

Plan Local d'Urbanisme



REVISION ALLEGEE n°2



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.1 Projet de territoire de Pérouges et documents d’urbanisme supérieurs	19
IV.1.1. Le PADD du PLU de Pérouges	19
IV.1.2. Le SCoT BUCOPA.....	21
IV.1.3. Le Programme Local de l’Habitat	23
IV.2 Données environnementales.....	23
V – DIAGNOSTIC ET STRATEGIE COMMUNALE SUR LE SECTEUR DE RAPAN.....	24
V.1 Contexte et enjeux sur le secteur de Rapan	24
V.1.1. Présentation du secteur de Rapan	25
V.1.2. Enjeux généraux sur le secteur de Rapan.....	27
V.1.3. Enjeux paysagers du secteur Sud de Rapan	29
V.2 Parti pris d’urbanisme retenu par la commune sur le secteur Sud de Rapan et procédures d’évolution du PLU	32
V.2.1. Présentation générale du parti pris d’urbanisme retenu sur Rapan Sud	32
V.3 Contenu de la révision allégée n°2	35
VI - JUSTIFICATION DE EVOLUTIONS APORTEES AU PLU.....	37
VI.1 Compatibilité avec le PADD et les documents d’urbanisme supérieurs	37
VI.1.1. Compatibilité avec les objectifs du PADD.....	37
VI.1.1. Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA	37
VII – INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	38
VIII SURFACES DES DIFFERENTES ZONES APRES EVOLUTIONS DU PLU.....	39

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 commune 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 de l'EBC à réduire. Source : 2BR	24
Figure 15. Présentation spatiale de Rapan. Source : 2BR	25
Figure 16. Délimitation du périmètre d'étude du secteur Sud de Rapan. Source : 2BR	28
Figure 17. Emprise des espaces réellement boisés de la petite côtière. Source : 2BR	29
Figure 18. Vue sur Rapan et la cité médiévale depuis la RD1084. Source : 2BR	30
Figure 19. Vue sur Rapan et la Côtère depuis la RD 1084. Source : 2BR.....	30
Figure 20. Analyse des caractéristiques paysagères de la trame végétale et du relief depuis la RD 1084. Source : 2BR.....	30
Figure 21. Analyse des caractéristiques paysagères des parcelles ZC 153 et ZC 154 depuis le chemin du Coulis. Source : 2BR	31
Figure 22. Analyse des sens de faîtage au regard de l'OAP en vigueur de Rapan Sud. Source : 2BR	32
Figure 23. Synthèse du parti pris d'aménagement et de construction. Source 2BR.....	34
Figure 24. Plan de zonage avant révision allégée. Source : PLU en vigueur	35
Figure 25. Plan de zonage après révision allégée. Source : 2BR	36

I – OBJETS DE LA REVISION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérouges 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°2 du PLU a pour objet

- *La réduction d'un espace boisé classé (EBC) en zone UCa au niveau de la petite côte de Rapan Sud.*

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 actualisation 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 Pérouges 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.

La présente procédure doit en particulier être appréhendée en lien avec la modification n°1 du PLU prévoyant la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans un périmètre incluant l'EBC concerné par la présente procédure.

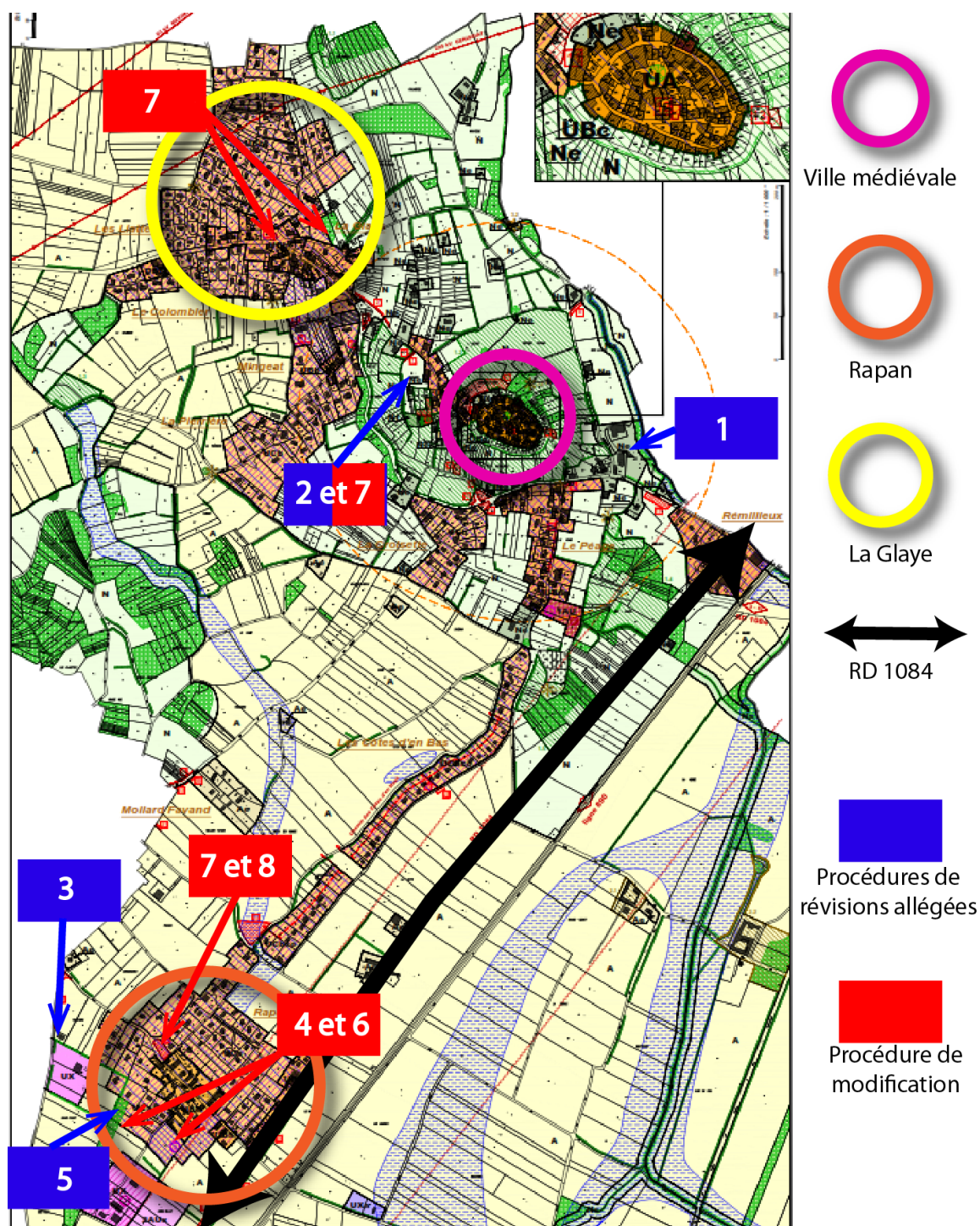


Figure 1. Localisation des procédures d'évolution du PLU de Péroges. Source : 2BR

- 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 un Espace Boisé Classé 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.

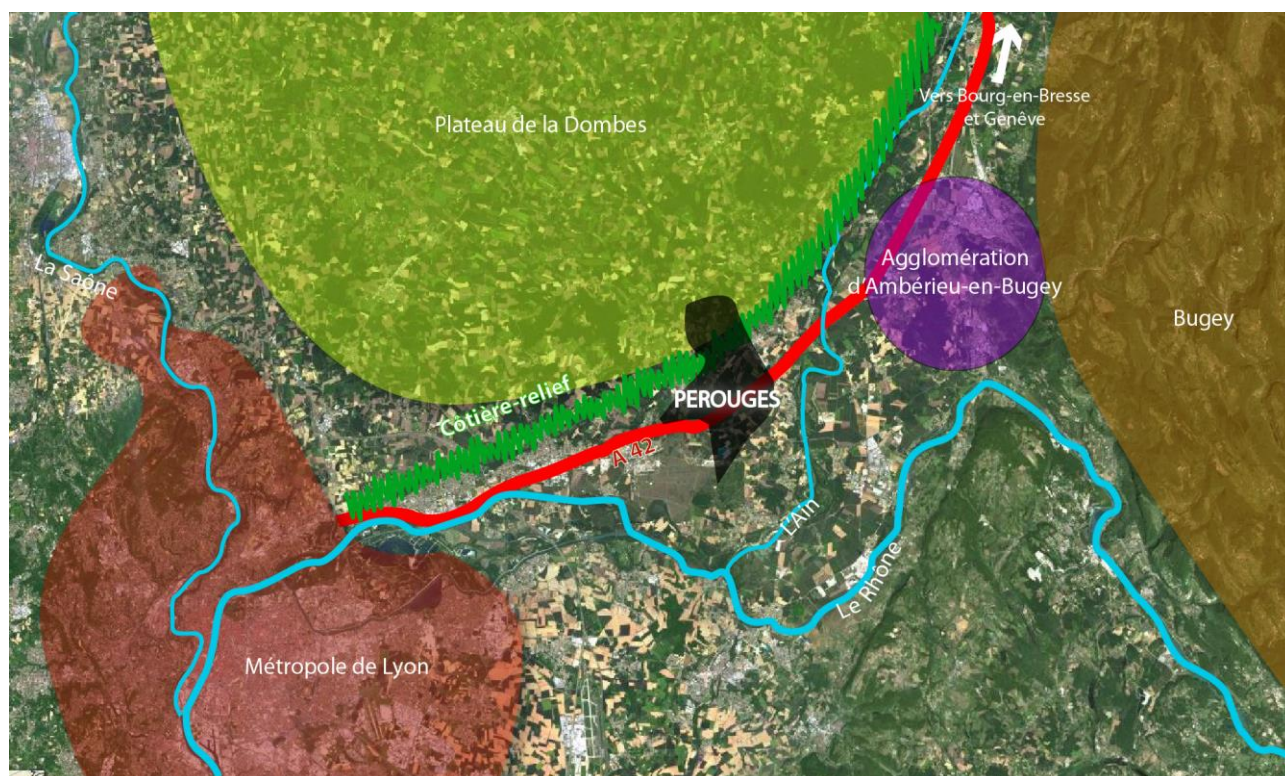


Figure 2. Localisation de Pérouges le long de l'A42 entre Lyon et Ambérieu-en-Bugey. Source 2BR

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.

