

Plan Local d'Urbanisme



REVISION ALLEGEE n°3



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	4
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 Pérourges et documents d’urbanisme supérieurs	19
IV.1.1. Le PADD du PLU de Pérourges	19
IV.1.2. Le SCoT BUCOPA.....	21
IV.1.3. Le Programme Local de l’Habitat	23
IV.2 Données environnementales.....	23
V – CONTEXTE DE LA PRESENTE REVISION ALLEE DU P.L.U.	24
V.1 Démarche générale de la procédure	24
V.2 Présentation du site et du projet.....	24
V.2.1. Historique du site ZAFIRA	24
V.2.2. Présentation et localisation des lieux.....	25
V.2.1. Les enjeux propres au site	28
V.2.1. Projet de reprise et réhabilitation du site	31
V.2.2. Enjeux règlementaires	33
VI LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEE.....	36
VI.1 Création d’un secteur UBd. Modification du plan de zonage.....	36
VI.2 Création d’un secteur UBd. Modification du règlement littéral.....	37
VI.3 Mise en place d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation.....	46
VI.3.1. Contenu de l’OAP	48
VII - JUSTIFICATION DE EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	52
VII.1 Capacités résidentielles	52
VII.1.1. Capacités foncières brutes	52
VII.1.2. Nouvelles estimations des capacités résidentielles réalistes.....	54
VII.1.3. Capacités résidentielles après révision allégée	55
VII.1 Assainissement	55
VII.2 Compatibilité avec le PADD et les documents d’urbanisme supérieurs	57
VII.2.1. Compatibilité avec les objectifs du PADD.....	57
VII.2.1. Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA	58
VII.2.1. Objectifs de production de logement social.....	59
VIII – INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	61
IX SURFACES DES DIFFERENTES ZONES APRES EVOLUTIONS DU PLU	62
X CONCLUSIONS	63

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 du tènement ZAFIRA. Source 2BR	25
Figure 15. Accès et desserte du site ZAFIRA. Source 2BR	27
Figure 16. Insertion du tènement ZAFIRA dans le tissu urbain et territorial de Pérouges et de Méximieux. Source 2BR.....	28
Figure 17. Photos du bâtiment d'habitation. Source www.lormaie.com	29
Figure 18. Photos de l'ancien atelier. Source 2BR.....	29
Figure 19. Schéma des éléments paysagers et bâtis du site. Source 2BR.....	30
Figure 20. En bleu, l'emprise de la zone humide repérée par inventaire départemental. Source 2BR.....	31
Figure 21. Allée principale et ses alignements d'arbres (à gauche) et la mare et ses espaces enherbés (à droite). Source 2BR et www.lormaie.com.....	31
Figure 22. Elévation du projet de réhabilitation et construction d'un bâtiment supplémentaire sur le site ZAFIRA. Source les Ateliers 4+	32
Figure 23. Plan masse du projet possible de réhabilitation (bâtiment A, B et C) et construction (bâtiment D). Source les Ateliers 4+	33
Figure 24. Situation règlementaire du site. Source 2BR.....	34
Figure 25. Extrait zonage PLU. Site ZAFIRA avant révision allégée. Source : PLU de Pérouges	36
Figure 26. Extrait zonage PLU après révision allégée n°4. Source 2BR	37
Figure 27. L'opposabilité d'une OAP sur la polarité est affirmée au plan de zonage en hachuré rose et par le n°6. Source 2BR	48
Figure 28. Capacités foncières résidentielles brutes 2013 La Glaye. Source 2BR	52
Figure 29. Capacités foncières résidentielles brutes 2013 Le Péage. Source 2BR	53
Figure 30. Capacités foncières résidentielles brutes 2013 Rapan. Source 2BR.....	53
Figure 31. En jaune, les zones d'assainissement collectif. Source : zonage assainissement de Pérouges.....	55
Figure 32. Part des logements conventionnés sur la période 2013-2025. Source 2BR	59

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°3 du PLU ayant pour objet :

- *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 se traduira notamment par l'évolution du règlement et la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.*

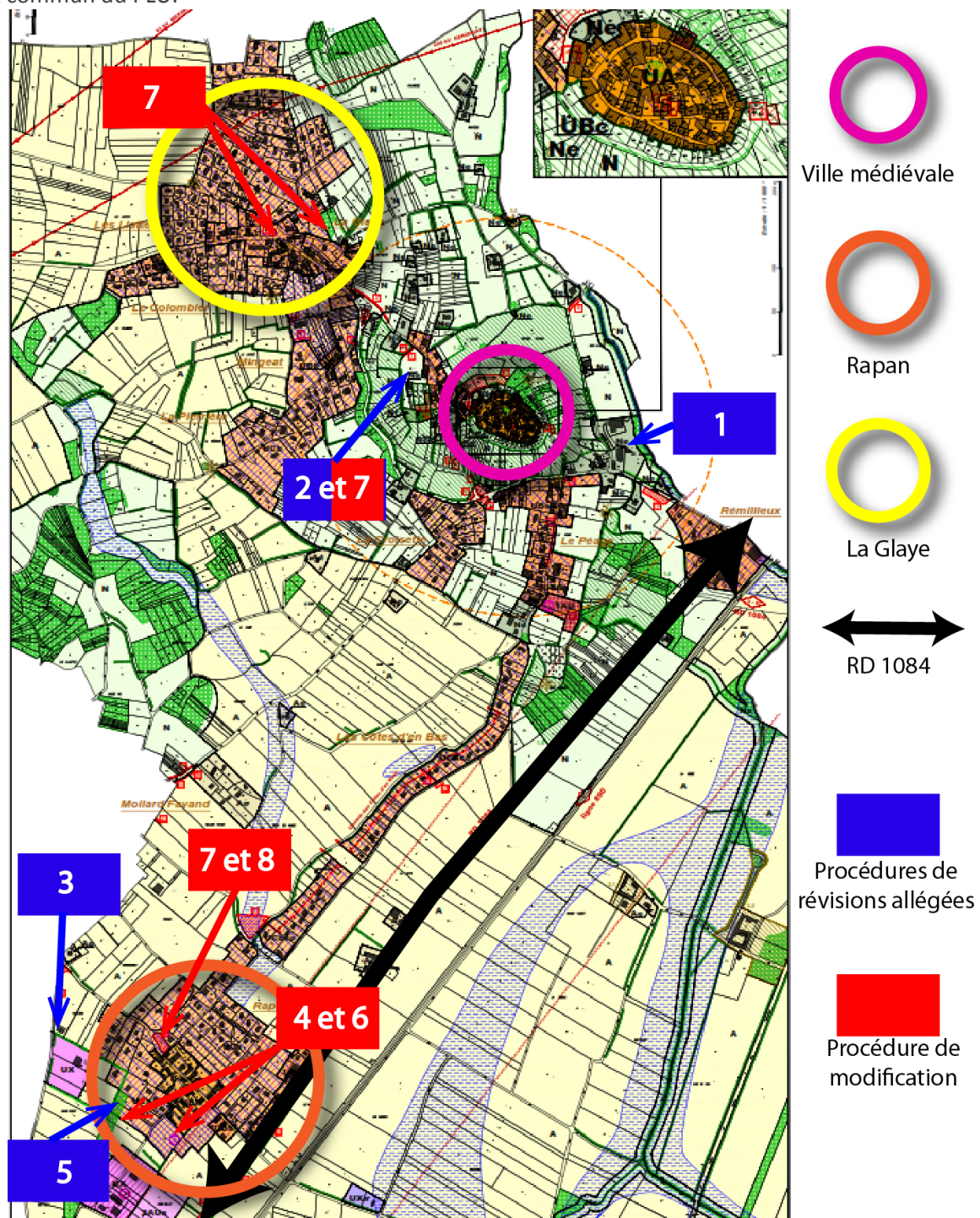
Cette évolution du PLU est rendue nécessaire afin de permettre le réinvestissement de l'ancien site d'activités ZAFIRA actuellement en friche. Le tènement est déjà urbanisé et construit mais classé en zone Ne du PLU. Le tènement ZAFIRA est important pour l'histoire récente de Pérouges car beaucoup de 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 sur ce tènement en zone Naturelle du PLU en vigueur s'avère pertinente pour le fonctionnement du territoire communal et le devenir de ce site important dans l'histoire récente de Pérouges.

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

- Déclassement d'une partie de la zone N au profit de la création d'un secteur UBd spécifique au site ;
- Modification du règlement de la zone UB afin de fixer des règles spécifiques au secteur UBd ;
- Mise en place d'une Opération d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du site.

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.



- 1 : Renouveau 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 Péroutes et l'office de 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 Péroutes 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 naturelle 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.

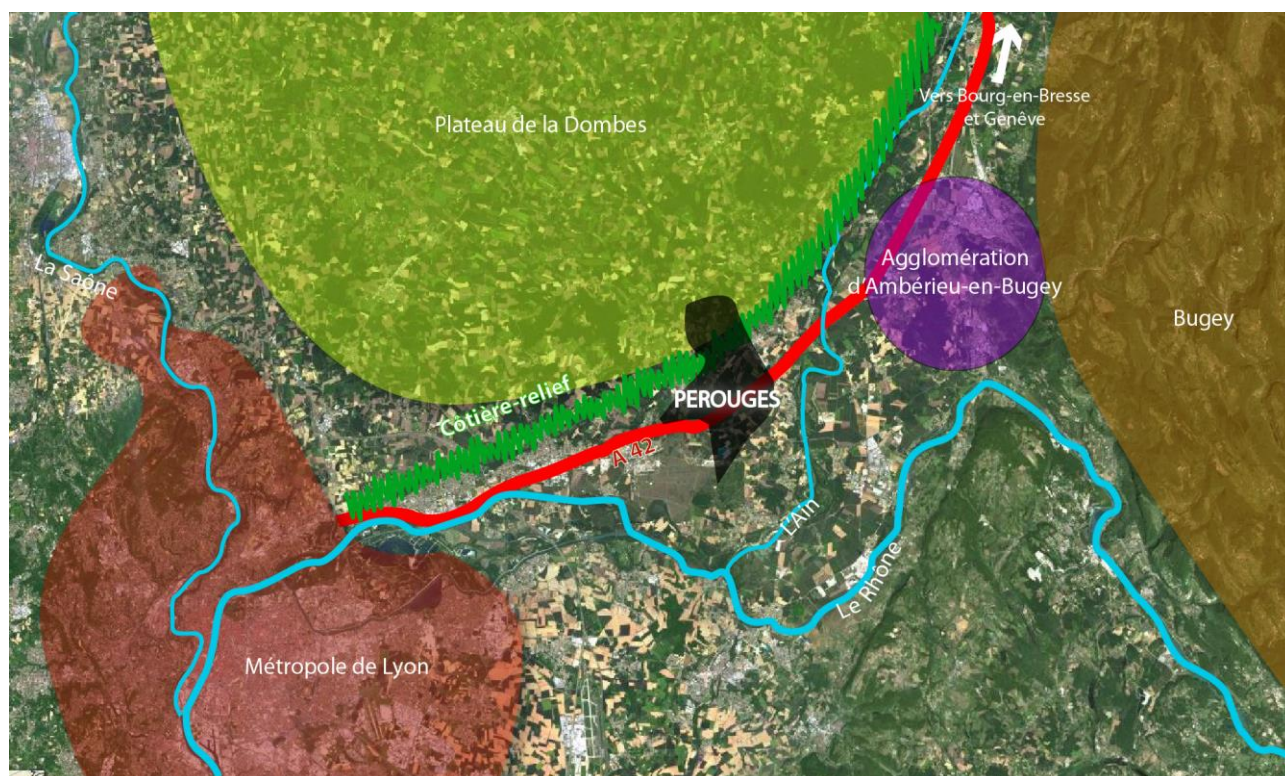


Figure 2. Localisation de Pérouges le long de l'A42 entre Lyon et Ambérieu-en-Bugey. Source 2BR

Le territoire de Pérouges est situé sur deux entités géographiques principales que sont la côtière 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.

