les risques technologiques sont liés au pipeline sud-européen notamment (ainsi qu'aux risques liés au barrage de Vouglans). Le PADD évoque également les nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre et au trafic de poids lourds notamment sur la RD4.

Le deuxième axe porte sur le principe d'un développement maîtrisé et encadré sur la commune. Le PADD fixe un objectif de croissance démographique modérée annuelle de 1,6 à 1,7% pour atteindre une population de 1615 habitants en 2025 (soit entre 395 et 425 nouveaux résidents supplémentaires sur la période 2007-2025). Pour répondre à ce développement démographique, 175 à 185 logements doivent être créés sur la période 2013-2025 (auxquels s'ajoutent 36 déjà réalisés en 2007).

Le PADD fixe pour objectif de densifier le bâti existant et d'utiliser le patrimoine bâti existant pour accueillir ces nouveaux logements et habitants. L'étalement urbain doit être limité et les zones à urbaniser doivent être très limitées dans le PLU. Sont ainsi identifiées une zone à Péage et un terrain en partie Est de Rapan notamment, ainsi que qu'une zone sur la Glaye. Des OAP doivent être fixées afin d'encadrer l'urbanisation de ces zones. L'extension et l'évolution des constructions existantes dans les écarts (extensions mesurées et annexes) sont autorisées. Le PADD fixe des objectifs de mixité sociale et des formes bâties des logements à créer. La diversité des formes bâties doit participer à l'objectif fixé de densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare pour les nouveaux logements créés. Des maisons groupées et des logements collectifs doivent donc être réalisés (permettant entre autres de répondre aux besoins spécifiques de logements des personnes âgées). Des petits collectifs doivent être réalisés dans la zone du Péage, des maisons groupées au sud de Rapan et au sud de la Glaye. Les opérations d'ensemble de plus de 5 logements doivent prévoir à minima 1/3 de maisons individuelles groupées. Le PADD fixe des objectifs précis en matière de logements locatifs aidés : 18 logements locatifs aidés dans la zone du Péage, le tiers au Sud de Rapan et au sud de la Glaye. Des logements locatifs aidés doivent être prévus dans les opérations d'ensemble supérieures à deux logements sur les autres secteurs.

Plusieurs équipements à créer sont identifiés par le PADD dans une liste non exhaustive dont des espaces publics et aires de jeux ou encore des aires de stationnement. Des élargissements de voirie et des nouvelles infrastructures supports de déplacements modes doux doivent participer à l'amélioration des déplacements sur la commune.

Le troisième axe aborde la question des activités économiques et se concentre sur trois objectifs principaux que sont le maintien et le développement d'un tissu économique local et d'activités de proximité, le maintien de l'activité touristique et la poursuite de l'exploitation du sous-sol. Sont prévus deux petites extensions de la zone artisanale de Rapan (dont principe de bonne insertion dans la petite côte boisée) et l'installation possible d'artisans notamment dans les anciens bâtiments agricoles. Prise en compte également du circuit d'essai automobile en pointe sud du territoire. L'objectif de maintien de l'activité touristique se traduit notamment par une liste non exhaustive d'infrastructure et d'équipements publics dont le réaménagement de l'office de tourisme et des entrées et abords de la Cité. Le PADD permet la poursuite de l'exploitation de granulats existante au sud de la commune. Le site de la carrière devra être transformé en Ecopôle de valorisation écologique et pédagogique après l'exploitation du site.

IV.2.2. Le SCoT BUCOPA

La commune est comprise dans le territoire du SCOT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain approuvé le 22 Novembre 2002 et révisé le 26 janvier 2017 (rendu exécutoire le 2 mai 2017). Il regroupe 82 communes réparties sur 4 Communautés de Communes (CC Rives de l'Ain-Pays de Cerdon, CC Plaine de l'Ain, CC de Miribel et du Plateau, CC de la Côte à Montluel). Il s'étend sur 4 entités naturelles : la Dombes, la vallée de l'Ain, la Plaine de l'Ain et le Bugey.

Il a pour objectif de rendre cohérents entre eux les différents documents de planification, locaux ou thématiques, élaborés par les collectivités sur un même territoire.