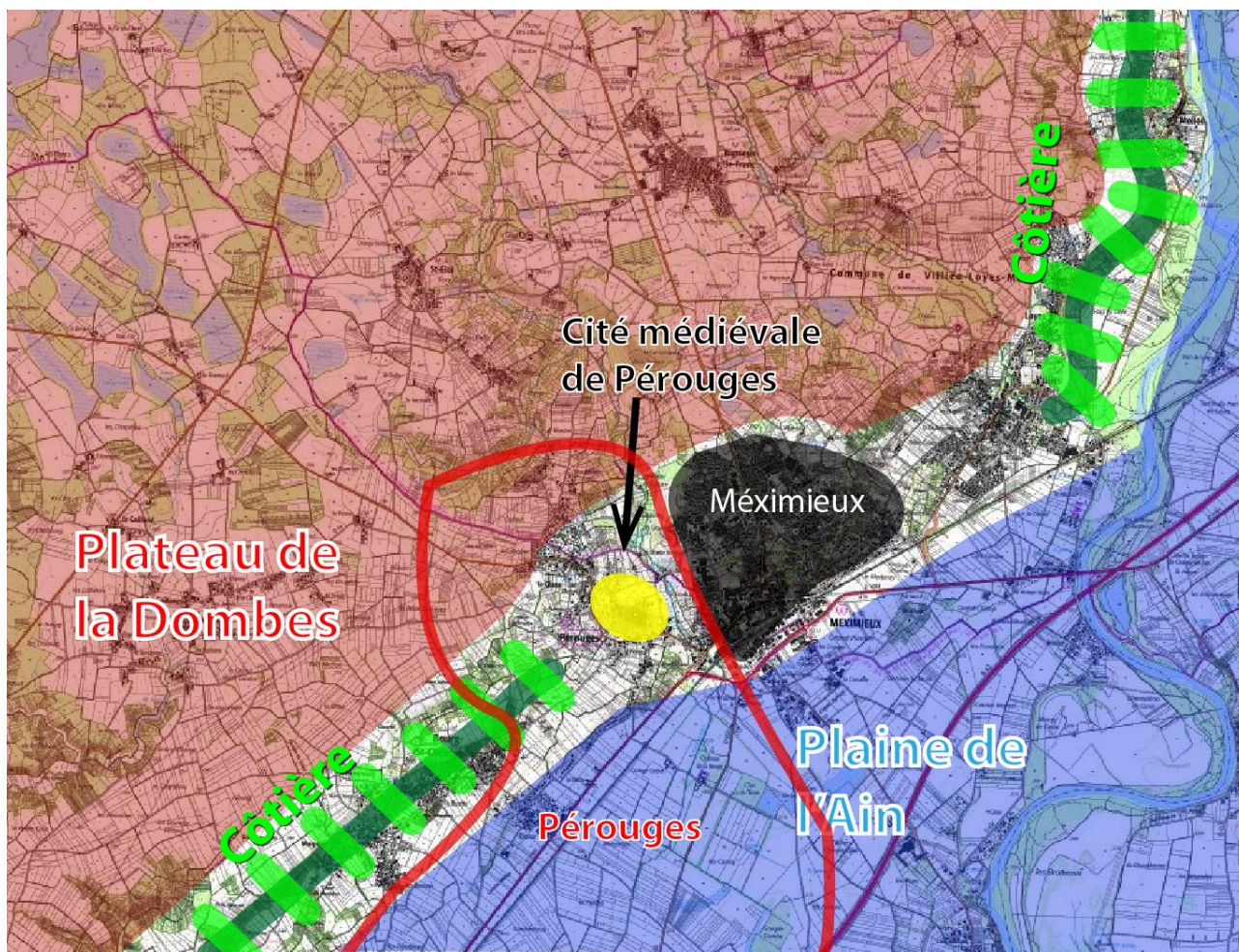


Figure 3. Situation géographique du territoire de Pérouges. Source 2BR

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 côte 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.

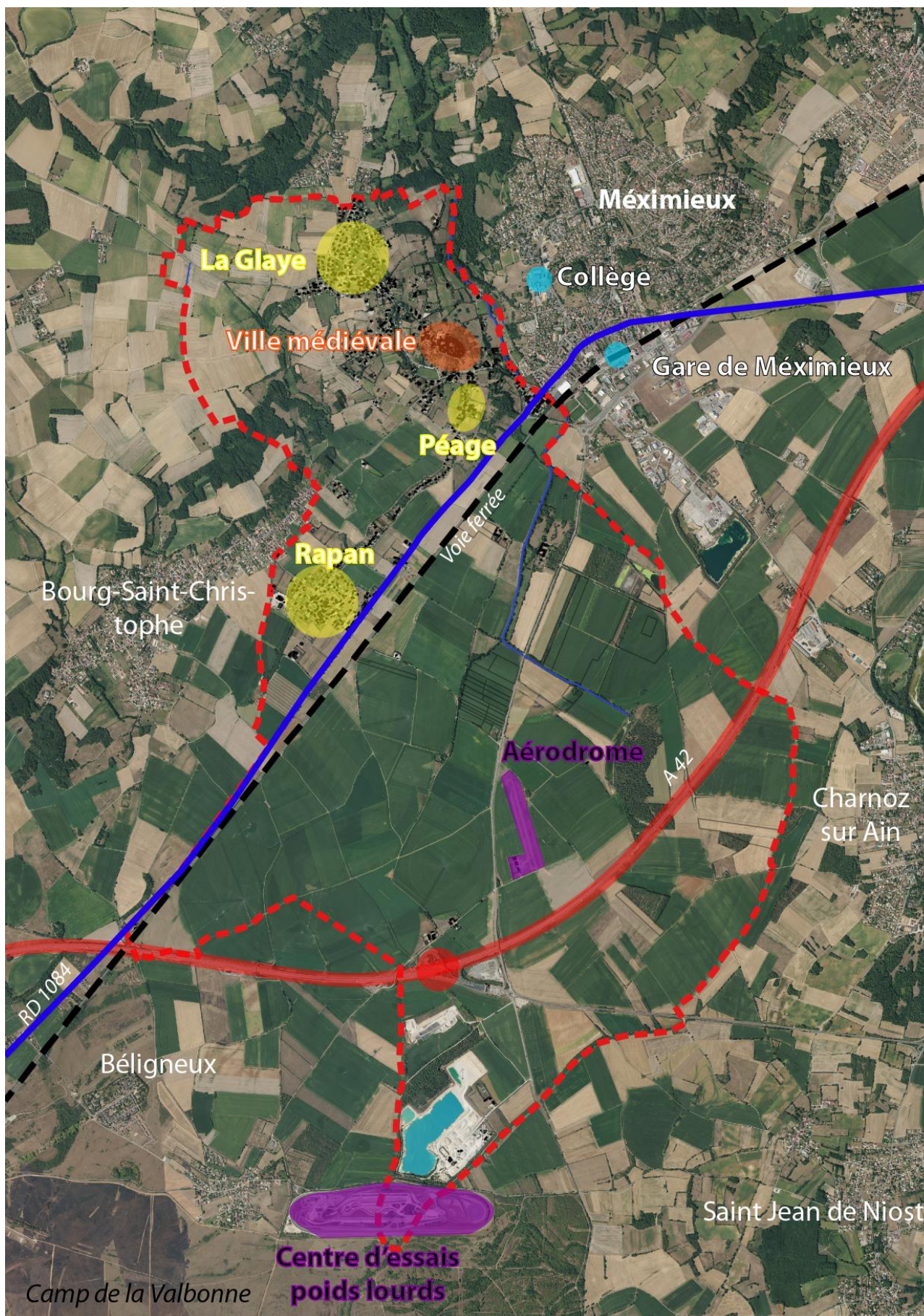


Figure 4. Composition du territoire communal et ses alentours. Source 2BR

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.