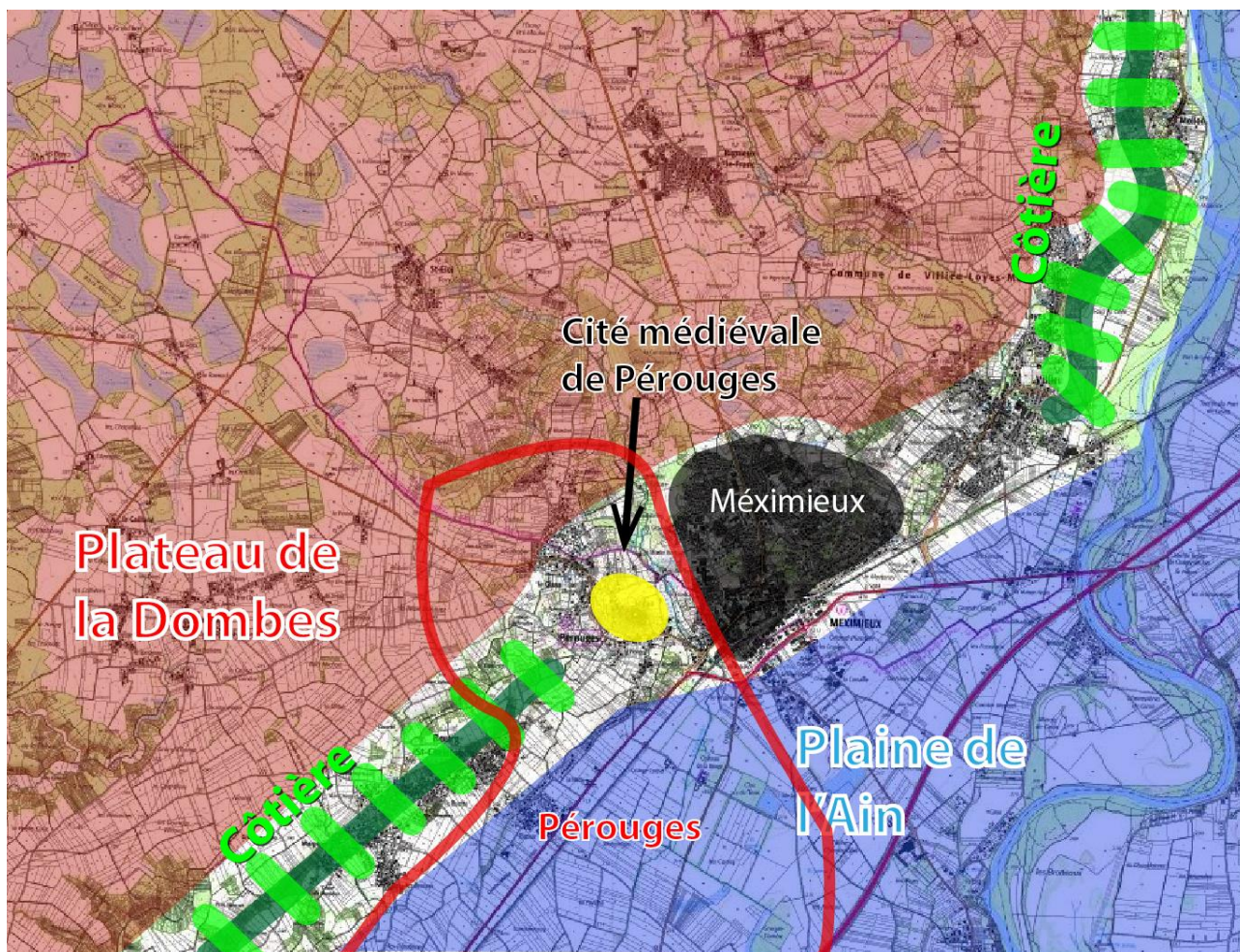


Figure 3. Situation géographique du territoire de Pérouges. Source 2BR

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.

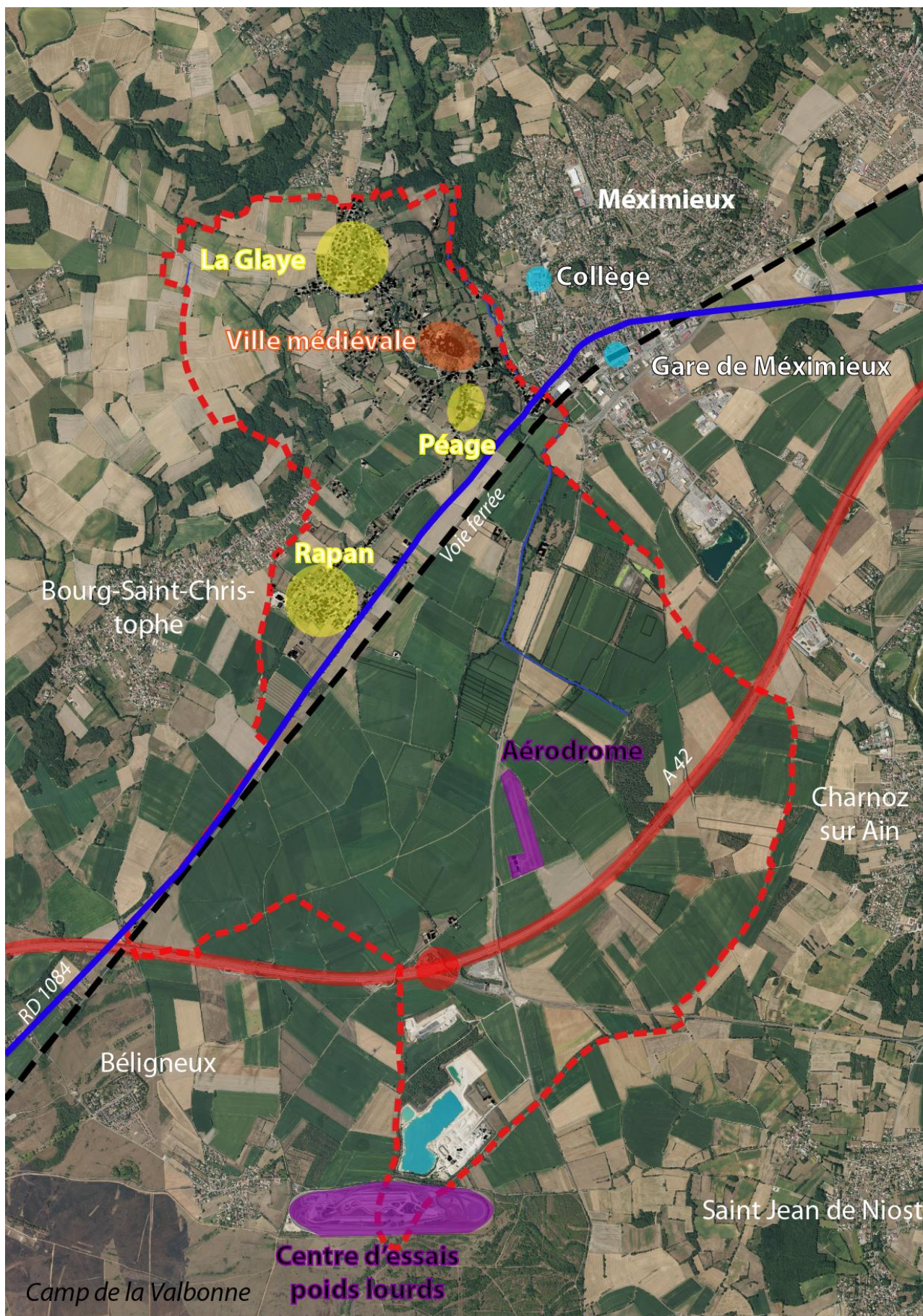
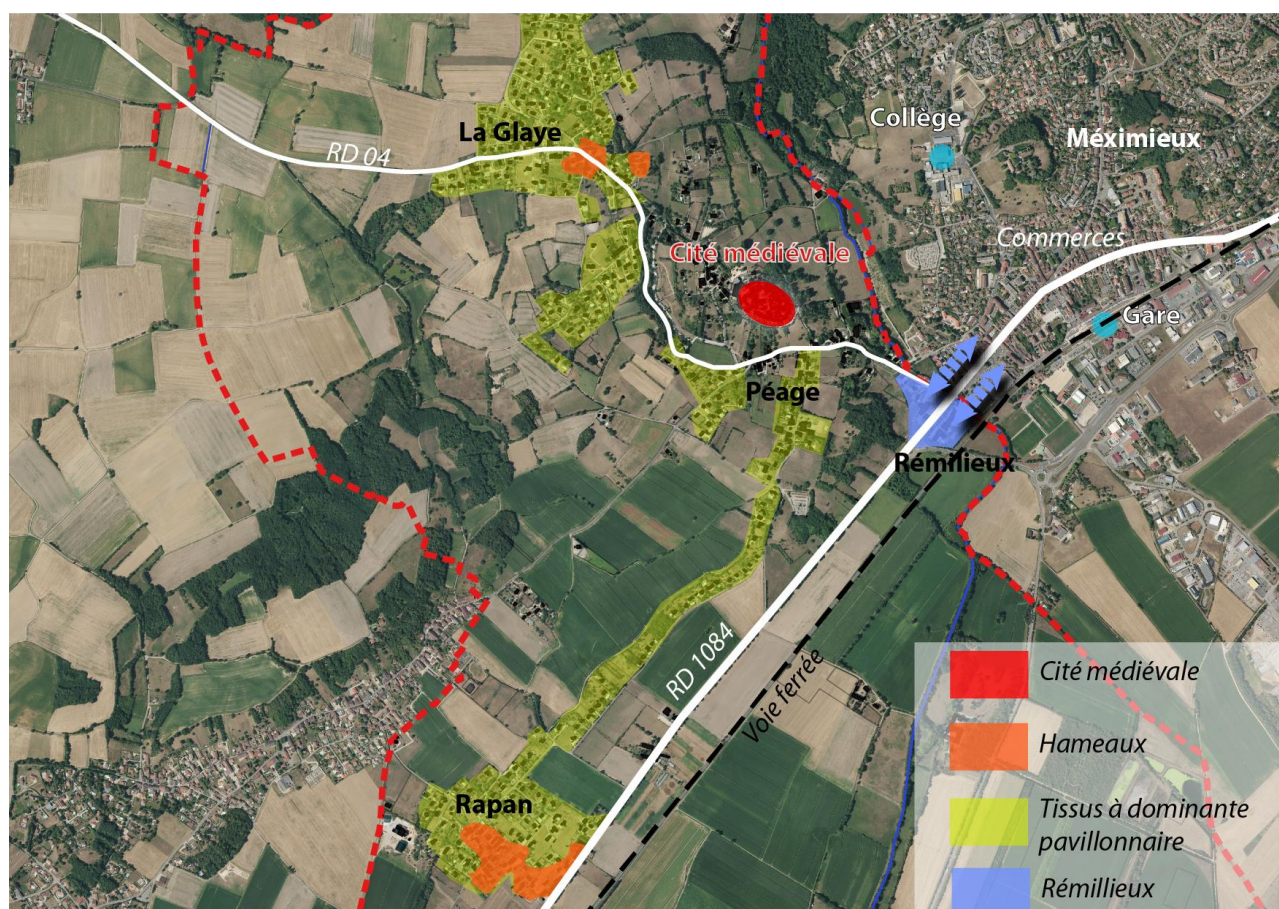


Figure 4. Composition du territoire communal et ses alentours. Source 2BR

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.