Il fixe deux grands axes stratégiques, à savoir :

- Renforcer l'unité et la singularité du territoire à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise ;
- Miser sur la pluralité interne au territoire, source de richesse et d'opportunités de développement.

Ces axes se déclinent en plusieurs objectifs généraux :

- Soutenir des projets économiques majeurs, véritables leviers pour la reconnaissance économique du territoire ;
- Organiser le rayonnement du BUCOPA en s'appuyant sur des pôles, structurant l'archipel des vocations et des ambiances ;
- Améliorer la lisibilité des différents espaces.

Ces objectifs se déclinent ensuite par des orientations de politiques sectorielles.

Le SCoT est composé de plusieurs pièces dont le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui est opposable dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux. La commune de Pérourges y est identifiée parmi les communes n'ayant pas de rôle de centralité spécifique dans le territoire BUCOPA.

La première des trois grandes orientations du DOO du SCoT BUCOPA est de valoriser la diversité et la lisibilité du territoire. Ceci implique la protection de la trame verte et bleue et ses abords, d'affirmer la trame agricole comme une économie primaire dynamique et diversifiée et de développer des nouvelles fonctions et des cadres de vie différenciés dans la trame urbaine.

Pour le territoire de Pérourges est notamment identifié par le SCoT un corridor écologique passant entre Rapan et Le Péage et permettant la connexion entre le plateau de la Dombes et la plaine de l'Ain et les milieux humides proches de Grande Combe (exutoires du Longevent), les boisements de Grande Combe et la

portion du site Natura 2000 à la pointe sud de la commune. Les boisements alluviaux du Longevent, de la côtère et de la plaine de l'Ain doivent être préservés.

Afin de préserver les espaces et les fonctionnalités agricoles, le développement urbain en extension doit être limité et en continuité des enveloppes urbaines existantes (des fronts urbains intangibles sont fixés). En ce qui concerne le développement économique, il s'agit de favoriser les réhabilitations et le réaménagement des zones existantes. Le SCoT fixe l'objectif d'étudier les possibilités de protection agricole par des dispositifs comme les Zones Agricoles Protégées (ZAP).

La deuxième grande orientation du DOO relève de la volonté d'un développement résidentiel attractif et adapté aux défis du XXIème siècle. Il s'agit de l'aspect qualitatif du développement urbain, le SCoT révisé insiste sur la nécessité du maillage des dessertes internes aux nouveaux quartiers et de leur bonne liaison vers les bourgs-centres et sur le fait d'assurer le rabattement des flux vers les pôles gare. Il insiste également sur le besoin de renforcer l'offre d'équipements et services à l'échelle globale des espaces de vie : en optimisant les complémentarités entre centres urbains, secteurs d'emploi et secteurs desservis en transport en commun ; en veillant au maillage des espaces de vie, en donnant une part spécifique aux modes-doux ; en facilitant l'implantation des maisons médicales et paramédicales. Le SCoT vise également à produire un aménagement et un urbanisme durables. Il pose pour principe d'accroître la place de la nature en ville, améliorer la performance énergétique des bâtiments, articuler l'offre de transport aux solutions de déplacements doux dans les espaces quotidiens, concevoir des opérations d'aménagement vertueuses en matière de gestion des ressources et enfin de prévenir l'exposition aux risques et aux nuisances.

La commune de Pérouges, n'étant pas ciblée comme commune à enjeu urbain particulier a vocation à ne pas s'affaiblir démographiquement. Le SCoT lui fixe pour objectif de diversifier la parc résidentiel pour mieux favoriser la diversité générationnelle, améliorer les conditions d'accès à pied aux commerces et services. Le SCoT fixe une orientation indicative de production de 1580 logements sur la période 2016-2030 pour les communes appartenant à la Plaine de l'Ain (hors Méximieux et pôle structurant d'Ambérieu). Ces chiffres sont ré-ajustables à l'échelle de la commune sous réserve de ne pas excéder une consommation en extension foncière telle que définie par le DOO. Pour Pérouges, on peut retenir que l'objectif de logement se base sur un développement démographique d'environ 1,8% TCAM.