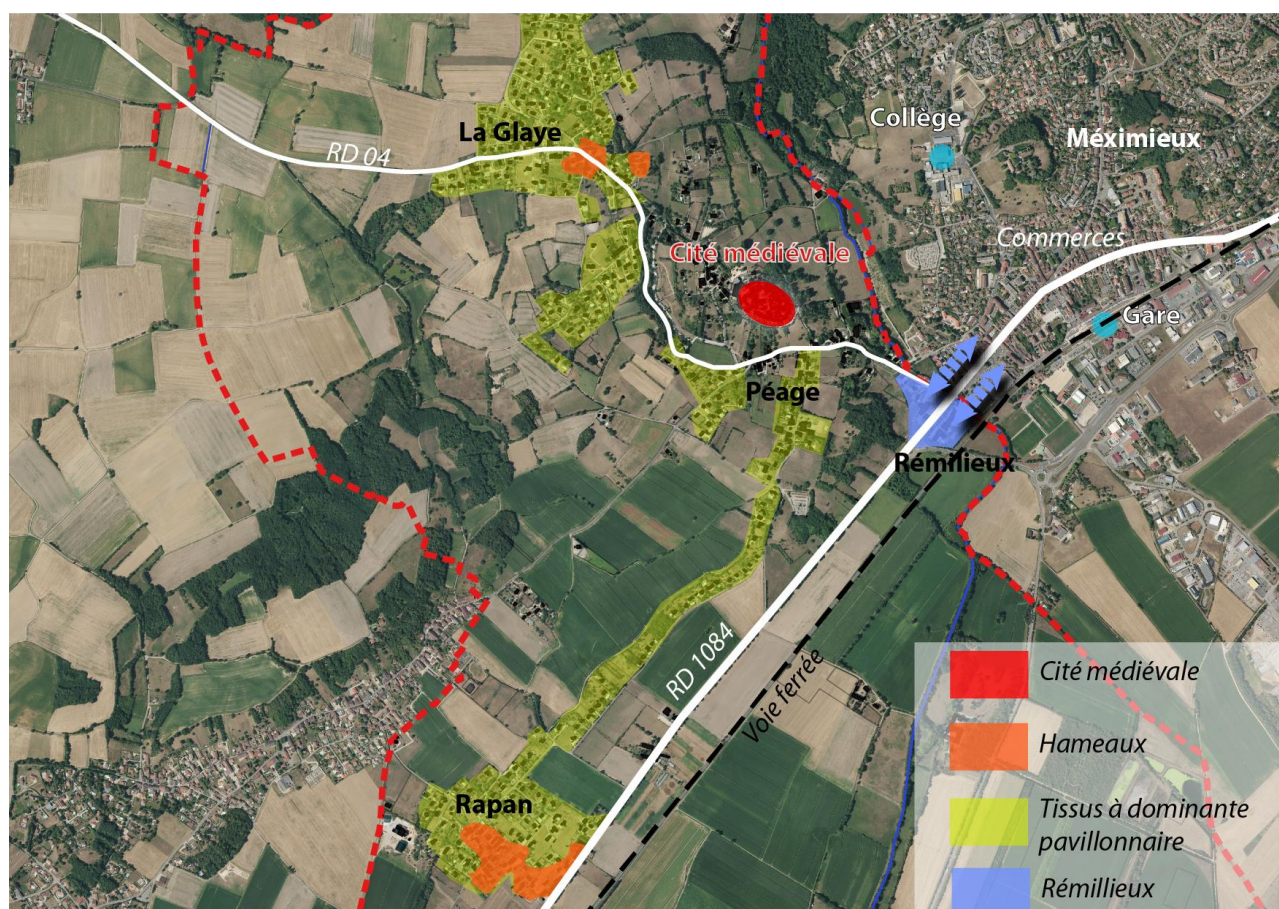


Figure 5. Analyse du contexte urbain. Source ZBR

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 habite dans la cité-médiévale. Ce développement récent est de type pavillonnaire, très peu dense, principalement réalisé autour des hameaux de La Glaye, 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 développement récents ne disposent pas ou presque d'équipement 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 fort 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.

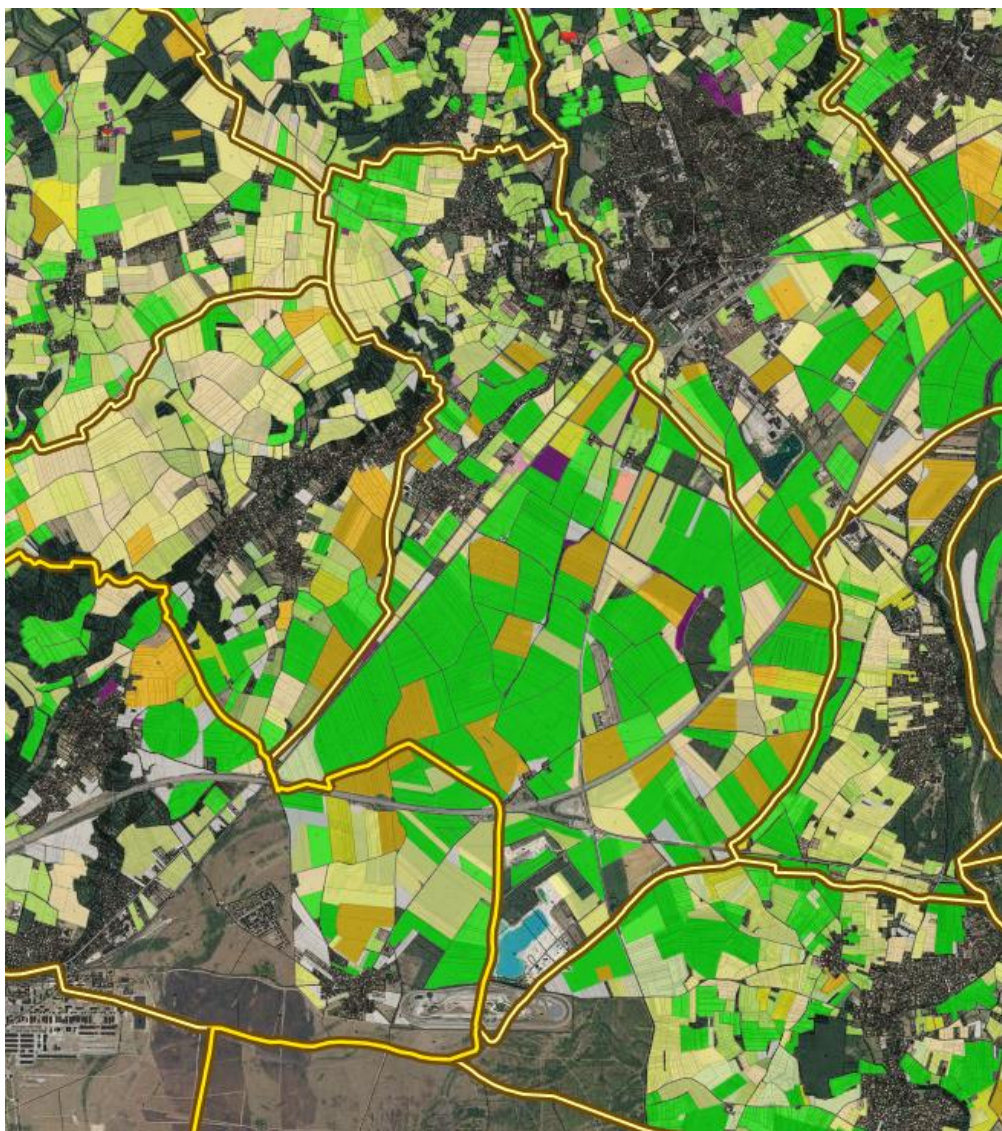


Figure 7. Extrait du registre parcellaire agricole 2017. Source Geoportail

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 de 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 située chemin du Coulis, avant l'entrée Sud-Ouest du hameau. L'autre est située au-dessus de la petite côte 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 Meximieux (TCAM de 1%).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	489	531	658	851	1 103	1 204	1 205
Densité moyenne (hab/km ²)	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 Pérouges 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 Pérouges 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 Pérouges (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.

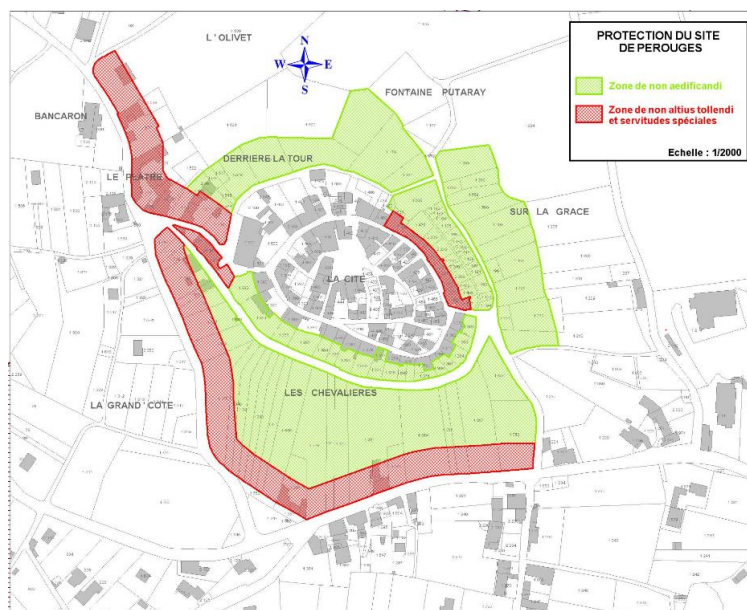


Figure 11. Servitudes autour de la cité médiévale. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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.

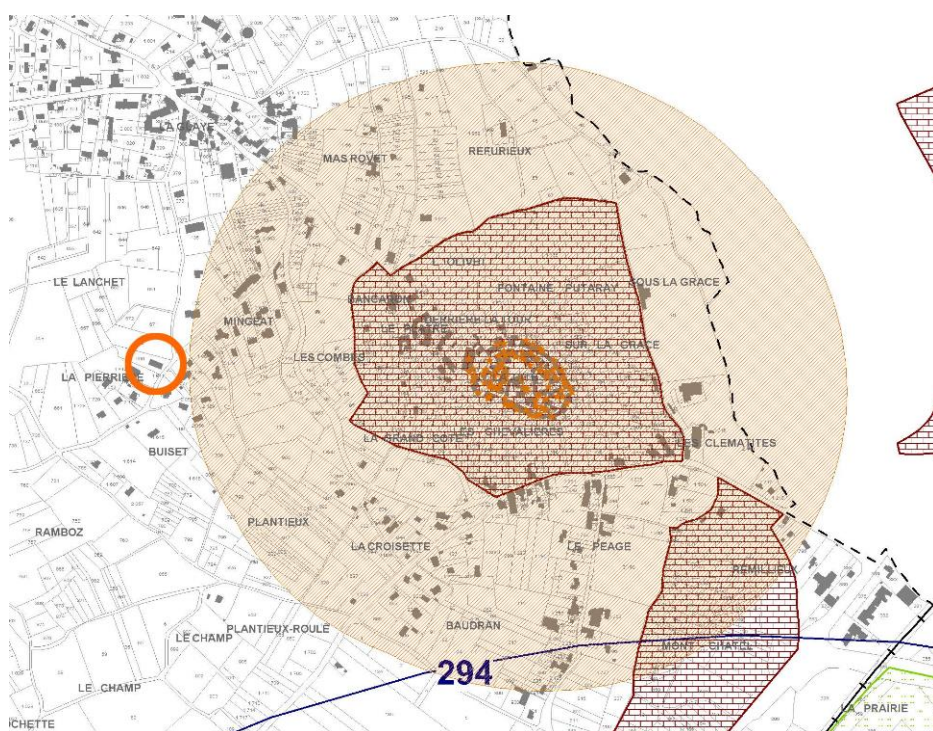


Figure 12. La bulle rayée couleur marron représente le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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.