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, 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 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.

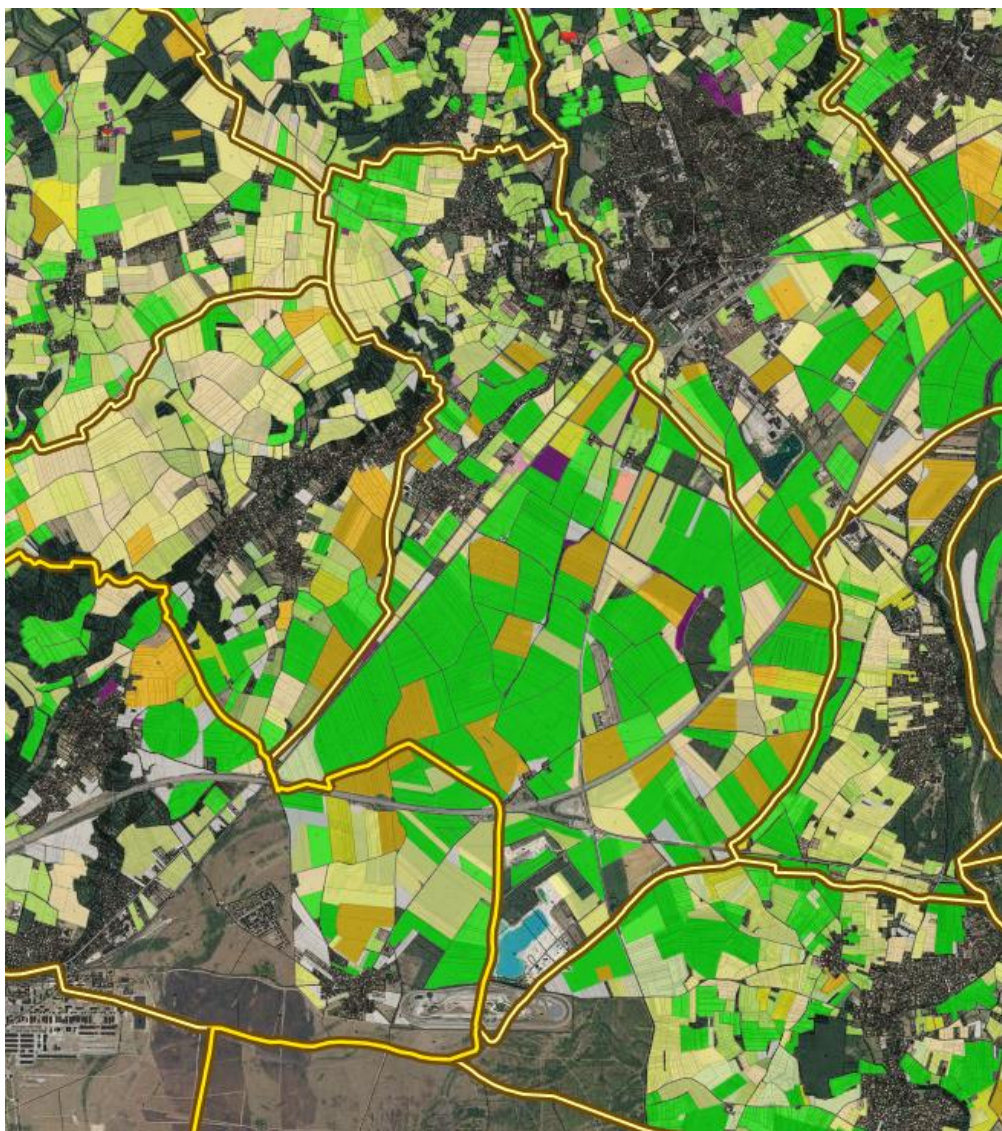


Figure 7. Extrait du registre parcellaire agricole 2017. Source Geoportail

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/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 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.

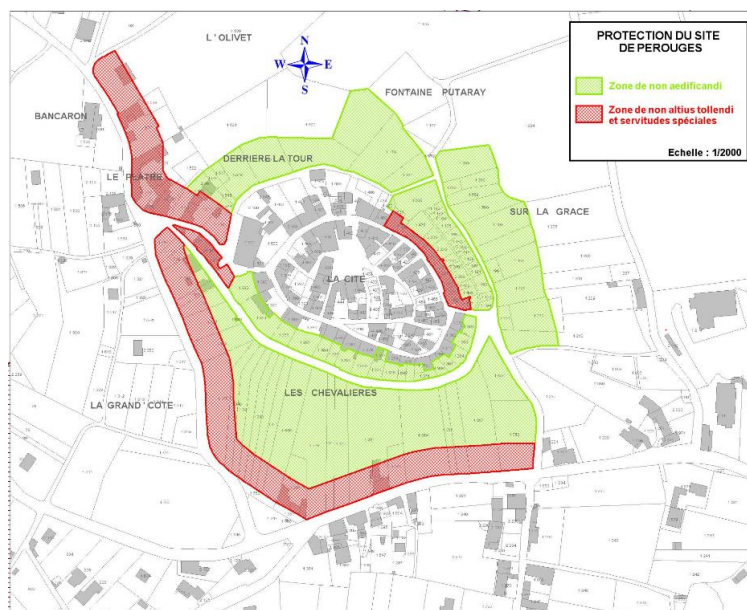


Figure 11. Servitudes autour de la cité médiévale. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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.

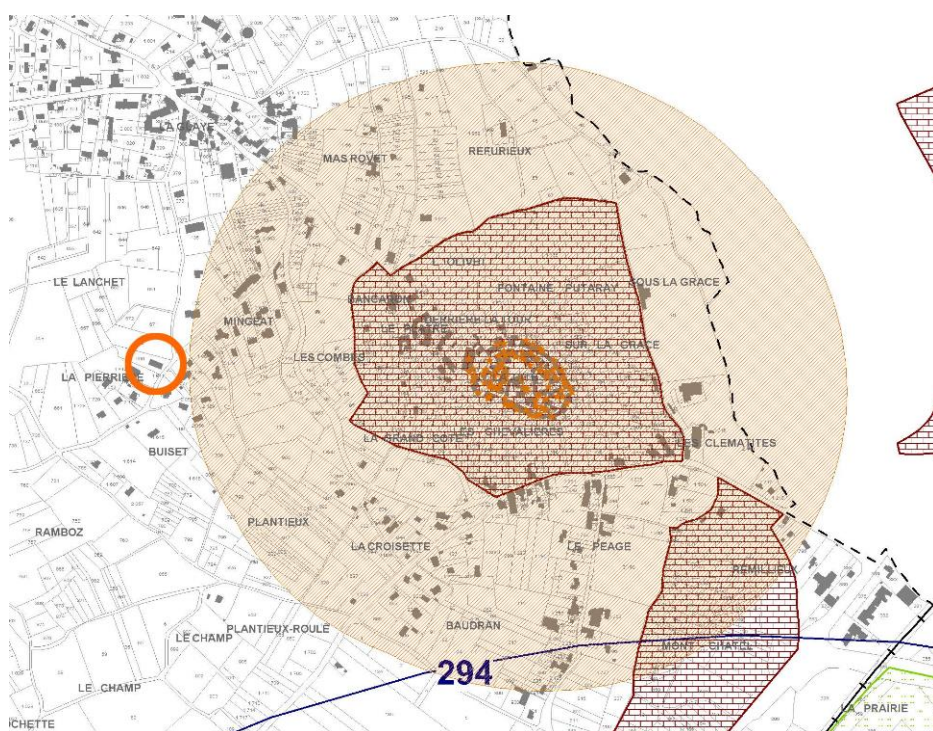


Figure 12. La bulle rayée couleur marron représente le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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.

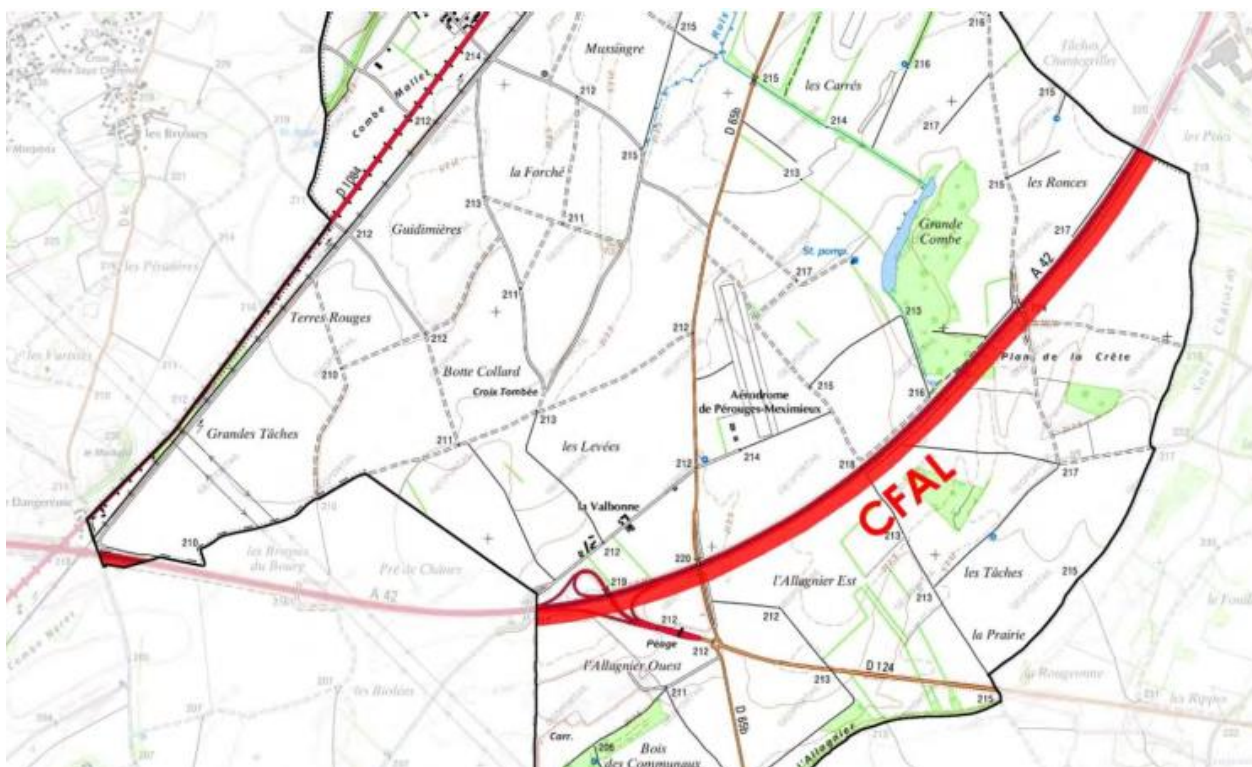


Figure 13. Emprise du projet de CFAL. Source : Rapport de présentation du PLU de Pérourges

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 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 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 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 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 – CONTEXTE DE LA PRESENTE REVISION ALLEE DU P.L.U.

V.1 Démarche générale de la procédure

L'objet de la présente procédure est de permettre la réhabilitation ainsi que l'extension des constructions existantes sur le tènement ZAFIRA dans le cadre d'une opération de renouvellement par le classement d'une partie du site en zone urbaine et la mise en place d'une OAP sur l'ensemble du tènement.