En termes de déplacements, la commune de Pérouges est située à proximité de la gare de Méximieux identifiée par le SCoT comme infrastructure à mettre en valeur en matière de développement urbain.

En termes de production de logements, le SCoT fixe pour objectifs la mise à profit du patrimoine bâti existant pour la création ou la remise en fonction de logements dont ceux nécessitant les changements de destination. Il s'agit de diversifier le parc résidentiel du territoire du BUCOPA en offrant notamment plus de logements T1 et T2, en limitant les grandes opérations de lotissement et en permettant le maintien à domicile des personnes âgées. Il s'agit également d'accroître l'offre en logements locatifs sociaux alors que l'objectif est fixé à la commune de Pérouges de tendre vers un taux de logements locatifs sociaux de 10% de son parc de logements en 2030. Une production de logements abordables devra également être développée. La production de logements doit limiter la consommation foncière. Ainsi, à minima, 45% des logements créés doivent l'être dans l'enveloppe urbaine et les constructions en extension urbaine doivent avoir une densité minimale de 16 logements à l'hectare.

La troisième grande orientation concerne le schéma d'aménagement économique qui veut promouvoir des espaces de qualité pour accueillir les activités économiques, promouvoir une agriculture diversifiée (circuit court, autoriser les constructions accessoires), développer la valorisation et l'innovation pour l'exploitation des ressources naturelles et enfin structurer l'armature touristique au service d'une vocation régionale.

Le SCoT préconise également la mise en place de lisière éco-paysagère entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles. Il s'agit d'assurer l'insertion paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones d'activités,

En matière économique, le SCoT prévoit en particulier de valoriser les activités tertiaires et de renforcer ou développer certains secteurs.

Concernant les ressources du sous-sol, le SCoT fixe comme orientation de permettre la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée des matériaux d'extraction alluvionnaires. En revanche, il interdit les nouvelles carrières en eau. L'exploitation des granulats est localisée et phasée afin de permettre la réversibilité agricole des sites.

Concernant le tourisme, le site de Pérouges est évidemment ciblé par le SCoT. Il fixe pour orientation de mettre en valeur les sites patrimoniaux bâtis reconnus. Sur ce site il s'agit d'assurer des coupures d'urbanisation, de créer des points de perception privilégiés depuis les circulations et permettre le prolongement et le renforcement des motifs paysagers existants. Il s'agit aussi de valoriser les éléments de patrimoine par des dispositions réglementaires, le traitement des abords et des espaces publics (favoriser la convivialité des espaces).

En matière de commerces, le centre de Pérouges est identifié comme une polarité villageoise qui doit offrir sur le territoire une offre quotidienne de base et de proximité de rayonnement communal. Ces services et commerces doivent être localisés dans la partie centrale de la commune.

IV.2.3. Le Programme Local de l'Habitat

Depuis 2013, la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain disposait d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui se décomposait en cinq grandes orientations. Toutefois, ce document n'est aujourd'hui plus opposable et le nouveau PLH toujours en cours d'élaboration.

IV.3 Données environnementales

Se reporter à la pièce état initial de l'environnement.

V – LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEE DU P.L.U.

La présente révision allégée concerne un bâtiment d'activités en bordure de zone UX mais classé à ce jour en zone Agricole. L'objet de la révision allégée est de déclasser le bâtiment de la zone A au bénéfice de la zone UX. Cette évolution a pour effet de réduire la zone agricole de manière très marginale.