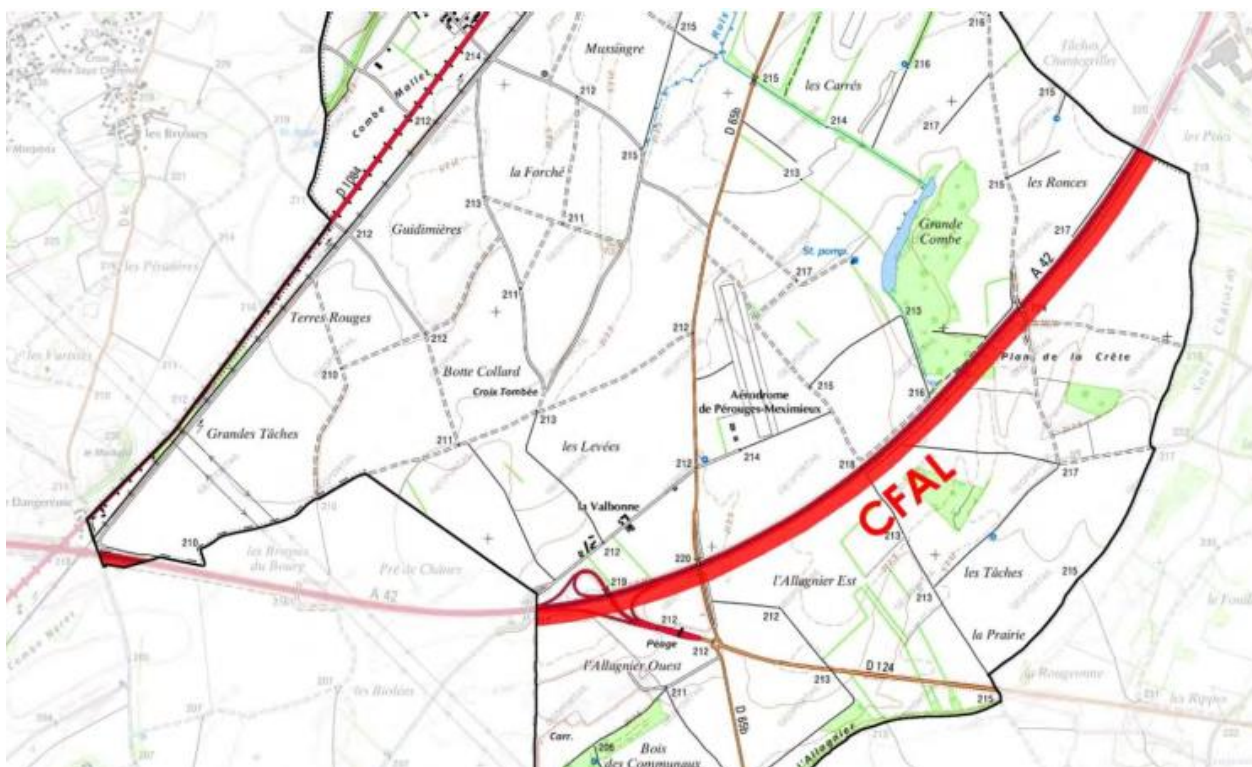


Figure 13. Emprise du projet de CFAL. Source : Rapport de présentation du PLU de Pérourges

Les autres servitudes correspondent aux protections aéronautiques liées à l'aérodrome de Pérourges-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.

IV.1 Projet de territoire de Pérourges et documents d'urbanisme supérieurs

IV.1.1. Le PADD du PLU de Pérourges

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) fixe les grandes orientations pour le territoire. Cette pièce n'est pas opposable aux tiers mais fixe les principes qui guident la définition des pièces opposables du PLU dans un rapport de cohérence.

Le PADD de Pérourges est organisé autour de 3 axes :

- La préservation de l'environnement et du cadre de vie
- Les possibilités de développement urbain maîtrisé et encadré
- L'accompagnement des activités économiques.

Le premier axe traite du patrimoine local dans sa conception générale, c'est-à-dire à la fois le patrimoine historique et culturel mais aussi du patrimoine naturel. Sont abordés également dans cet axe les enjeux liés aux risques et aux nuisances.

Le PADD fixe comme objectif indispensable le maintien de l'activité agricole très présente sur le territoire. Il ne s'agit pas seulement de protéger l'activité existante (principalement céréalière sur de vastes surfaces), mais aussi de favoriser le développement d'autres types d'agriculture « capable de conforter une identité rurale » et soucieuse de l'environnement. Les zones et exploitations pérennes doivent ainsi bénéficier de

règles de protection dans le PLU. En revanche le PADD précise que ne doivent pas être classées en zone 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 liées 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 2015 (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 2007-2025 (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 autre 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.1.2. 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 Côtière 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 Pérouges 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 Pérouges 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 XXI^{ème} 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 Pérourges, 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 Pérourges, 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 Pérourges 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 Pérourges 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.1.3. 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.2 Données environnementales

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

V – DIAGNOSTIC ET STRATEGIE COMMUNALE SUR LE SECTEUR DE RAPAN

V.1 Contexte et enjeux sur le secteur de Rapan

La présente révision allégée concerne un Espace Boisé Classé (EBC) situé sur le secteur de Rapan, dans la partie Sud de Pérourges.

Elle a pour objet la réduction d'un EBC situé la petite côtière de Rapan qui forme un élément de paysage qualitatif depuis la RD1084 et le chemin du Coulis tout en permettant de masquer, depuis ces mêmes points de vue, des bâtiments d'activités situés au-dessus du secteur de Rapan.

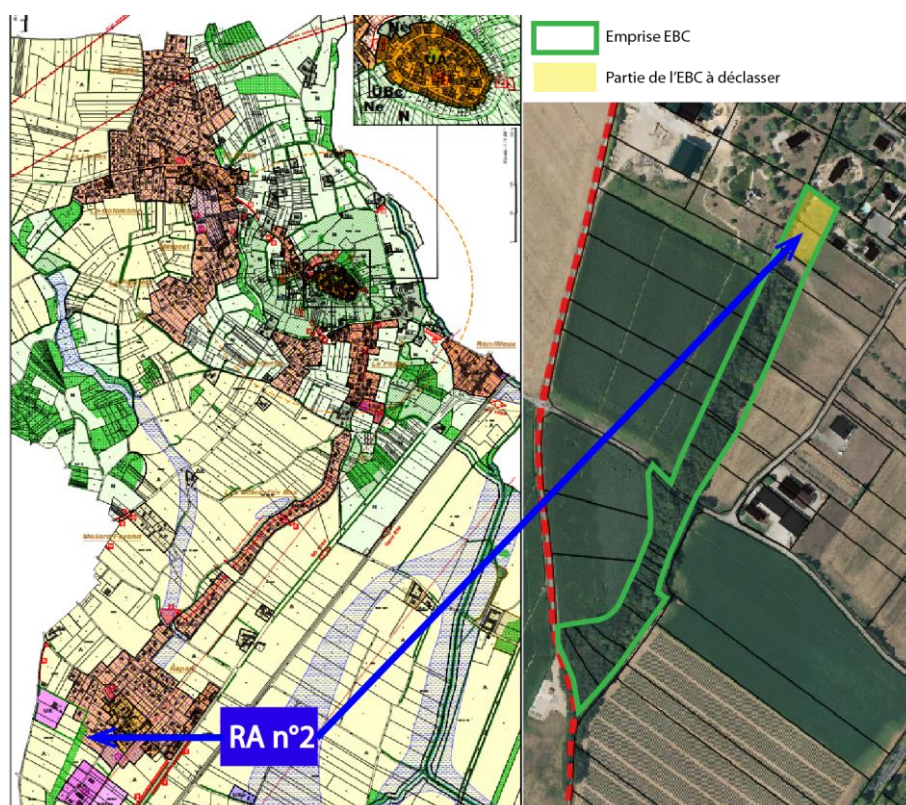


Figure 14. Localisation de l'EBC à réduire. Source : ZBR

Cette réduction de l'EBC concerne sa partie localisée en zone UCa sur des une portion de terrain non-boisée en l'état. Cette réduction s'intègre dans une réflexion plus générale sur l'encadrement des droits à construire sur les parcelles ZC153 et ZC154 de Rapan alors qu'aucune OAP n'est prévue sur ce tènement par le PLU en vigueur. La démarche de la commune est de mieux encadrer la constructibilité de ce terrain. Dans cette optique, une OAP est en cours de définition dans le cadre de la procédure de modification afin d'assurer la bonne intégration paysagère et architecturale des futures constructions et en particulier de préserver la fonctionnalité de la petite côtière sur laquelle est prescrit l'EBC.

Cependant, afin de pouvoir permettre la prise en compte d'une partie non-boisée de l'EBC dans les surfaces obligatoires d'espaces collectifs au bénéfice d'une future opération de construction sur les parcelles ZC153 et 154, il est nécessaire de réduire cet EBC. C'est ici l'objet de la présente procédure. En contrepartie, l'OAP qui sera mise en place dans le cadre de la modification n°1 fixera des prescriptions afin de ne pas affecter les fonctionnalités paysagères que visait à protéger l'ensemble du périmètre de l'EBC.

V.1.1. Présentation du secteur de Rapan

Localisation et desserte : Le secteur de Rapan est situé au sud de la commune de Pérourges, à environ 7 minutes en voiture et une demi-heure à pied de la ville médiévale. Ce secteur est géographiquement directement lié à la commune de Méximieux par le biais de la RD1084 et très proche du centre de la commune de Bourg-Saint-Christophe située au pied de la côtière du plateau de la Dombes. Rapan dispose donc d'un lien fonctionnel fort avec Méximieux qui concentre la principale offre de commerces, services et équipements de la zone.

En matière de voirie, les principales voies sont la rue de Rapan qui forme l'axe principal du quartier et qui connecte Bourg-Saint-Christophe à la RD1084 (route de Lyon). Le réseau viaire est principalement complété par le chemin des Battières qui relie Rapan avec le Nord-Est de la commune et le chemin de Coulis qui relie la partie résidentielle aux bâtiments d'activités plus au Sud. Toutes ces voies sont de largeur modeste et ne sont pas équipées d'aménagement modes-doux (ces caractéristiques de la voirie participent néanmoins au caractère champêtre des lieux). La chaussée du chemin du Coulis n'excède quant à elle pas 4 mètres de largeur.