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 par le biais d'un classement en zone U avec mise en place d'une OAP précise s'avère pertinente pour le fonctionnement du territoire communal et le devenir de ce site important dans l'histoire récente de Pérouges.

Le terrain concerné représente une superficie de plus de 2,1 hectares. La partie du tènement à classer en zone U est-elle plus précisément de 0,86 hectares.

Les évolutions du PLU portent sur :

- La création d'un secteur UBd « destiné à la réhabilitation et à la possibilité de construction sur la friche de l'ancienne entreprise ZAFIRA »
- La modification du règlement littéral
- La modification du plan de zonage
- La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

V.2 Présentation du site et du projet

V.2.1. Historique du site ZAFIRA

Le tènement est le site d'une ancienne entreprise créée dans les années 1970 et fermée à la fin des années 1990. Elle réalisait initialement des composants de bras d'électrophones (diamant utilisé sur les têtes de lecture). Cette production a atteint une couverture allant jusqu'à 90% du marché français. Une nouvelle dynamique a été donnée à l'entreprise dans les années 1980 avec l'arrivée du Compact Disc qui a mis fin au marché des tournes disques. L'entreprise s'est alors spécialisée dans l'assemblage et la production de télécommandes à la carte ou universelle. Cette activité a pris fin avec les changements technologiques tels que l'arrivée de la TNT ou encore la concurrence avec la production asiatique. Le site est aujourd'hui inutilisé.

Le bâtiment d'activité et la maison ont été créés en 1974 par l'architecte Bruno Samouret. Les deux bâtiments présentent des caractéristiques architecturales remarquables. La maison servait notamment à la

réception des clients de l'entreprise et présente de nombreux petits logements/chambres. Une extension du bâtiment d'activités a été réalisée en 1984. Des photos du site à l'époque de son fonctionnement sont accessibles sur le lien suivant <http://www.lormaie.com>

La Propriété est en vente depuis 8 ans.

Il est donc important de noter que cette entreprise fait partie du patrimoine matériel mais aussi immatériel de la commune car de nombreux habitants de Pérouges y ont travaillé. La réhabilitation du site permettra son maintien et, à travers lui, le maintien d'une mémoire et d'une partie de l'identité plus récente de la commune.

V.2.2. Présentation et localisation des lieux

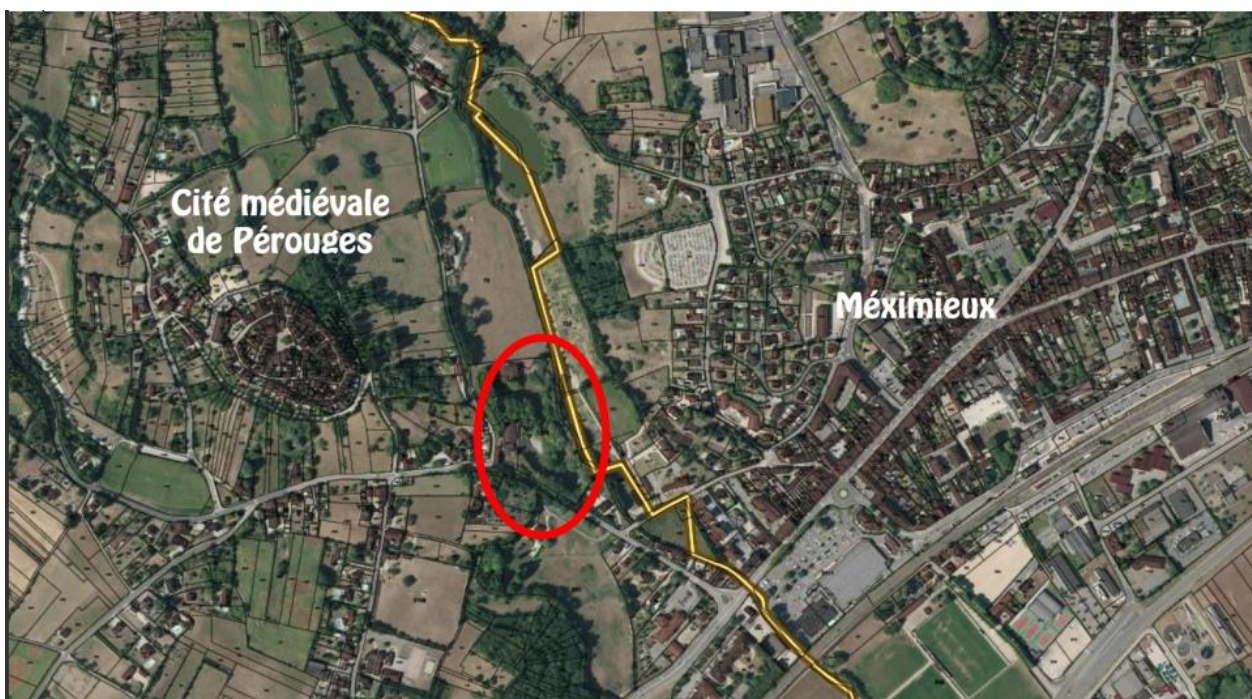


Figure 14. Localisation du tènement ZAFIRA. Source 2BR

Le tènement présente une superficie de plus de 2,1 hectares et est actuellement composé de deux bâtiments principaux (1130 m² d'emprise au sol –pour un bâtiment d'activités ; 930m² d'emprise au sol pour la maison et principal et les locaux de gardiennage), d'une serre (153 m² d'ES), d'un fournil (51m² d'ES), d'une mare et d'un court de tennis, le tout localisé dans un parc très boisé longé à l'Est par le Longevent.



Le site est desservi par la route départementale D4 et se situe à l'angle de cette route avec le Chemin sous la Grâce. Le site bénéficie de deux accès existants. Le principal donne sur la RD4, très fréquentée et dont la portion concernée va être prochainement classée comme « agglomération » au titre du code de la route. Il convient de noter cependant que cet accès bénéficie d'une localisation à l'extérieur d'un léger virage lui donnant une bonne visibilité, au moins pour sortir du site. Le second est localisé sur le chemin sous la Grâce qui lui est peu fréquenté. Le tènement se situe à 300 mètres en contrebas de la cité médiévale de Pérouges et offre une connexion potentielle de proximité et à pied intéressante mais qui reste à aménager. En véhicule, l'accès à la cité médiévale se fait par le contournement viaire de la cité, soit par la RD4 soit par le chemin de Grâce en environ 4 minutes sur une distance de 1,2 km environ.

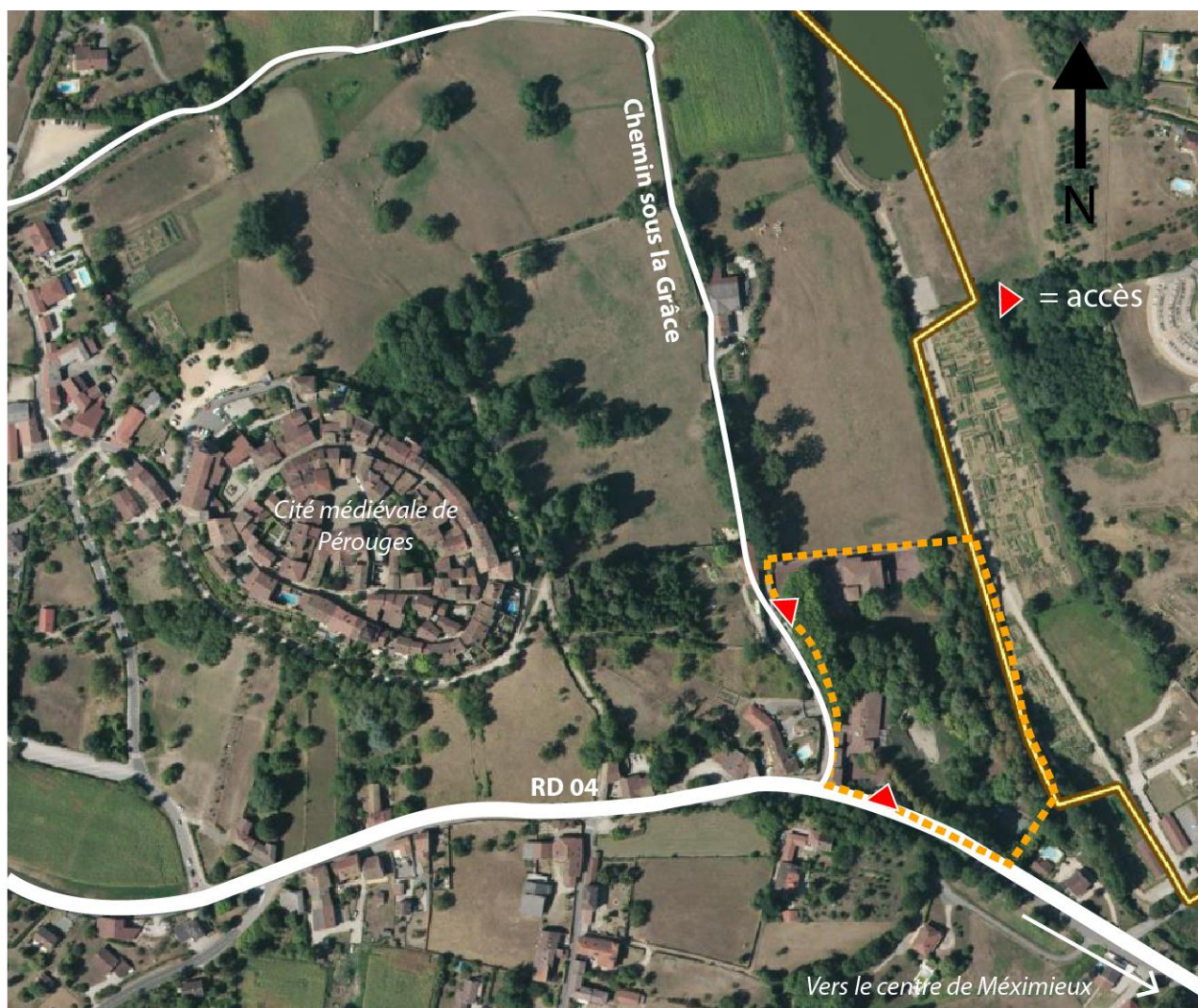


Figure 15. Accès et desserte du site ZAFIRA. Source 2BR

Les lieux se situent également à proximité du centre-ville de la commune de Méximieux situé à près de 700 mètres en redescendant la RD4. Le centre-ville de Méximieux est proche et facilement accessible pour les usagers piétons du fait de la faible déclivité du chemin et présente une offre commerciale très intéressante entre commerces de proximité et supermarchés. Cette localisation permet également au tènement d'être proche de la gare de Méximieux située à 1km et à 3 minutes en voiture. Un projet de voie piétonne reliant la gare de Méximieux à la Cité Médiévale de Péroutes est en cours de réflexion et passera à proximité du tènement ZAFIRA (la réalisation de ce projet relèverait de la compétence de Communauté de Communes).. En conséquence, le terrain, bien que situé en zone N du PLU est bien localisé par rapport à l'offre urbaine et d'équipements publics et de services.