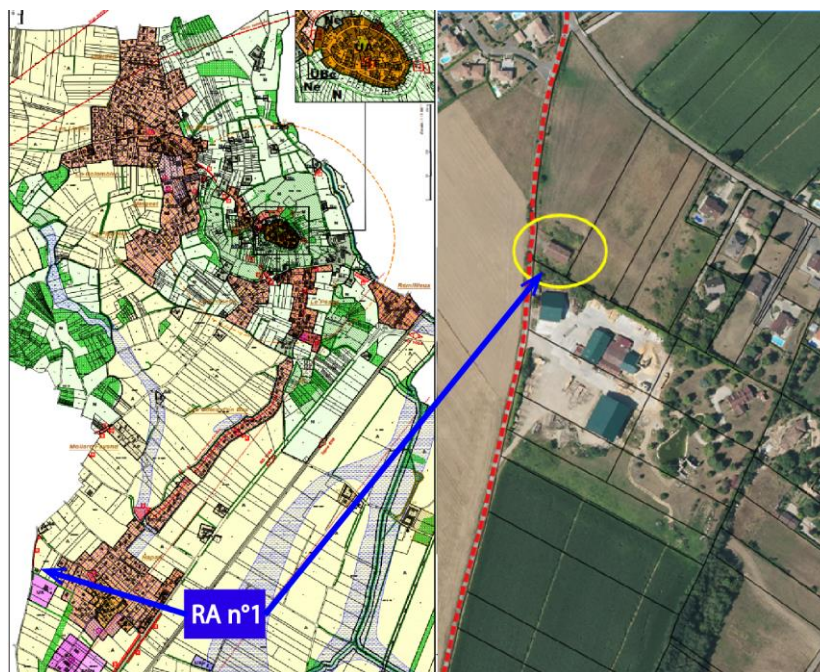


Figure 14. Localisation du bâtiment et son terrain à déclasser de la zone A. Source : 2BR

V.1 Contexte et enjeux

Il s'agit de reclasser un hangar d'activités localisé au-dessus de Rapan de la zone A vers la zone UX. La modification implique une procédure de révision allégée bien qu'il s'agisse plutôt de la correction d'une erreur de zonage. **Dans les faits, il ne s'agit pas de réduire la surface des terrains agricoles réels mais de reconnaître la fonction existante d'activités et d'entrepôt du terrain concerné.**



Figure 15. Localisation du bâtiment sur photo arienne. Source 2BR

Le bâtiment et son terrain sont situés chemin de Cugnet à la limite avec la commune de Bourg-Saint-Christophe située de l'autre côté du chemin.

Ce hangar d'activités non-agricole est actuellement en vente et en recherche d'un repreneur. Sa localisation en zone A ne lui permet aucune évolution.



Figure 16. photo du bâtiment concerné. Source 2BR

Le hangar est classé en zone agricole mais en bordure immédiate d'une zone UX. Son classement en zone A semble relever d'une erreur matérielle.

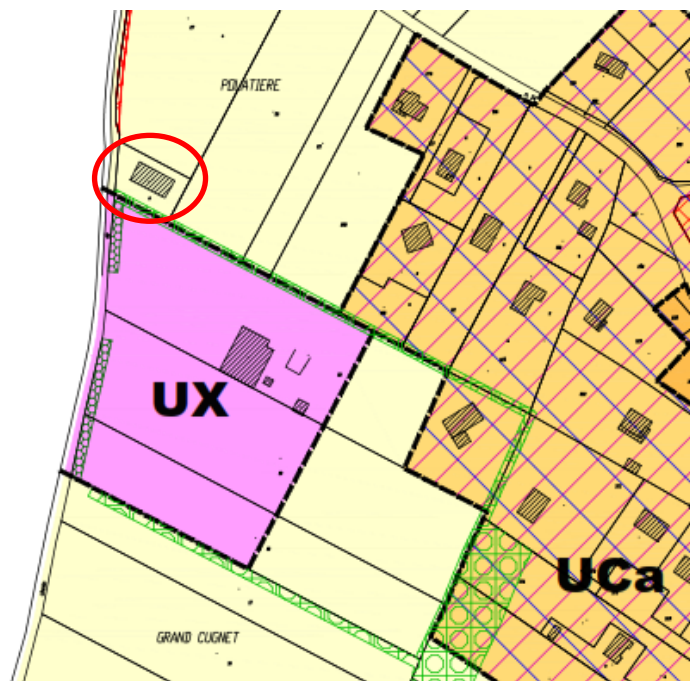


Figure 17. Plan de zonage avant la procédure de révision allégée. Source : PLU en vigueur

Il s'agit donc à travers la présente procédure d'intégrer ce bâtiment et son terrain à la zone UX voisine.

V.2 Contenu de la révision allégée n°1

L'objet de la présente procédure est de passer une portion de 909m² de la parcelle ZC 27 de la zone agricole à la zone UX.