La route départementale 1084, nommée Route de Lyon, à proximité de Rapan, est un axe très circulé qui permet notamment de connecter Rapan à Méximieux. Cet axe a d'abord une fonction de déplacements interurbains avec des flux et des vitesses de circulation importantes. Mais il sert également aux déplacements de proximité motorisés notamment pour les habitants de Rapan se rendant sur les polarités urbaines alentours et notamment pour le commerce. Cet axe ne se prête pas cependant aux déplacements de proximité piétons. Une partie du quartier de Rapan est située à proximité de la RD 1084, mais le cœur de celui-ci en est localisé à plus de 100 mètres. L'entrée de quartier Sud-Ouest de Rapan est situé lui à environ 300 mètres de la route départementale.



Figure 15. Présentation spatiale de Rapan. Source : 2BR

Historique du hameau : Le secteur de Rapan est un ancien hameau agricole qui a connu, comme le reste des hameaux de Pérouges, un développement résidentiel notable depuis les années 1960. Le secteur a connu un développement progressif sur près de 40 ans par la réalisation de lotissements pavillonnaires à l'image de la plupart du territoire national. Une partie du hameau est par ailleurs implanté de manière linéaire le long de la RD dite route de Genève.

Le cœur du hameau se forme au croisement du Chemin du Coulis et de la Rue de Rapan. Le long de ces voies, et plutôt à proximité du croisement, on retrouve plusieurs bâtiments agricoles anciens reprenant un système d'implantation en lanière (bâtiment long avec pignon donnant sur le domaine public). On retrouve à ce jour deux exploitations agricoles toujours en activité.

Le secteur est localisé historiquement au pied d'une petite cote, de 10 mètres de haut environ au maximum, qui préfigure la « grande » cote correspondant au coteau entre la plaine de l'Ain et le plateau de la Dombes. Le développement pavillonnaire plus récent s'est développé de part et d'autre du Chemin du Coulis, de la Rue de Rapan et du Chemin des Batières.

Une fonction résidentielle dominante : La fonction territoriale de Rapan est principalement résidentielle. Une urbanisation en ruban, le long du chemin des Batières puis du Chemin des Côtes d'en Bas, a généré une présence bâtie presque continue entre Rapan et le secteur du Péage.

On compte environ 90 logements sur le secteur de Rapan, soit environ 200 habitants (2,3 personnes par ménage en 2015 selon l'INSEE). Ce secteur regroupe environ 15% de la population communale totale.

Equipements : En matière d'eau potable, Rapan est alimenté par le réseau de distribution de bas service. Sur le plan de l'assainissement des eaux usées, le chemin de Coulis est desservi par un réseau séparatif et un réseau unitaire et un poste de refoulement qui refoule les eaux usées de Rapan vers la station d'épuration de Bourg-Saint-Christophe. La capacité octroyée à la commune de Pérouges, pour le secteur de Rapan sur cette STEP est de 500 équivalents-habitants (capacité totale de la STEP de 1990 EH). Les parcelles ZC153 et 154 déjà classées constructibles dans le PLU en vigueur, et qu'il s'agit de mieux encadrer dans la présente procédure, sont situées en zone d'assainissement collectif.

On compte la présence d'une salle de réunion communale.

Activités agricoles et autres activités économiques : Le passé agricole de la zone est encore notable par la présence d'exploitations agricoles toujours en activité, de terres agricoles ceinturant les secteurs construits et également par l'existence de nombreux anciens bâtiments agricoles aujourd'hui utilisés de manière résidentielle. Les terres agricoles immédiatement à proximité de Rapan ne font pas partie de grands continuums agricoles. En effet, Rapan est coupé des grandes terres agricoles de la plaine de l'Ain par la RD1084 et la ligne voie ferrée accueillant la ligne Lyon-Ambérieu en Bugey. Ces terrains agricoles à proximité immédiate de Rapan servent principalement à la culture du maïs, mais également de blé et de soja (données issues du Registre Parcellaire Graphique 2017). On trouve deux exploitations encore en activité sur Rapan, situées sur la Rue de Rapan. Ces exploitations ne sont pas à proximité immédiate des terrains des parcelles ZC153 et 154 concernées par la réduction de l'EBC de la procédure de révision allégée n°2 et par la mise en place d'une OAP (modification n°1).

La commune de Pérouges est concernée par une Zone Agricole Protégée (ZAP), prévue par le code rural et de la pêche maritime, depuis août 2011. Ce classement en ZAP a pour objectif de renforcer la protection des territoires à la fois présentant un fort potentiel agricole et exposé à une forte pression foncière due à la proximité de l'agglomération lyonnaise. Les terrains classés en ZAP sont tous situés à l'Est de la voie ferrée Lyon-Ambérieu et ne concernent donc pas directement Rapan.

Le quartier de Rapan ne dispose pas de commerce.

Les autres activités économiques concernent l'extrémité Sud du chemin du Coulis, à proximité de l'entrée Sud-Ouest de la zone résidentielle mais séparée de celle par une coupure agricole. La zone UX dédiée aux activités fixées ici accueille déjà trois bâtiments d'activité. La zone peut accueillir de nouveaux bâtiments car des terrains sont disponibles dans cette zone. Un permis de construire a d'ailleurs été récemment autorisé pour la réalisation d'un bâtiment artisanal d'environ 700m² d'emprise au sol.

Environnement et risques naturels : Le secteur n'est concerné par aucun enjeu environnemental majeur. On n'y trouve aucun site remarquable (Natura 2000, ZNIEFF...etc) ni aucune zone humide identifiée au niveau départemental. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Rhône-Alpes identifie un corridor d'importance régionale à remettre en bon état allant du plateau de la Dombes à la plaine de l'Ain et en particulier le site de la steppe de la Valbonne passant, grossièrement, entre la cité-médiévale de Pérouges et Rapan/Bourg Saint Christophe. Il s'agit ici d'un couloir de migration de l'avifaune très important. On ne trouve pas non plus d'espace vert sensible au sens du diagnostic réalisé par la FRAPNA au moment de l'élaboration du PLU.

Du point de vue des enjeux environnementaux liés à l'activité humaine on compte l'activité Bernin sciage. Le reste des ICPE est principalement située secteur des Communaux, à la pointe sud de la commune).

Au titre des risques naturels, seul un risque d'inondation a été identifié au Nord-Est de Rapan dans le cadre de diagnostic du PLU. Ce risque ne concernerait pas la partie Sud-Ouest de Rapan.

V.1.2. Enjeux généraux sur le secteur de Rapan

La commune de Pérouges a souhaité lancer une réflexion nouvelle et globale sur un périmètre élargi de Rapan Sud. En effet, des terrains contigus au périmètre de l'OAP en vigueur dans le PLU sont aujourd'hui sous pression foncière avec possibilités de réaliser plus d'une dizaine de logements. Ainsi, plusieurs enjeux existent concernant le développement probable de ce secteur élargi :

- Une opération contiguë au Nord des terrains de l'OAP « Rapan Sud » va potentiellement être réalisée avec un risque de densité bien supérieure à la densité de ce secteur et de la zone UCa.
- Les terrains concernés sont situés en entrée de ville et la commune doit garantir la bonne intégration architecturale et paysagère des futures constructions. L'entrée de ville, conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, doit être qualitative.
- Un projet va déjà être réalisé dans la zone UX au sud de la zone de Rapan et impliquera un usage plus important du chemin de Coulis. Or, compte-tenu des caractéristiques et donc des capacités limitées de cette voie, le chemin du Coulis ne pourra répondre aux besoins d'un développement résidentiel trop important sans générer de problématiques d'usages.

Par délibération du 12 juillet 2018 la commune de Pérouges a instauré un périmètre d'étude dans le secteur Sud du hameau de Rapan.

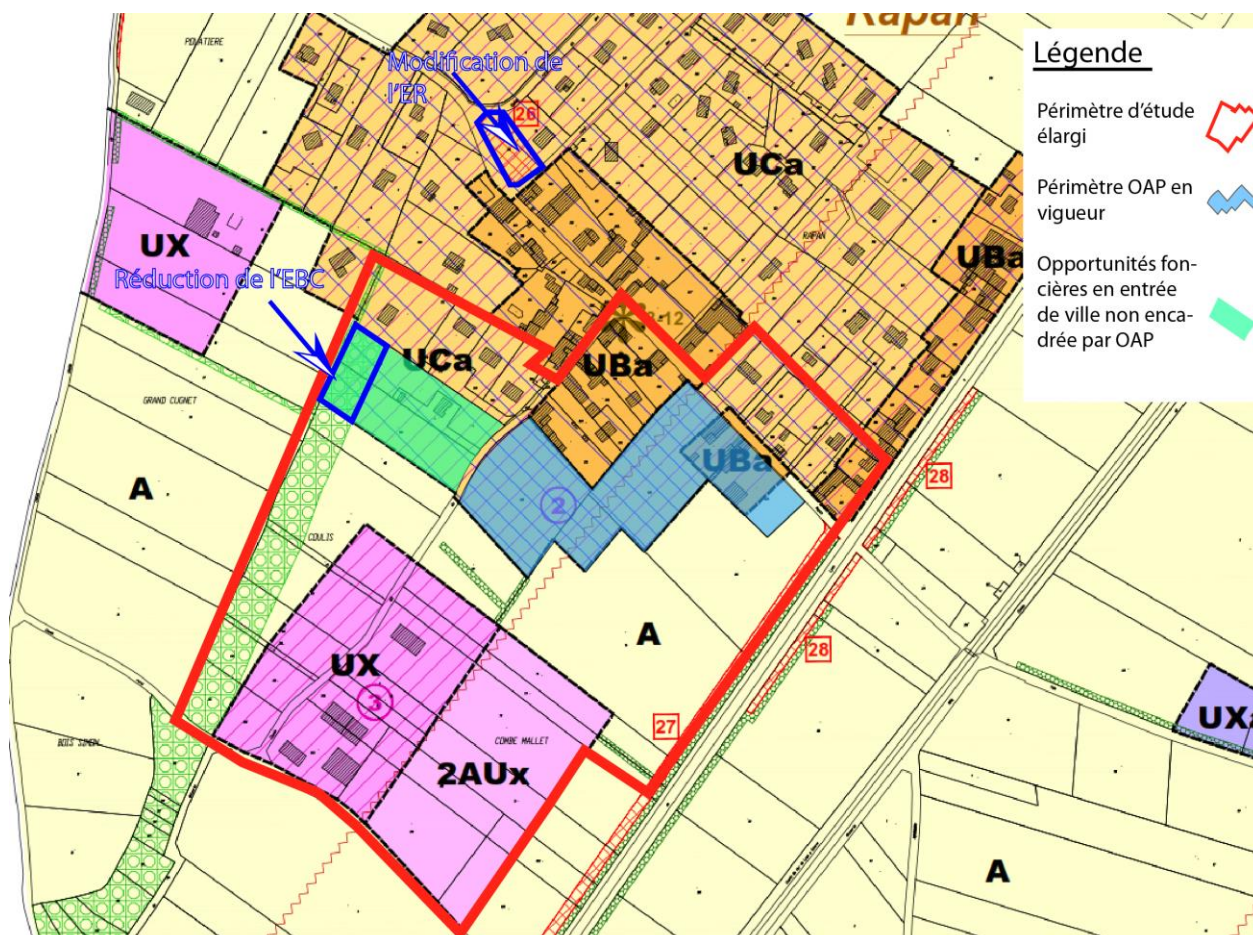


Figure 16. Délimitation du périmètre d'étude du secteur Sud de Rapan. Source : 2BR