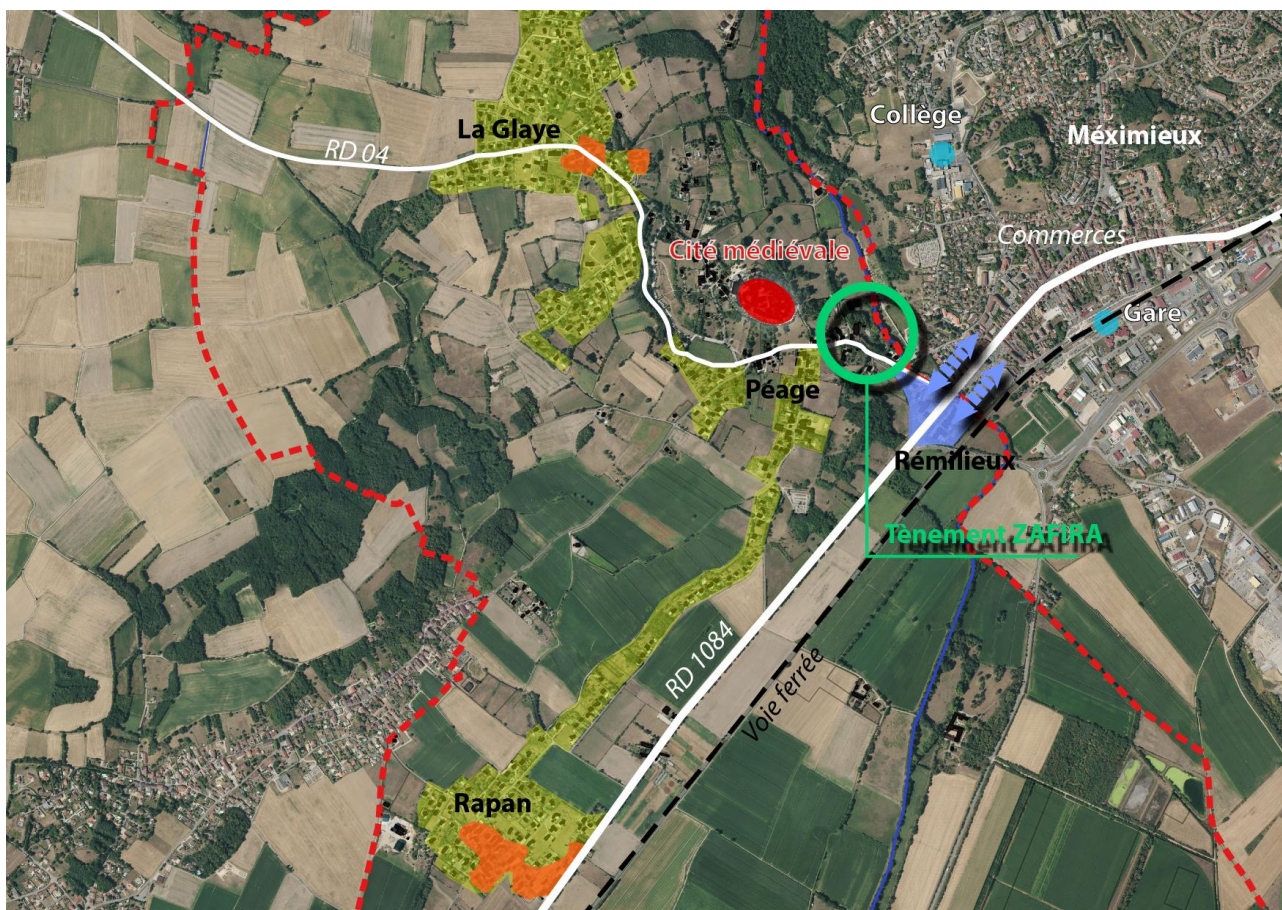


Figure 16. Insertion du tènement ZAFIRA dans le tissu urbain et territorial de Pérourges et de Méximieux. Source 2BR

Il est important de noter que cette entreprise fait également partie du patrimoine matériel mais aussi immatériel de la commune car de nombreux habitants de Pérourges y ont travaillé. La réhabilitation du site permettra son maintien et, à travers lui, le maintien d'une mémoire et d'une partie de l'identité plus récente de la commune.

Il s'agit donc d'un terrain bien intégré aux tissus urbains existants. La problématique territoriale justifiant le classement en zone N de ce terrain est plutôt liée au besoin de maintenir une coupure verte paysagère et environnementale entre Méximieux et la cité médiévale de Pérourges.

V.2.1. Les enjeux propres au site

La mise à profit de la friche ZAFIRA est intéressante dans le contexte urbain car elle a le potentiel de répondre à des besoins urbains (logements, voire services ou autres fonctions urbaines) en étant **bien insérée fonctionnellement et géographiquement** dans les tissus urbains des communes de Pérourges et Méximieux. Surtout, c'est à plus grande échelle l'opportunité de répondre à des besoins urbains et de terrains qui permettront à l'échelle de la commune de Pérourges ou celle de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain sans nécessiter d'extension urbaine. Toute densification ou tout renouvellement urbain est un facteur qui permet en effet de réduire la pression sur les dynamiques qui justifieraient des mécanismes d'extension urbaine.

A l'échelle du site en lui-même et pour des raisons liées à la mémoire, au patrimoine et au fonctionnement qualitatif du territoire urbain de Pérourges, il est nécessaire de sortir ce site de sa situation de friche.

Les éléments bâtis du site **présentent une recherche architecturale très intéressante** avec des bâtiments de qualité dont le dépérissement serait dommageable. Les bâtiments réalisés par l'architecte Bruno Samouret présentent en effet certaines caractéristiques remarquables qu'il est intéressant de préserver.

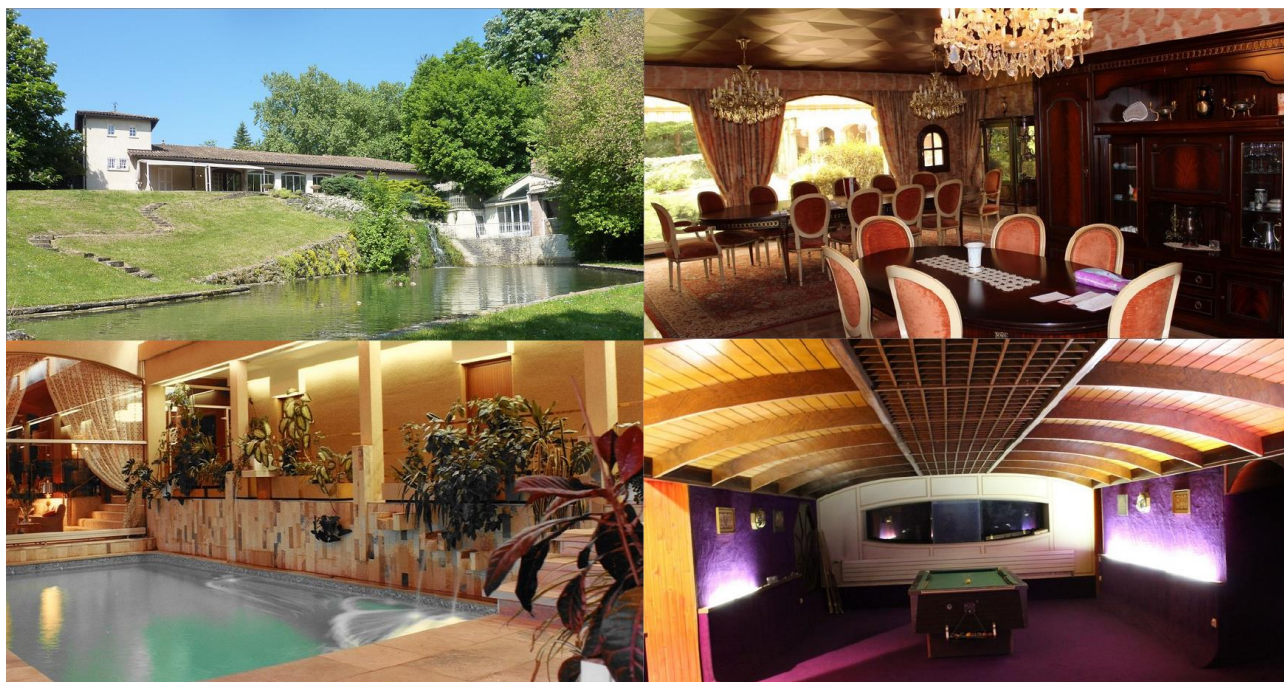


Figure 17. Photos du bâtiment d'habitation. Source www.lormaie.com



Figure 18. Photos de l'ancien atelier. Source 2BR

Le bâtiment est situé dans le **périmètre de protection des Monuments Historiques de la Cité médiévale** mais ne présente pas de co-visibilité avec la Cité. Un des enjeux forts est de maintenir cette absence de co-visibilité notamment en limitant les hauteurs de futurs bâtiments.

On peut considérer par ailleurs que le site de ZAFIRA fait partie du **patrimoine récent de la commune**, non seulement pour ces spécificités architecturales, mais aussi parce que beaucoup d'habitants de Péruges y ont travaillé. Cette histoire mérite d'être préservée tout en donnant une nouvelle vie à ce site en l'inscrivant dans une logique de réponse à des besoins actuels pour le territoire.

Les caractéristiques végétales et paysagères sont également importantes. Le site à proximité du Longevent et dans la continuité du promontoire naturel de la Cité médiévale présente des caractéristiques paysagères et végétales naturelles ou aménagées qui sont à la fois qualitative, nécessaires à la mise en valeur de la Cité médiévale et nécessaire en matière de fonctionnalité environnementale et de gestion des risques d'inondation liées au corridor aquatique du Longevent.



Figure 19. Schéma des éléments paysagers et bâtis du site. Source 2BR

Ces éléments végétaux sont primordiaux pour la mise en valeur de la Cité médiévale et dans l'absence de co-visibilité entre les deux sites. La Cité médiévale est en effet située sur un promontoire naturel végétal. La rupture visuelle entre la dominante minérale de la Cité et son pourtour immédiat constitué de ce promontoire naturel non-bâti est visuellement structurante dans la distinction et la mise en valeur de la Cité médiévale depuis celle-ci et dans le cadre du grand paysage.

Par rapport au Longevent, lequel est à appréhender comme un corridor aquatique, accompagné de sa ripisylve, ou encore comme un facteur de risque naturel, ou même comme un élément du patrimoine communal, les caractéristiques végétales et paysagères du site sont importantes et à préserver.

Du point de vue environnemental, le Longevent est classé comme zone humide par inventaire départemental. A ce titre, le cours d'eau mais aussi sa ripisylve doivent être strictement protégés pour leur fonctionnalité environnementale (aussi bien en matière de faune que de flore). La bande Est du site correspondant au lit du Longevent est d'ailleurs classée en Naturel Stricte du PLU interdisant toute forme d'intervention dans cette partie.