Cette évolution concerne donc :

- La modification du plan de zonage

V.2.1. Modification du plan de zonage

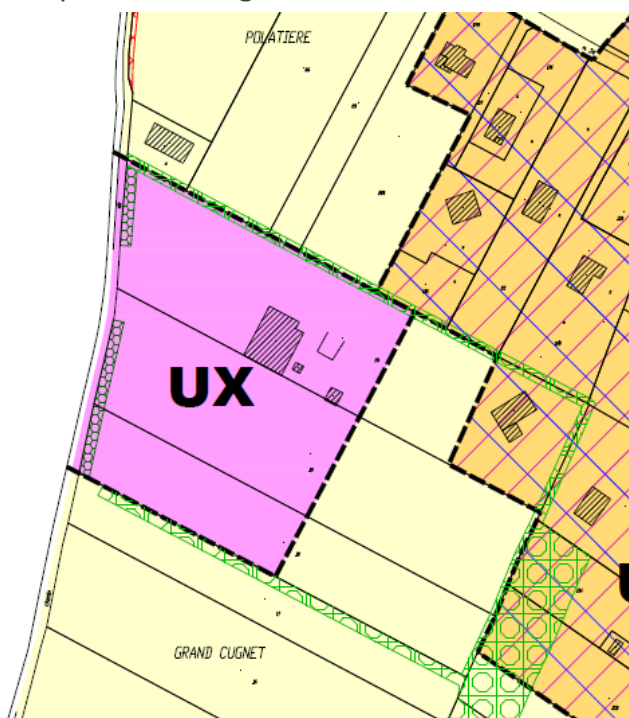


Figure 18. Plan de zonage avant révision allégée n°1. Source PLU en vigueur

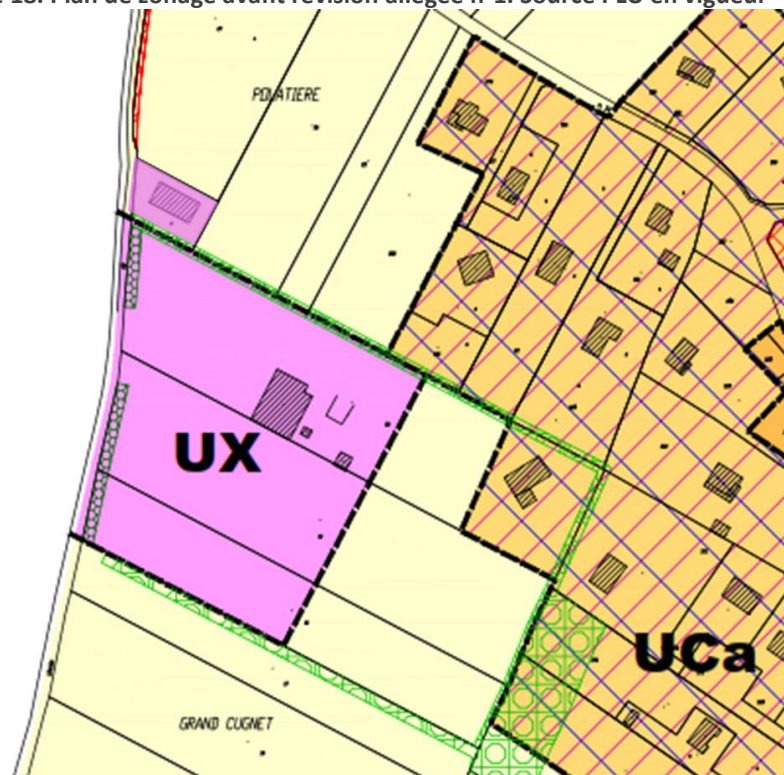


Figure 19. Plan de zonage après révision allégée. Source : 2BR

La modification du plan de zonage consiste à étendre la zone UX sur la parcelle en question. La modification du plan de zonage n'affecte pas la destination réelle du bâtiment et les espaces boisés classés faisant le lien entre le chemin de Cugnet et Rapan au Sud ne sont pas impactés.