Dispositions réglementaires en vigueur sur le secteur Sud de Rapan

Le secteur du Sud de Rapan est encadré par deux OAP. L'une résidentielle, dans la continuité des parcelles ZC153 et 154 prévoyant la construction de 22 logements (soit une densité d'environ 17 logements à l'hectare), la création d'un maillage viaire et de desserte interne au tènement, la mise en place d'éléments végétaux, la réalisation de logements individuels groupés (8 logements) et leur zone d'implantation et enfin un espace vert collectif. L'autre OAP concerne la zone d'activité et inscrit notamment le principe d'un espace vert à protéger inconstructible. Les deux OAP font apparaître entre la zone résidentielle et la zone d'activités une coupure d'urbanisation à respecter.

Les parcelles ZC153 et 154 et le périmètre de l'OAP en vigueur sont classés en zone UCa qui correspond aux secteurs périphériques moins denses en majorité desservis par l'assainissement collectif.

Le nord des parcelles ZC153 et 154 est frappé d'un EBC. Cet EBC correspond à la continuité de la petite côte boisée, toutefois, le terrain en pente n'est pas boisé dans les faits.

Des servitudes de mixité sociales sont inscrites sur le périmètre en vigueur de l'OAP et sur les parcelles ZC153 et 15 (33% de logements sociaux pour le périmètre et même pourcentage dans le cas des opérations de plus de 2 logements).

V.1.3. Enjeux paysagers du secteur Sud de Rapan

L'étude paysagère du PLU approuvé classe Rapan dans l'unité paysagère des hameaux. La petite côtière qui surplombe l'entrée de ville est également repérée parmi l'unité paysagère des boisements mais s'arrête avant d'arriver sur les parties urbanisées. Le diagnostic du PLU identifie deux éléments du petit patrimoine sur Pérouges à savoir le puits et la croix de Rapan. Rapan constitue une des entrées sur la commune de Pérouges, bien qu'elle ne soit pas la plus fréquentée pour accéder à la cité-médiévale.

La situation paysagère de Rapan est donc fortement déterminée par sa topographie. Les parcelles ZC153 et 154 sont principalement situées sur des terrains plats, mais le fond des terrains est concerné par un début de relief initiant la petite côtière.



Figure 17. Emprise des espaces réellement boisés de la petite côtière. Source : 2BR

Les enjeux paysagers et architecturaux propres aux entrées de ville doivent être appréciés à Rapan depuis le Chemin du Coulis, mais surtout depuis la RD1084, axe très fréquenté par les personnes se rendant à la cité-médiévale, parmi ses autres très nombreux usagers.

Depuis la RD1084, la perception de Rapan apparaît au premier plan du plateau de la Dombes.



Figure 18. Vue sur Rapan et la cité médiévale depuis la RD1084. Source : ZBR



Figure 19. Vue sur Rapan et la Côteière depuis la RD 1084. Source : ZBR

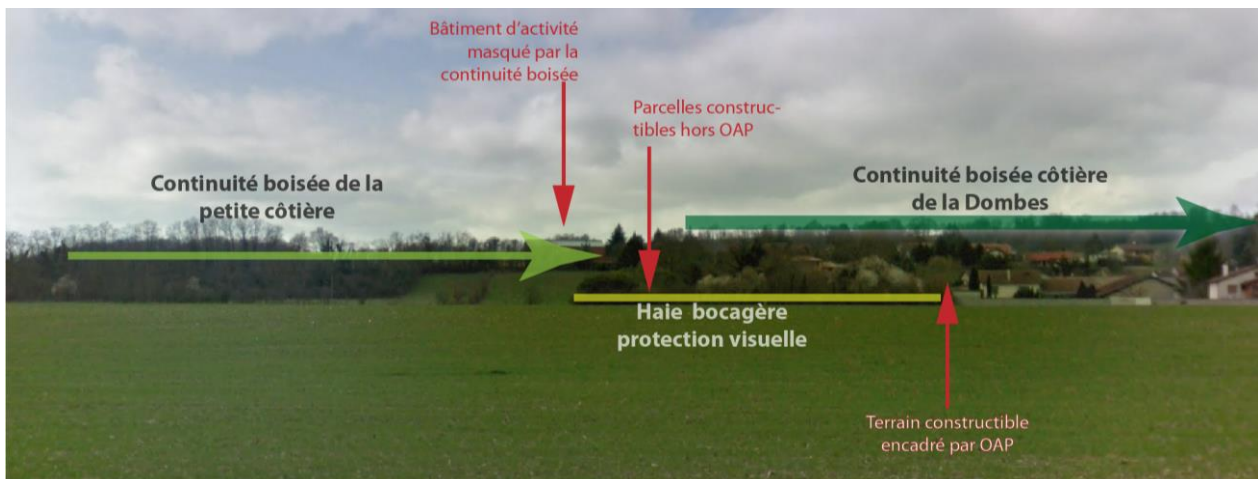


Figure 20. Analyse des caractéristiques paysagères de la trame végétale et du relief depuis la RD 1084. Source : ZBR

Le hameau est situé dans un paysage assez ouvert mais marqué à son arrière-plan par la ligne paysagère du relief du plateau de la Dombes. Son futur développement devra préserver notamment les continuités paysagères ponctuant les reliefs marquant le paysage : d'abord la continuité boisée du premier petit plateau derrière laquelle se trouve un bâtiment d'activité proche de la crête de la petite côteière et donc potentiellement très visible. Se trouve également des bâtiments d'habitation presque en limite de crête, à l'impact paysager potentiellement fort, et plus en arrière le centre-village de Bourg Saint Christophe. Le

phénomène de butée créé par ce relief est en lui-même très intéressant et mérite d'être préservé. Il devra en particulier ne pas être atténué visuellement pas les futures nouvelles constructions.

On trouve ensuite la continuité boisée de la côtière du plateau de la Dombes particulièrement caractéristique de l'identité des territoires situés au pied de la Dombes à l'Est de l'agglomération lyonnaise.



Figure 21. Analyse des caractéristiques paysagères des parcelles ZC 153 et ZC 154 depuis le chemin du Coulis.
Source : ZBR

Depuis le chemin du Coulis, la côtière du plateau de la Dombes n'est pas visible. En revanche la petite côtière du plateau de Bourg Saint Christophe domine le paysage. Au nord du Chemin du Coulis, l'entrée de ville actuelle est dominée par la présence végétale et les bâtiments existants sont peu visibles. De l'autre côté du chemin, l'entrée de ville est également marquée par une présence végétale dominante.

Les caractéristiques bâties des lieux sont également à prendre en compte. Le hameau de Rapan est constitué d'anciennes ou actuelles bâtisses agricoles de grande emprise situées le long de la route de Rapan et du chemin du Coulis principalement. Des constructions pavillonnaires plus récentes sont également présentes et se retrouvent en extension du cœur du hameau au Nord-Ouest (rue de Rapan) et au Nord-Est (chemin des Battières). Les terrains constructibles de l'OAP en vigueur et des parcelles ZC153 et 154 sont situés à proximité du cœur du hameau que l'on peut localiser à l'angle du Chemin du Coulis avec la rue de Rapan. Ce secteur est marqué par la présence de bâtisses agricoles de grande emprise et implantées plutôt en lanière depuis le domaine public (pignons donnant sur le domaine public). Eu égard à cette disposition, les bâtiments anciens sur le chemin du Coulis présentent principalement des sens de faîtage Nord-Ouest/Sud-Est (en bleu-ciel sur le schéma ci-dessous).