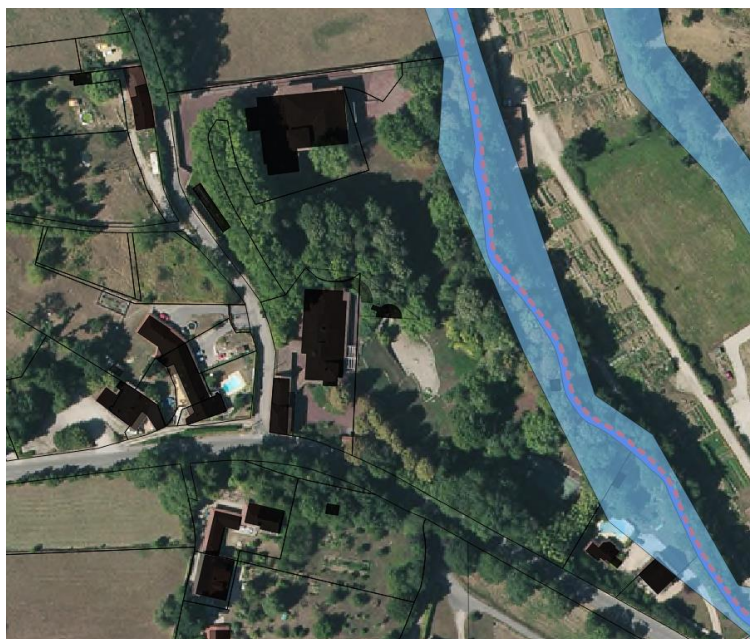


Figure 20. En bleu, l'emprise de la zone humide repérée par inventaire départemental. Source 2BR

Concernant les risques, ils correspondent au risque d'inondation du Longevent. Comme pour tout cours d'eau, ce risque est réel et a été analysé dans le cadre d'une étude lancée par la mairie au moment de la révision générale du PLU et réalisée par le cabinet CIDEE Ingénieur-Conseil. Le relief du terrain préserve les constructions existantes de ce risque. **En revanche, le caractère naturel de la partie Est du site est importante pour contenir en partie les crues.** Une artificialisation de ces espaces aurait pour effet d'accentuer les phénomènes de crue en aval du ruisseau. Pour rappel, toutefois, cette partie du territoire n'a pas été classé en zone de risque inondation au moment de l'approbation du PLU. En revanche, c'est le cas en aval du site ZAFIRA. Il faut ajouter comme enjeu l'importance de **préserver le Longevent de toute pollution** générer par les activités des sites qu'il longe.

Les caractéristiques végétales au centre du site et sur sa partie Ouest relève en partie importante **d'aménagements paysagers intéressants et qualitatifs**. Une allée centrale longée d'alignements d'arbres est ainsi particulièrement intéressante. Le cœur du tènement présente des bois importants. Une mare entourée d'espaces enherbés viennent qualifier les jardins de la propriété.



Figure 21. Allée principale et ses alignements d'arbres (à gauche) et la mare et ses espaces enherbés (à droite). Source 2BR et www.lormaie.com

V.2.1. Projet de reprise et réhabilitation du site

Un projet de rachat et de réutilisation est porté par un repreneur spécialisé dans les résidences pour personnes âgées. Ce projet permettrait de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le site, en

le changeant de sa destination industrielle pour une destination de logement plus adaptée à sa situation dans le tissu urbain. Le projet consistera globalement à adapter les bâtiments d'habitation existants, changer la destination de l'atelier pour y réaliser des logements, créer un bâtiment complémentaire afin de compléter le programme immobilier et assurer son équilibre financier. Les espaces extérieurs et les aménagements paysagers seront pour la majorité maintenus afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs usagers du site.

Plus précisément, le projet consiste à réaliser sur le site une résidence avec services pour personnes âgées. Le projet en l'état consisterait en la réalisation de 70 logements comprenant des T1 (entre 25 et 30m²) et des T2 (entre 40 et 50m²) dans les locaux existants et dans un nouveau bâtiment d'environ 1000 m² de surface de plancher. Pour cela, en plus du réinvestissement des locaux existants et un nouveau bâtiment sont donc nécessaires. Un passage abrité entre les bâtiments existants serait construit afin de permettre un lien direct et couvert entre les différents bâtiments dans lesquels se trouveront des services et des salles communes. L'étang serait maintenu, le fournil serait lui détruit et la piscine du bâtiment d'habitation serait comblée. L'aspect extérieur serait respecté et la philosophie des espaces intérieurs serait maintenue.

Sur le fonctionnement de l'établissement, celui-ci ne compterait qu'un ou deux salariés à temps plein. Le reste des services devant être assurés par des prestataires extérieurs (repas, nettoyage, médecin, infirmière, pharmacie...). Ceci suppose donc un flux quotidien à prendre en compte en matière d'accès en plus des flux des habitants du futur établissement.

Les quatre bâtiments seraient construits et aménagés de telle sorte qu'ils répondent aux besoins caractéristiques des locataires dont la moyenne d'âge se situe entre 85 et 90 ans. Les appartements seraient entièrement meublés et équipés. Sont prévus des locaux qui seront mis à disposition d'infirmières, de médecins, et de kinésithérapeutes, ainsi que des salles communes dédiées aux locataires (salles de restauration, cinéma, bibliothèque, coiffure, gymnastique, etc...)

Le nombre des futurs habitants sera d'une centaine environ.



Figure 22. Elévation du projet de réhabilitation et construction d'un bâtiment supplémentaire sur le site ZAFIRA.
Source les Ateliers 4+

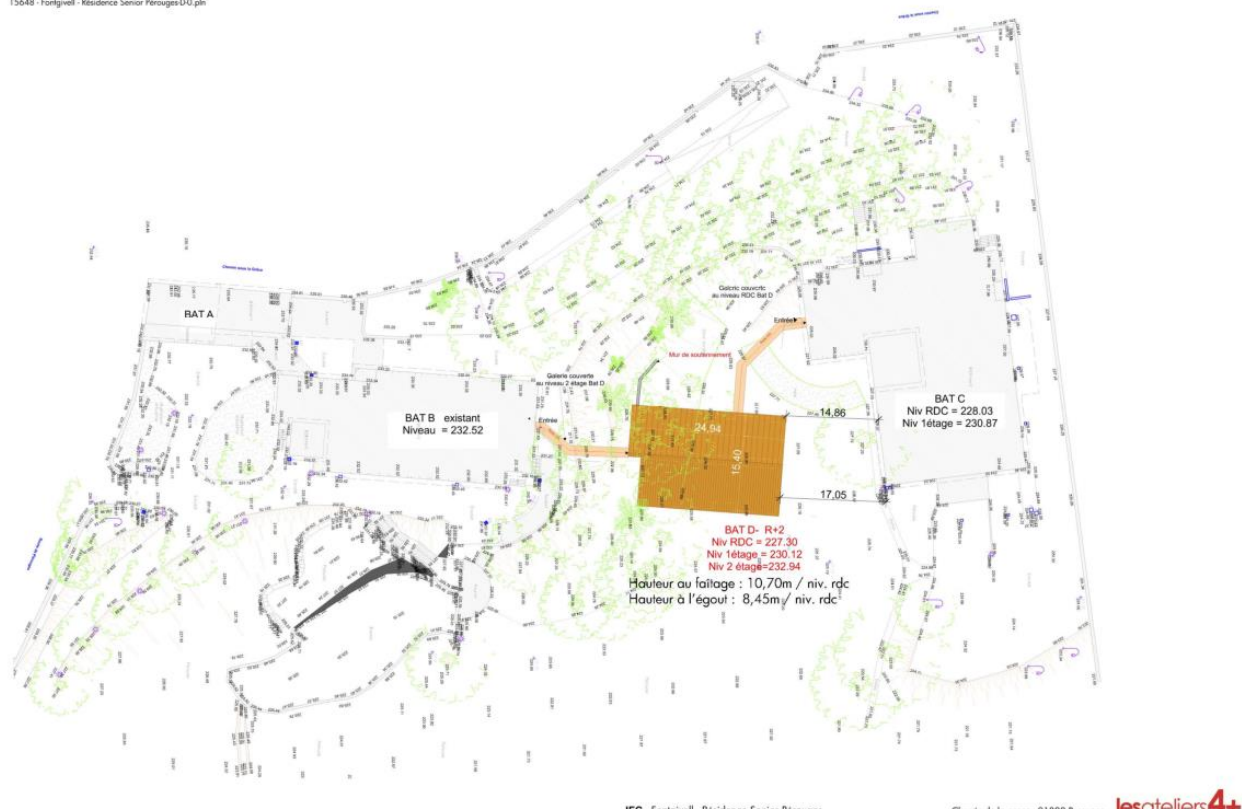


Figure 23. Plan masse du projet possible de réhabilitation (bâtiment A, B et C) et construction (bâtiment D). Source les Ateliers 4+

La commune est favorable à ce projet qui permet de réhabiliter une friche, répondre à un besoin en résidence pour personnes âgées sans passer par l'artificialisation de nouvelles terres agricoles ou naturelles à une échelle intercommunale. Ce projet permettra à la commune de récupérer le retard pris en matière de production de logement par rapport aux estimations de développement démographique et résidentiel exposée dans son PADD.

V.2.2. Enjeux règlementaires

Plusieurs zones du règlement du PLU ainsi que des prescriptions graphiques concernent le périmètre du projet.

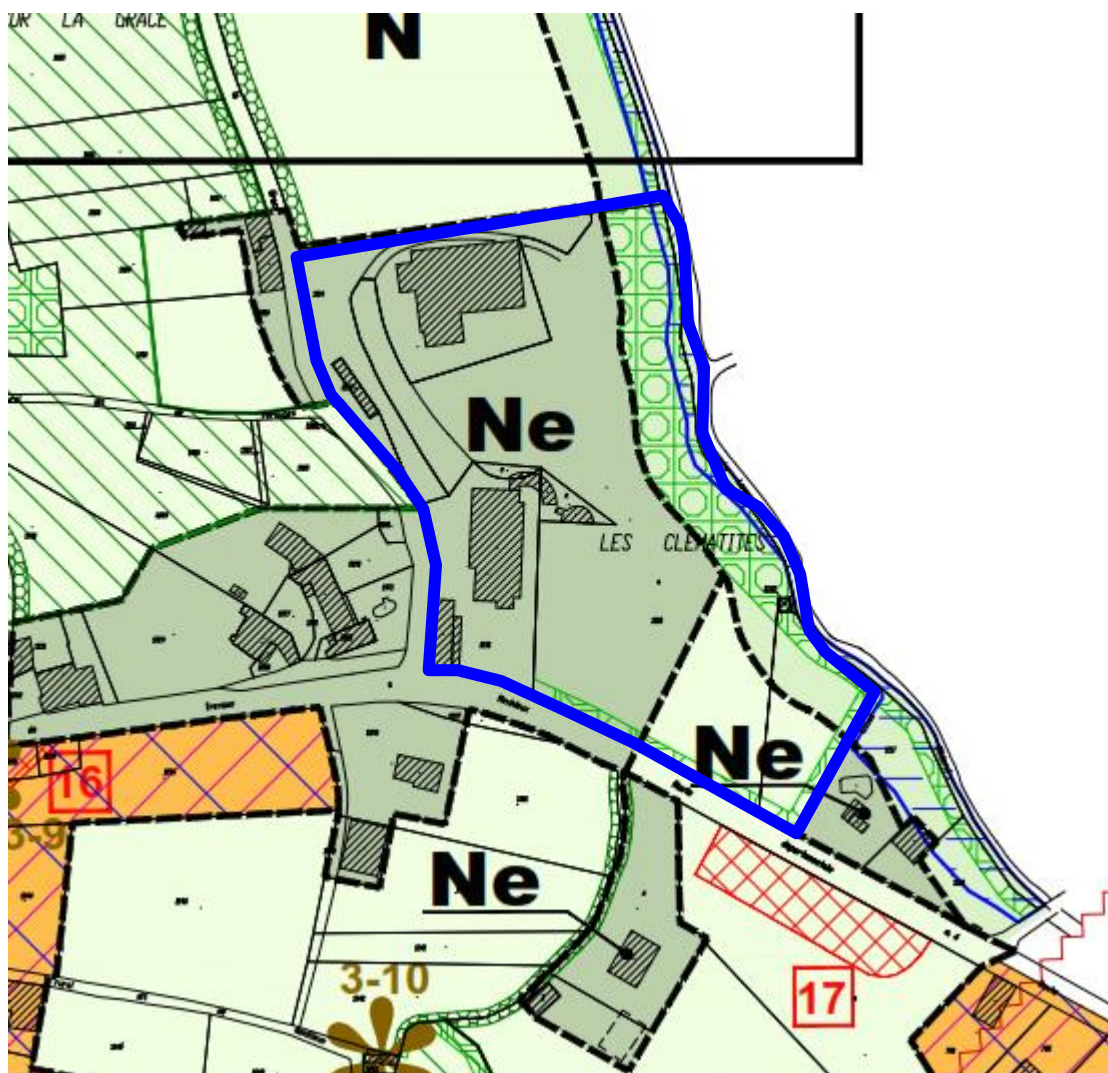


Figure 24. Situation réglementaire du site. Source 2BR

Le terrain est principalement classé en zone Ne. La pointe Sud Est est-elle classée en zone N. Ces zones ne permettent pas de construire de nouveaux bâtiments d'habitation ni relatifs à d'autres destination en dehors des équipements publics compatibles avec la vocation de la zone. la zone Ne permet les extensions et les annexes de bâtiments existants de manière très limitée et certains changements de destination. Mais ces possibilités ne s'appliquent pas au présent projet (de plus la zone Ne doit être refondue dans la zone N car elle n'est plus adaptée aux dispositions de la loi ALUR de 2014).