Surtout, cette modification réglementaire n'a pas d'impact sur la réalité et la fonction du terrain dont la nature est l'activité et l'entrepôt.

V.2.2. Modification de la répartition des surfaces

Plan local d'urbanisme			
Zone	Surface (ha)		
A	1 455,4	-0,1 ha	1455,3 ha -0,01%
N	347,1		
UA - UB - UC	83,6		
1AU	0,8		
2AU	3,0		
UX - UXa	4,9	+0,1 ha	5 ha + 2%
2AUx	2,2		
Total	1 897,0		

Les modifications sont mineures et n'ont aucun impact substantiel ni sur le territoire global de la commune, ni sur le secteur de Rapan Sud.

V.2.3. Conséquence sur les activités agricoles

Compte-tenu de la localisation du terrain en limite d'une zone UX existante, la reconnaissance de la fonction d'activités de ce terrain n'aura pas pour effet de créer un risque de mitage des terrains agricoles. Il s'agit en effet d'un terrain dont les fonctions d'activités sont déjà existantes et surtout il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone UX au milieu des terrains agricoles.

Par ailleurs, le terrain en question n'est pas situé dans un grand continuum agricole comme on peut l'apprécier dans l'illustration ci-dessous. Il est localisé dans une zone urbaine existante.



Figure 20.a Analyse de la situation de la parcelle ZC27 au regard des grands continuum agricoles. Source 2BR

En matière de corridors agro-environnementaux, alors que les surfaces agricoles sont également importantes pour les déplacements de la faune et donc nécessaires à la biodiversité, il est important de noter que cette évolution du PLU n'a pas pour effet de détruire de terrains agricoles ni même d'affecter les mesures de protection de corridor mises en place sur le secteur de Rapan Sud.

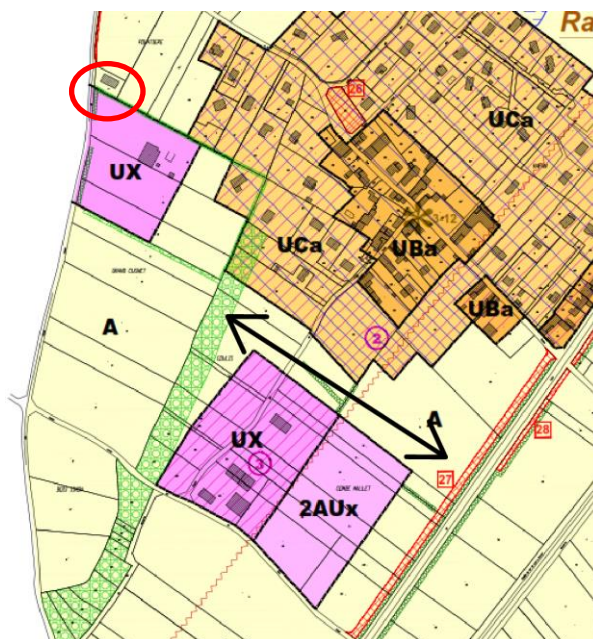


Figure 21. Coupure agricole entre les zones urbaines. Source : 2BR

La révision allégée n'a aucun impact sur la coupure agricole entre Rapan et la zone UX de Rapan. Par ailleurs, les EBC permettant la circulation de la petite faune entre Bourg Saint Christophe et Rapan sont maintenus.

VI - JUSTIFICATION DE EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

VI.1 Compatibilité avec le PADD et les documents d'urbanisme supérieurs

VI.1.1. Compatibilité avec les objectifs du PADD

L'objet et les mesures de la révision allégée n°1 est à la fois compatible et cohérent avec le PADD du PLU.

La procédure répond directement au troisième axe du PADD qui fixe l'objectif du maintien et du développement du tissu économique local. Le problème lié au zonage en vigueur ne permet aucun développement du bâtiment de la zone ZC ce qui ne permet pas sa reprise à ce jour. Il s'agit de remettre à profit ce bâtiment d'activité existant. En parallèle, la procédure n'a aucun impact réel sur les activités agricoles existantes et au contraire cherche à maintenir sur ce site l'opportunité d'un éventuel changement de destination agricole du bâtiment existant.