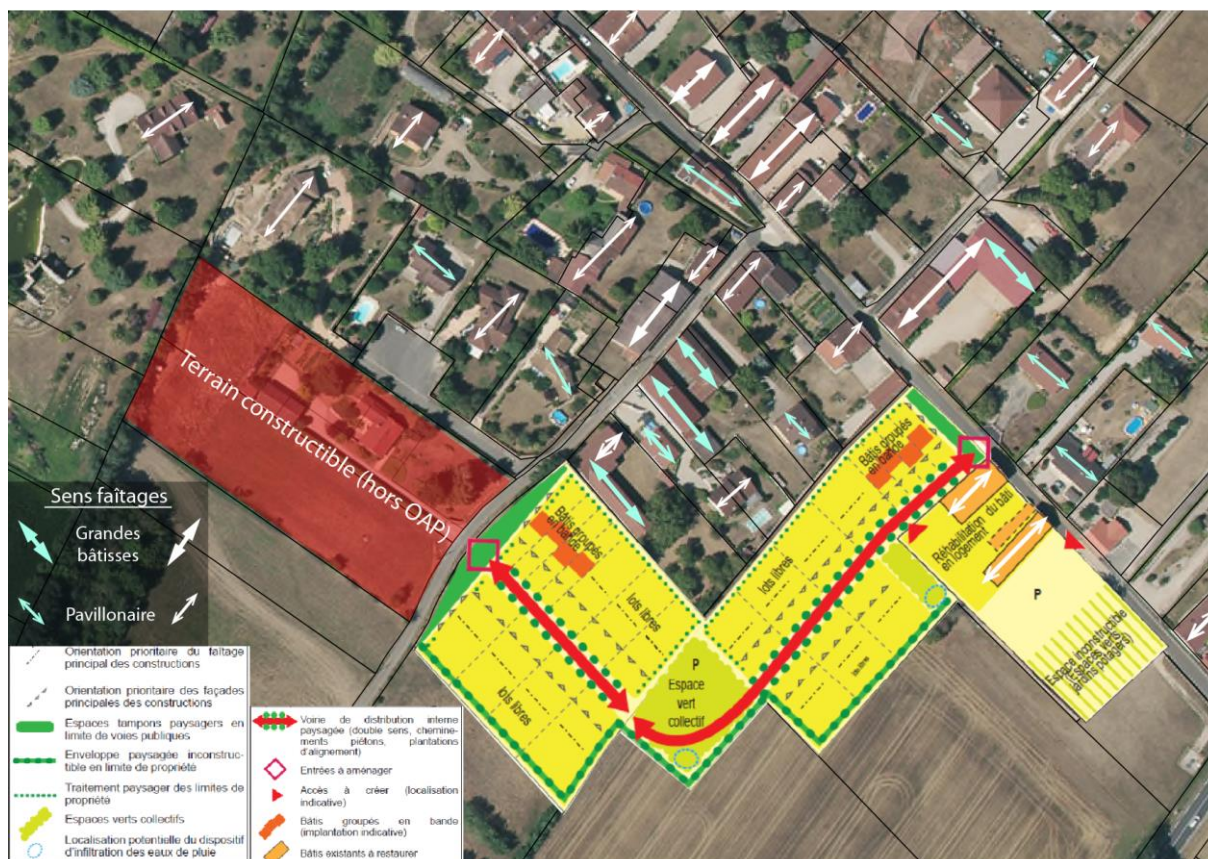


Figure 22. Analyse des sens de faîtage au regard de l'OAP en vigueur de Rapan Sud. Source : 2BR

Toutefois, les bâtiments en lanière sont spécifiques des anciennes bâtisses agricoles. Les bâtiments résidentiels individuels ne présentent pas les mêmes caractéristiques et leur longueur de façade plus réduite ne permet de les comparer directement avec le bâti agricole ancien. En revanche, on peut noter que la majorité des sens de faîtage de Rapan sont orientés dans le sens Nord-Est/Sud-Ouest (flèches blanches dans le schéma précédent). Il est à noter que les terrains de l'OAP en vigueur en face des parcelles constructibles ZC153 et 154 devront être réalisés dans un sens de faîtage similaire à ceux des anciens bâtiments agricoles du chemin du Coulis.

V.2 Parti pris d'urbanisme retenu par la commune sur le secteur Sud de Rapan et procédures d'évolution du PLU

V.2.1. Présentation générale du parti pris d'urbanisme retenu sur Rapan Sud

- Sur le secteur de Rapan Sud, le contexte a évolué depuis l'approbation du PLU en 2013. La commune retient les enjeux suivants pour définir son nouveau parti pris d'urbanisme :

Le premier enjeu nouveau est celui d'une probable opération d'aménagement et de construction sur le terrain situé au Nord du chemin du Coulis avec une densité potentiellement problématique au regard de la fonction d'entrée de hameau du secteur, des densités aux alentours et des enjeux paysagers de la petite côte. L'autre enjeu important est celui des problématiques de circulation et d'accès et chemin du Coulis qui seront renforcées par la réalisation d'une opération sur ces terrains.

Le second enjeu nouveau concerne la maîtrise foncière des terrains de l'OAP de Rapan Sud. En effet, le terrain voisin du secteur 1 de l'OAP appartient à la même propriété et l'ancienne ferme qui s'y trouve est actuellement inoccupée. Les projets de construction se présentant à la commune concernant le secteur 1 de l'OAP

Le troisième enjeu nouveau est celui du faible développement résidentiel depuis 2013. Alors que le PADD prévoyait la réalisation d'environ 175 à 185 logements sur la période 2013-2025, soit environ 15 logements par an, la commune a pris du retard en matière de développement résidentiel. Alors qu'il ne reste que 6 années avant la fin du délai temporel fixé par le PADD (2025), la commune devrait atteindre un taux d'environ 20 logements produits par an pour atteindre ses objectifs résidentiels et, in fine, démographiques. Or ces objectifs démographiques sont vitaux pour la commune afin de maintenir un dynamisme nécessaire au renouvellement de la population, au maintien de ces équipements et de sa vie locale.

Le quatrième enjeu nouveau est celui relatif à la nouvelle approche paysagère qu'implique la réflexion sur l'entrée de hameau de Rapan en prenant en compte le terrain au Nord du chemin du Coulis. Ce nouveau périmètre implique de mettre plus en avant la prise en compte de la petite côtière dans les caractéristiques paysagères à préserver dans le cadre des constructions à réaliser sur Sud Rapan, ce qui a pour conséquence de réinterroger certains partis pris d'architecture dans le cadre de l'OAP Sud Rapan, pas forcément cohérents avec les partis pris d'architecture nécessaires sur le terrain au Nord du chemin du Coulis. Or, une cohérence entre les deux opérations s'avère nécessaire en matière d'insertion architecturale et pour la réalisation d'une entrée de hameau qualitative.

► Le parti pris d'urbanisme retenu est ainsi le suivant :

- Tout d'abord, il convient de s'assurer d'une approche globale et cohérente sur l'ensemble de l'entrée de hameau à réaliser ou faire évoluer et de fixer les outils règlementaires qui assure la réalisation d'une entrée de hameau qualitative sur un périmètre plus large que celui de la seule OAP de Rapan Sud en vigueur avant l'approbation des procédures de révision allégée n°2 et de modification n°1.
- Il est nécessaire d'encadrer les possibilités de construction au Nord du chemin du Coulis (notamment par la mise en place d'une OAP) afin d'affirmer une densité adaptée au contexte urbain et assurer la réalisation d'une entrée de hameau qualitative et préserver les fonctions paysagères de la petite côtière.
- Alors que des obligations d'espaces verts communs sont fixés en zone UCb, compte-tenu des caractéristiques des terrains au Nord du chemin de Coulis, de l'importance d'imposer un système de desserte et d'accès commun passant notamment au centre de ces terrains, il est préférable de réaliser un tel espace commun au fond de ce terrain. Toutefois, ces terrains nus et non-boisés sont repérés comme Espace Boisé Classé ce qui ne permet pas leur prise en compte dans les espaces communs à une future opération, il est donc nécessaire de réduire l'EBC sur les parties non-boisées dans les faits, tout en interdisant les possibilités de construction sur cette partie du terrain située sur la petite côtière afin de ne pas dénaturer la fonction paysagère de cet élément de relief dans le paysage.
- Il est nécessaire d'intégrer la ferme voisine de l'OAP Rapan Sud au périmètre de cette OAP.
- Il convient de réinterroger certaines prescriptions architecturales et d'aménagement de l'OAP Sud Rapan afin d'assurer une cohérence avec l'OAP à créer au Nord du chemin du Coulis.

- Modifier l'OAP Sud Rapan afin d'y augmenter légèrement la densité et redéfinir les principes d'intégration des bâtiments en cohérence avec la nouvelle OAP de l'autre côté du chemin du Coulis, intégrer le terrain de la ferme voisine, modifier le phasage de l'OAP et préciser les dispositions règlementaires en matière d'espaces communs dans le cadre des opérations d'ensemble phasées.

PROCEDURE RETENUE : Modification n°1

V.3 Contenu de la révision allégée n°2

L'objet de la présente procédure est de réduire l'emprise d'un EBC sur la petite côtière de Rapan. La réduction de l'EBC concernera les terrains non boisés des parcelles ZC 153 et ZC 154.

Cette évolution concerne :

- La modification du plan de zonage

Une portion de 1000 m² de l'EBC de la côtière de Rapan est réduit sur la partie basse et non boisée de cette côtière au niveau des parcelles ZC153 et ZC 154.