La partie Est est classée en secteur Ns dans laquelle seuls certains ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics et certains exhaussements et affouillements. Aucune construction ne peut être réalisée dans cette bande Ns.

On compte également dans la frange Est la présence réglementaire d'Espaces Boisés Classés correspondant à la ripisylve du Longevent et aux haies en limite de propriété du site le long de la RD4 et de la propriété au Sud Est. Ces haies ont un rôle paysager et de circulation de la petite faune à préserver.

Enfin, le long du Longevent, une bande étroite de terrain est concernée par les prescriptions réglementaires relatives aux risques naturels inondation.

Afin de rendre possible le projet, il est nécessaire de modifier le règlement d'une partie du site afin de pouvoir y autoriser notamment le changement de destination de l'atelier existant et autoriser une

construction nouvelle. La maison existante dispose elle déjà d'une destination logement. Seule la partie Ouest du site est concernée. Les EBC et la zone Ns seront maintenues en l'état.

VI LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEE

L'objet de la présente procédure est de permettre la réhabilitation ainsi que l'extension des constructions existantes sur le tènement ZAFIRA dans le cadre d'une opération de renouvellement par le classement d'une partie du site en zone urbaine et la mise en place d'une OAP sur l'ensemble du tènement.

Les évolutions du PLU portent sur :

- La création d'un secteur UBD « destiné à la réhabilitation et à la possibilité de construction sur la friche de l'ancienne entreprise ZAFIRA »
- La modification du règlement littéral
- La modification du plan de zonage
- La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

VI.1 Création d'un secteur UBd. Modification du plan de zonage.

Afin de permettre le changement de destination de l'atelier existant, permettre la réalisation d'une construction nouvelle et sécuriser toute possibilité de réaménagement des bâtiments existants, un secteur UBd est créé. **La zone UB à laquelle appartient le secteur UBd est principalement à vocation résidentielle et admet par défaut toute construction à destination de logement.**

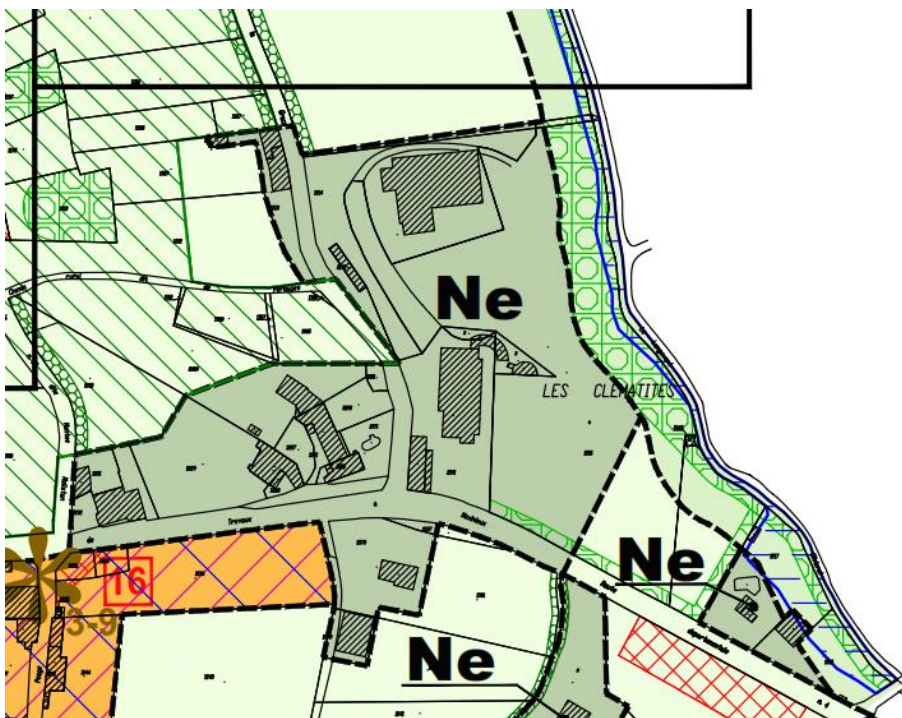


Figure 25. Extrait zonage PLU. Site ZAFIRA avant révision allégée. Source : PLU de Pérouges

REGLEMENT AVANT/APRES MODIFICATION

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB qui se compose des secteurs UBa, UBb, UBc, **UBd** ;
 - La zone UC qui se compose des secteurs UCa, UCb, UCbco ;
 - La zone UX qui comprend le secteur UXa.

ZONE UB

Les constructions* y sont édifiées à l'alignement* ou en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend essentiellement des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle se compose de ~~trois~~ quatre secteurs :

- UBa desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées ;
- UBb non desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées ;
- UBc partiellement desservi par le réseau public d'assainissement d'eaux usées et dans lequel les nouvelles constructions* sont interdites sauf exceptions.
- **UBd destiné à la réhabilitation et à la possibilité de construction principalement à vocation résidentielle sur la friche de l'ancienne entreprise ZAFIRA.**

Elle comprend un secteur exposé à des risques d'inondations.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

Les dispositions générales sont modifiées afin de mentionner le secteur UBd.

Le chapeau introductif de la zone est complété afin de mentionner le secteur UBd.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UB

- Les constructions à usage industriel*.
- Les constructions* à usage de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur UBc

- Les nouvelles constructions à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et, sous réserve des conditions particulières fixées à l'article UB 2, des constructions à usage d'annexes*.

Dans le secteur UBd

- Les constructions à usage commercial*, artisanal* et d'entrepôt.
- Les destinations bureau et hébergement hôtelier en dehors des cas autorisés dans l'article UB2 relatif au secteur UBd.

Dans le secteur exposé à des risques d'inondations

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services

Le passage en secteur UB maintient l'interdiction de la destination industrielle sur le site. Ce classement n'empêche cependant pas une reprise des bâtiments ayant déjà une destination industrielle (l'atelier) mais ne permet pas de développement nouveau dans ce sens alors que les enjeux environnementaux, paysagers et fonctionnels ne se prêtent pas à un tel développement.

Les logements n'étant pas interdits en zone UB, ils sont de fait autorisés.

Sont interdites en secteur UBd les constructions à usage commercial, artisanal et d'entrepôt. Il ne s'agit en effet pas de concurrencer les polarités commerciales et artisanales de la Cité médiévale ni celle de Méximieux. En ce qui concerne les entrepôts, il s'agit de ne pas favoriser ce type d'activité dans un secteur peu adapté aux fonctions logistiques (entrée et sortie de camion). La destination artisanale est peu

	adaptée aux dimensions des bâtiments existants. Les destinations bureau et hébergement hôtelier sont interdites en dehors de cas spécifiques précisés dans l'article UB2.
--	---

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UB en dehors du secteur UBd

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être réalisés au minimum 33 % de logements locatifs aidés dans tous les programmes de plus de deux logements. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur UBa

- L'extension* des constructions à usage d'exploitation agricole* existantes.

Dans les secteurs UBa et UBb

- Les constructions à usage commercial* sont autorisées à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m².
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées au bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m².

Dans le secteur UBc

- L'extension* des constructions* existantes est autorisée dans les limites totales de 30 % de la surface de plancher* existante et de 50 m² de surface de plancher* supplémentaires à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Le changement de destination* des constructions*

Le secteur UBd n'est pas concerné par ces premières dispositions puisque certaines des dispositions mentionnées ne sont pas autorisées.

Les dispositions relatives aux logements sociaux ne s'appliquent pas pour ce secteur alors que le parti pris est de favoriser un concept de mixité relevant du public « personnes âgées » sans pour autant que cela passe par des produits locatifs conventionnés.

existantes est autorisé dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et dans la limite de 300 m² de surface de vente si la nouvelle destination est à usage commercial*. - Les constructions à usage d'annexes* sont autorisées à condition, sauf pour les piscines : • qu'elles soient accolées au bâtiment principal sauf impératif technique du à la configuration du terrain ou à l'architecture ; • et que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 50 m². <u>Dans le secteur UBd</u> - Les locaux à usage d'habitation sous réserve du respect des prescriptions des OAP « réhabilitation du site ZAFIRA ». - Le changement de destination des bâtiments existants à destination de bureau ou d'hébergement hôtelier.	Pour rappel, les logements n'étant pas interdits, il sont, par défaut autorisés sans condition (sans qu'il soit nécessaire de préciser dans le règlement leur autorisation). En revanche, il est rappelé ici que des conditions importantes sont fixées pour les logements par l'OAP. Les destinations bureau et hébergement hôtelier ne sont autorisées qu'en cas de changement de destination. Cette rédaction a pour objectif de permettre une seconde vie aux bâtiments existants si le projet que souhaite voir se réaliser la commune n'aboutissait pas. Ces changements de destination permettraient de sortir le site de son état de friche. En revanche, aucun développement nouveau ne serait permis pour ces destinations en dehors des bâtiments existants.
---	---

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT 3.) Assainissement des eaux usées : <u>Secteurs UBa et UBd</u> - Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. - L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.	Alors que le réseau d'assainissement collectif passe par la RD 4, il est fixé l'obligation de se raccorder au réseau en secteur UBd.
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS — Non réglementé. <u>Secteur UBd</u> - L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder un coefficient de 0.30 par rapport au terrain du projet.	Une emprise au sol de 0.30 est fixée afin de limiter les possibilités de développement sur la portion du site classée en UBd. Cette contrainte est rendue nécessaire pour les protections patrimoniales et la protection des caractéristiques végétales du site à proximité du corridor aquatique du Longevent.
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS - La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. <u>Dans toute la zone UB en dehors du secteur UBd</u> - La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8	Des hauteurs spécifiques sont prévues en secteur UBd lequel répond directement aux enjeux spécifiques du site de ZAFIRA. Ainsi, la hauteur est limitée à 13 mètres au faîtage afin de ne pas

mètres à l'acrotère des toitures terrasses. - Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages. - Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*. - Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. <u>En secteur UBd</u> - Les constructions nouvelles ne pourront excéder 13 mètres de hauteur au faîtage et le niveau R+2. La hauteur des annexes ne pourra excéder 4,5 mètres au faîtage. - Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*. - Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.	permettre un dépassement des bâtiments existants et éviter de créer toute nouvelle co-visibilité avec la Cité. Cette règle doit s'apprécier également au regard des prescriptions de l'OAP qui fixe une zone d'implantation d'un nouveau bâtiment potentiel. Cette zone d'implantation est positionnée dans une zone « en creux » entre les deux principaux bâtiments existants. La hauteur de 143 mètres permet, compte-tenu de cette topographie de ne pas dépasser la hauteur des bâtiments existants. Une hauteur maximale est fixée pour les annexes alors que celles-ci ne sont pas contraintes en termes d'implantation par l'OAP n°6. Les règles alternatives valables pour le reste de la zone Ub sont reprises pour le secteur UBd.
---	--