Les protections environnementales et paysagères existantes aux alentours sont maintenues ce qui permet de préserver les caractéristiques paysagères du secteur, notamment depuis la RD 1084 (la zone UX de Cugnet est masquée visuellement par un réseau de boisement situé sur la petite côte de Rapan protégée par le PLU).

La procédure n'a aucun impact sur la protection du patrimoine, notamment celui de la Cité médiévale. Elle n'a pas d'impact non plus sur le développement démographique et résidentiel.

VI.1.2. Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA

La procédure de Révision Allégée n°1 est également compatible avec le DOO du SCoT BUCOPA n'allant à l'encontre d'aucun de ses objectifs.

Comme dans l'analyse relative au PADD, il convient de rappeler ici que la procédure n'a aucun impact sur le patrimoine de Pérourges, ni sur son développement résidentiel et démographique.

Concernant le volet économique, la remise en activité recherché du bâtiment qui appartient dans les faits à la zone d'activité du chemin de Cugnet relève d'un enjeu peu perceptible par rapport aux objectifs du SCoT. Toutefois, il est important de rappeler que la remise en activité de ce bâtiment participera à son échelle à réduire les besoins en extension urbaine pour les activités économiques. Il s'agit de valoriser l'existant et protéger les terres agricoles et naturelles.

Les lisières éco-paysagères entre la zone d'activité de Cugnet et Rapan sont préservées alors qu'elles ont un rôle paysager et environnemental important. Il convient de noter à nouveau que cette procédure n'a aucun impact sur la coupure agricole entre Rapan et la zone d'activité de Rapan. Globalement, la procédure n'a aucun impact sur les fonctionnalités agricoles du territoire de Pérourges.

VII – INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La procédure de révision allégée n°1 n'a pas d'effet notable sur l'environnement. Le terrain déclassé n'est pas situé dans l'axe d'un corridor et ne modifie pas la situation existante du terrain déjà investi et en limite de zone d'activités.

L'analyse des impacts en matière environnementale est détaillée dans la pièce « Evaluation environnementale » de la procédure.

VIII SURFACES DES DIFFERENTES ZONES APRES EVOLUTIONS DU PLU

Au regard des différentes procédures lancées sur le PLU de Pérouges en 2019, les évolutions des zones sont très mineures et n'ont pas d'impact sur l'équilibre général des zones sur le territoire.

PLU en vigueur		PLU après révisions 1 à 4 et modification n°1		Différence (en ha)	Evolution en %
ZONES	SURFACES (en ha)	ZONES	SURFACES (en ha)		
Urbaines		Urbaines			
UA	2,1	UA	2,1	0,00	1,1
UB	21,6	UB	22,5	0,90	
UC	59,9	UC	59,9	0,00	
UX	5,0	UX	5,1	0,09	
Sous-total	88,5	Sous-total	89,5	0,99	
A urbaniser (logements)		A urbaniser (logements)			
1AU	0,8	1AU	0,8	0,00	0,0
2AU	3,0	2AU	3,0	0,00	
2AUx	2,2	2AUx	2,2	0,00	
Sous-total	6,0	Sous-total	6,0	0,00	
Agricoles		Agricoles			
A	1455,4	A	1455,3	-0,09	0,0
Sous-total	1455,4	Sous-total	1455,3	-0,09	
Naturelles		Naturelles			
N	347,1	N	346,2	-0,90	-0,3
Sous-total	347,1	Sous-total	346,2	-0,90	
TOTAL	1897	TOTAL	1897	0,00	

Les déclassements de zones agricoles et naturelles représentent en tout environ 1 ha comprenant environ 0,85 ha avec le passage sur le site Zafira de terrains classés en N vers le secteur UBd, 0,05 hectare de zone N relatif à l'extension très mesurée de la zone UBC sur le tènement de la Ferme de Pérouges et 0,09 de déclassement de la zone A au profit du secteur UX.

Au total 0,05% du territoire est concerné par des réductions de zone A et N ce qui est extrêmement mesuré et sans impact significatif à l'échelle communale.

Ces évolutions n'ont pas pour effet d'avoir des impacts substantiels sur les appellations d'origine protégées.