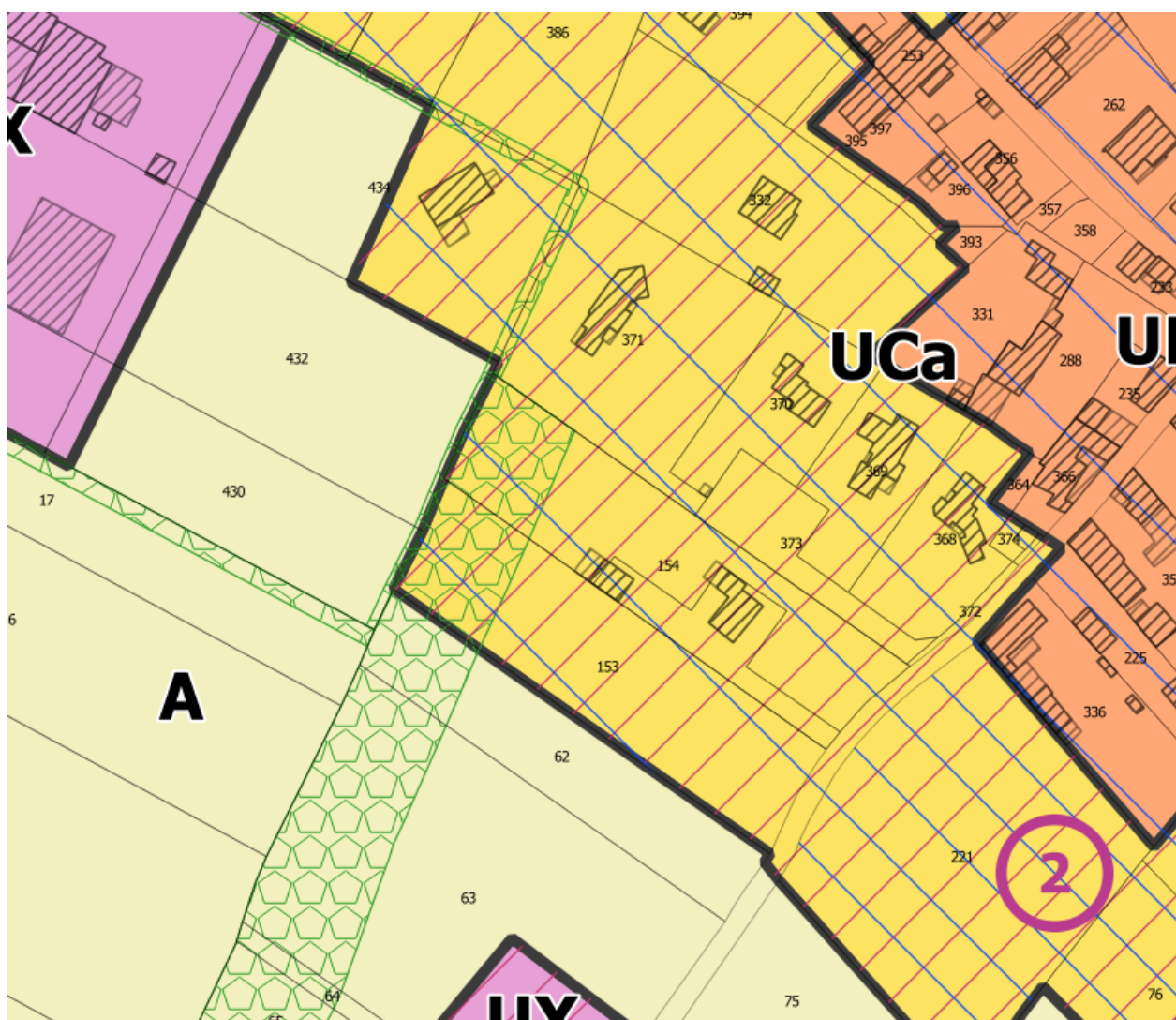


Figure 24. Plan de zonage avant révision allégée. Source : PLU en vigueur

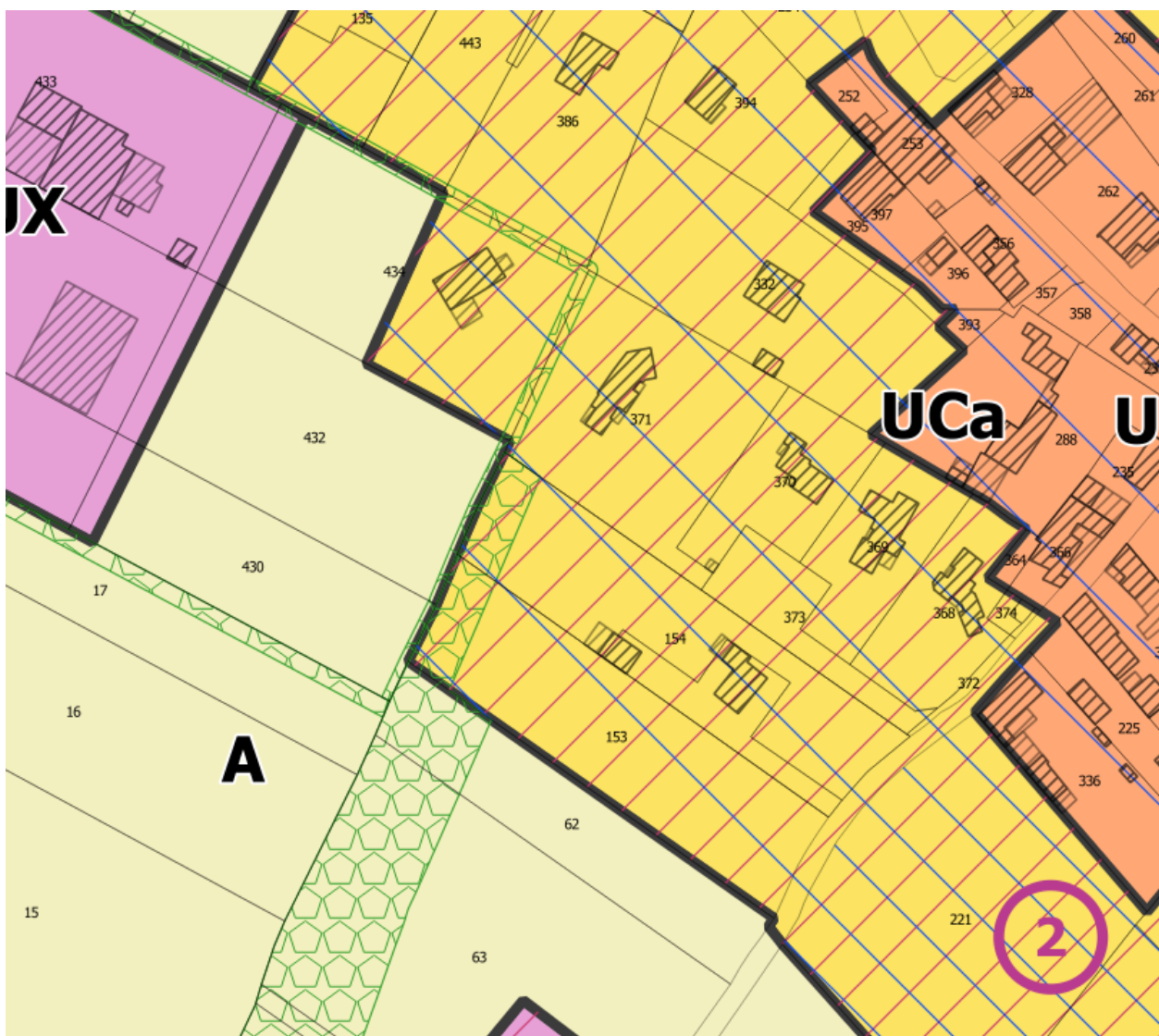


Figure 25. Plan de zonage après révision allégée. Source : ZBR

La largeur supprimée de l'EBC est de 15 mètres. **La partie restante est de 12,5 mètres depuis la limite des parcelles ZC 153 et 154.** Concernant la largeur totale de l'EBC, il faut ajouter situés sur les parcelles voisines (430 et 432), soit une largeur totale d'EBC de 15 mètres.

Il s'agit d'une réduction très mineure de l'emprise des EBC sur le territoire de Pérouges. A l'échelle de la petite côte de Rapan, les 1000 m² supprimés ne représentent que 5% de l'EBC couvrant cette côte avant révision allégée. Cet EBC passe de 20.000 m² environ à 19.000 m² environ.

Par ailleurs, les superficies déclassées ne restent pas sans protection, mais seront encadrée de manière plus précise et adaptée aux enjeux de développement résidentiel des parcelles concernées par une OAP mise en place dans le cadre de la modification n°1 du PLU.

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

La procédure de révision allégée n°2 du PLU est compatible et cohérente avec le PADD du PLU.

Le point d'évolution étant très mesuré, il n'a pas d'impact sur le projet global de la commune. La fonction de l'EBC réduit est principalement de préserver des caractéristiques paysagères liées à la petite côtière. Compte-tenu de la taille du terrain concerné, la réduction ne remet pas en cause cette préservation. Par ailleurs, dans le cadre de la modification n°1 des protections nouvelles sont parallèlement apportées afin de s'assurer de l'insertion paysagère des futures constructions sur les parcelles ZC 153 et 154. En particulier, la portion d'EBC supprimée restera inconstructible grâce à la mise en place d'une OAP.

La fonction paysagère de la petite côtière peut également être envisagée d'un point de vue environnemental. Cette petite côtière a un rôle de circulation de la faune notable que le PADD prévoit de préserver (le PADD aborde plus précisément le secteur de la Côte d'en Bas et de la Côtère mais cela s'applique également à cette petite côtière). Or, la suppression de l'EBC n'aura pas pour conséquence de permettre le défrichement des boisements puisque la partie concernée n'est pas boisée à ce jour. A l'inverse, toutes les parties réellement boisées de la petite côtière restent protégées par un classement en EBC.

Le déclassement d'une partie de l'EBC n'a pas pour conséquence d'étendre les zones constructibles sur la commune. En effet, dans le cadre de la modification n°1 la zone est rendue inconstructible par le biais des prescriptions d'une OAP. Certes, cela libère de l'espace sur le reste du terrain pour une opération d'ensemble (déplacements possible des espaces communs à créer) mais cette OAP a justement pour objectif de contenir la densification. La démarche de la commune n'est pas d'augmenter sur ce secteur la densité possible des constructions mais de l'encadrer et s'assurer d'une organisation spatiale et qualitative des aménagements et constructions. C'est d'ailleurs l'objectif premier de ce déclassement très mesuré d'EBC.

Enfin, cette procédure de révision allégée n°2 n'a aucun impact sur l'activité économique.

VI.1.1. Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA

A l'échelle du SCoT, la procédure de révision allégée n°2 est extrêmement mineure. Elle n'a pas d'impact sur les grandes orientations qu'il fixe. Elle respecte néanmoins l'esprit de plusieurs objectifs et orientations. Elle permettra l'organisation qualitative de l'espace de l'opération sur les parcelles ZC153 et 154 qui participera de manière générale à la qualification de l'entrée de hameau de Rapan. Dans ce contexte, les dispositions de l'OAP du chemin du Coulis relevant de la modification n°1 mais complémentaire de la présente procédure fixe des obligations de constitution de lisière éco-paysagère entre les zones urbaines et agricoles. Les qualités et fonctions paysagères de la petite côtière, identifiées par le SCoT sont préservées dans le cadre de la démarche globale de la commune. Pour rappel, le déclassement partiel de l'EBC n'aura pas pour effet de permettre un défrichement sur le site puisque celui-ci n'est pas boisé dans les faits.

allégée

n°

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

La procédure de révision allégée n°2 a pour conséquence la réduction très modérée d'un Espace Boisé Classé encadrant, sur la partie concernée par la procédure, un espace non-boisé dans les faits. Cet EBC a avant tout une fonction paysagère mais participe à préserver une continuité écologique.

La réduction très modérée de l'EBC n'aura pas pour effet de remettre en cause la continuité écologique de la bande boisée de la petite côtière du fait de sa taille. Cette absence de conséquence notable potentielle est par ailleurs à apprécier au regard des mesures fixées dans la modification n°1 du PLU qui encadre et limite les possibilités de constructions sur les parcelles ZC 153 et 154 et interdit plus précisément les constructions sur l'emprise de la petite côtière.

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.