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS <u>A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions</u> – Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. – Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes. – Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres... – Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... – Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs. – Les couleurs des façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. Le blanc est interdit. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux (ocres ou beiges). – Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...). – L'aspect des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux. – <u>De plus, en secteur UBd, les constructions nouvelles, hors annexe, devront respecter un effet d'épannelage par rapport aux hauteurs des bâtiments existants alentours.</u>	En complément des règles de hauteur fixées, il est rajouté dans l'article 11 le principe en secteur UBd de respecter un effet d'épannelage pour les constructions nouvelles par rapport aux constructions existantes. Ce point vise à assurer la bonne intégration du futur bâtiment au milieu des bâtiments existants alors qu'un tel contexte peut créer des risques de mauvaise intégration des nouvelles constructions.
ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT – Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques	Les règles de stationnements sont fixées en prenant en compte la spécificité des usages attendus par la commune sur le site à savoir le logement d'un public composé de personnes âgées

ou de desserte collective. <u>Dans toute la zone UB en dehors du secteur UBd</u> - Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois : • une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de changement de destination* de constructions* existantes ; • aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. <u>En secteur UBd</u> - Une place de stationnement par tranche de quatre logements créée est exigée au minimum ainsi qu'une place visiteur par tranche de cinq logements créée. Toute tranche entamée compte comme une tranche complète. Pour la destination d'hébergement hôtelier, une place minimum par chambre est exigée. Pour la destination bureau, 1 place minimum par tranche de 30 m² de surface de plancher de bureau créée est exigée. • Un local ou des emplacements destinés aux deux roues devra être prévu pour les constructions à usage de logement ou de bureau et être adapté à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.	voire très âgées. Il est donc décidé de fixer un minimum de place à créer assez réduit car l'usage de la voiture est dans la pratique plus réduit que pour le reste de la population en moyenne. Des contraintes trop importantes en termes de places de stationnement pourrait également avoir pour conséquence de dédier trop de surfaces à cette fonction et de remettre en cause les espaces de pleine terre à préserver sur le site. En cas de non réalisation du projet et de changement de destination des bâtiments existants pour du bureau ou de l'hébergement hôtelier, des règles adaptées à ces usages sont également fixées. Enfin, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, des dispositions sont fixées en termes de stationnement deux roues des logements et des bureaux. Une rédaction quantitative a été privilégiée afin que les solutions apportées soient adaptées.
--	--

Le règlement de la zone UBd est un règlement adapté et spécifique à une dynamique de renouvellement urbain du site de ZAFIRA. Cette spécificité est ici justifiée compte-tenu de la particularité de la démarche de renouvellement urbain, des caractéristiques spécifiques et qualités internes au site, du contexte patrimonial particulièrement fort et contraignant lié à la Cité médiévale ainsi que du contexte environnemental.

Dans tous les cas, la prise en compte de ces spécificités liées à un contexte et un potentiel particulier sur ce terrain répondent à des enjeux de l'ordre de l'intérêt général que sont la préservation d'un patrimoine spécifique local, la remise en état d'un secteur bien intégré du point de vue urbanistique et indirectement la lutte contre l'étalement urbain.

Pour rappel, ce règlement est à appréhender en relation avec l'OAP n°6 mise en place pour accompagner et assurer la bonne intégration des usages et fonctions de ce site une fois renouvelé.

VI.3 Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les objectifs de cette OAP n°6 de « réhabilitation du site ZAFIRA sont les suivants :

- Permettre la réhabilitation d'une friche idéalement située entre la ville médiévale de Pérouges et le centre-ville de Méximieux et sa gare.

- Assurer la préservation d'un patrimoine bâti et social communal en lien avec l'activité passée du site Zafira.
- Favoriser l'installation d'une résidence pour personnes âgées dans un cadre paysager privilégié.
- Répondre aux besoins en logement sur un tènement déjà investi et réduire la pression foncière sur les secteurs non-artificialisés de la commune et ses alentours.

Pour rappel, les Orientations d'Aménagements et de Programmes constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme.

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantation, affouillements pour la création de lotissements. Cette opposabilité s'applique dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetées ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies et rendre plus difficile voire impossible leur réalisation. Au contraire, ces interventions doivent contribuer à leur façon à réaliser les projets prévus par l'OAP.

Le plan de zonage est également modifié afin d'y repérer le périmètre de l'OAP n°6 :

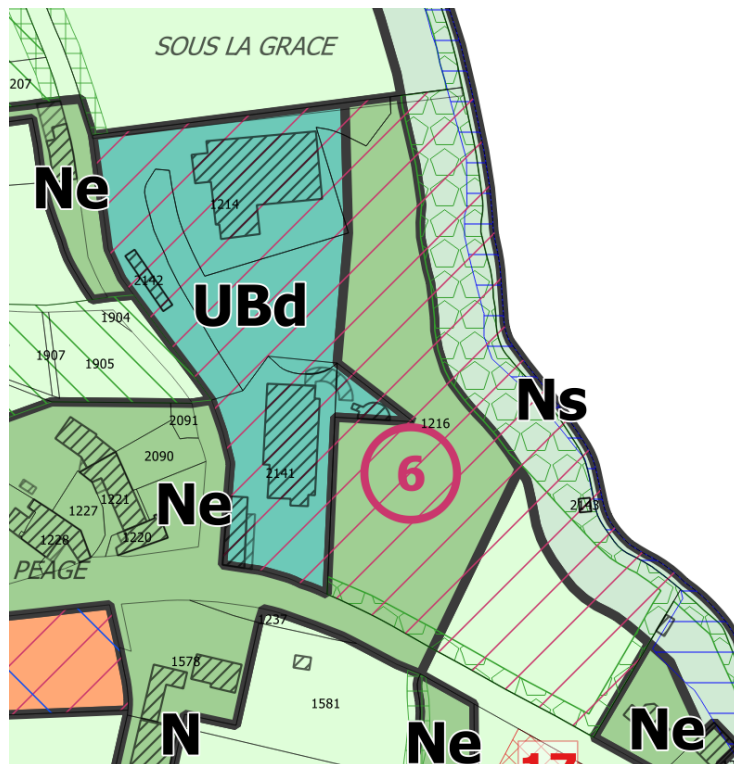


Figure 27. L'opposabilité d'une OAP sur la polarité est affirmée au plan de zonage en hachuré rose et par le n°6.
Source 2BR

VI.3.1. Contenu de l'OAP

L'OAP fixe des prescriptions volontairement précises afin d'assurer le respect des enjeux mentionnés dans le point V.2.1 de la présente notice.

Il s'agit en particulier de la zone humide le long du Longevent où toute construction nouvelle est interdite et où des prescriptions sont fixées en matière de clôture puisque la limite de propriété se situe dans cette zone (ainsi les dispositions s'assurent que les clôtures concernées ne gênent pas l'écoulement de l'eau ni la circulation de la petite faune). Les aménagements extérieurs éventuellement réalisés dans cette zone ne doivent pas être réalisés avec des surfaces perméables afin de créer aucun phénomène de ruissellement ou problématique d'absorption des eaux qui aggraverait les risques d'inondation sur site et en aval. Le schéma de l'OAP identifie graphiquement la zone humide ainsi qu'un espace tampon où s'appliquent ces prescriptions de préservation.

Le schéma identifie des espaces à dominante végétale à préserver. Il s'agit d'espaces proches des parties construites du tènement qu'il ne s'agit pas de rendre totalement inconstructible mais de préserver dans leurs caractéristiques générales végétales et paysagères. Pour cette raison, seules des constructions annexes y sont autorisées et la suppression des éléments végétaux qui s'y trouvent est admise sous réserve de remplacement. Une partie des espaces boisés existants entre la maison principale et l'atelier n'est pas repérée afin de permettre la réalisation d'un bâtiment supplémentaire sur le site.

Il est précisé de manière stricte que les alignements d'arbre doivent être préservés ainsi que les cônes de vue. Ces mesures répondent aux enjeux relatifs à la qualité des aménagements paysagers à préserver sur le tènement. Il est rappelé l'existence d'EBC qui ont une valeur réglementaire.

Les dispositions en matière de programme et de principes d'aménagement complète les dispositions d'encadrement fort fixées par le règlement (hauteur, emprise au sol... etc) et donne des précisions sur les fonctions et usages attendus sur ce site. En particulier, l'OAP précise que l'opération ne pourra excéder 70 logements pour l'accueil d'environ 100 logements. Ces capacités maximum de principes sont cohérentes avec les capacités bâties fixées par le règlement (il ne pas y avoir plus de 2500 m² d'emprise au sol dans le secteur UBd). Pour cela l'OAP fixe des prescriptions quant à la typologie des logements admis sur le tènement, à savoir des T1 et T2. Cette disposition renforce le projet de la commune de voir se réaliser une résidence pour personnes âgées (ces offres répondent le plus souvent aux besoins soit des personnes âgées soit des très jeunes ménages et étudiants).

L'OAP fixe des prescriptions de réhabilitation des principaux bâtiments existants afin de répondre à l'enjeu de protection du patrimoine récent architectural et social du site. Concernant la construction d'un nouveau bâtiment, l'OAP complète le règlement en fixant une zone d'implantation. Celle-ci correspond à la zone moins impactante pour l'insertion du futur bâtiment et de fonctionnalité des espaces extérieurs. En effet, il s'agit d'une zone en creux qui permet de réaliser du R+2 sans dépasser la hauteur des bâtiments existants. Par ailleurs, implanter le bâtiment ici permet de préserver les espaces verts et naturels plus généreux à l'Est du site. On évite également avec cette implantation de réaliser le bâtiment trop proche du Longevent concerné par des enjeux environnementaux et de risque d'inondation.

Alors qu'une résidence de logements pour personnes âgées suppose le besoin des habitants de circuler pour accéder aux espaces communs et services existants dans les différents bâtiments, la commune souhaite s'assurer que la réalisation de coursives ne viendra pas remettre en cause l'intégration paysagère, bâtie et fonctionnelle de ces éléments. En particulier, de telles coursives ne devront pas remettre en cause les alignements d'arbres repérés.

L'OAP fixe des principes en matière d'accès alors que la forte circulation sur la RD4 rendrait problématique l'accès au site par les futurs usagers du site. Afin de ne pas perturber la circulation et générer des risques d'accident, l'accès au site se fera par le Chemin sous la Grâce. L'accès existant devra par ailleurs être aménagé afin d'assurer toutes les conditions de sécurité nécessaire. L'accès existant sur la RD 4 ne pourra être utilisé que pour les secours et les piétons.

Avec l'OAP, la commune souhaite se projeter à plus long terme alors qu'il existe une volonté de créer un cheminement aménagé entre la Cité et la gare de Méximieux qui passerait au Nord du site de Zafira. Compte-tenu de l'utilité de ce futur cheminement, il est nécessaire que le site puisse s'y connecter (un cheminement plus sécurisé que le long de la RD4 mais aussi un argument pour la qualité du cadre de vie).

Enfin des dispositions sont fixées en termes **d'assainissement et de déchets**. Concernant l'assainissement, il s'agit de compléter les dispositions réglementaires notamment en matière de gestion des eaux pluviales en précisant les attentes en matière de dispositifs de gestion dans la logique d'éviter toute pollution du Longevent.

VII - JUSTIFICATION DE EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

VII.1 Capacités résidentielles

Les capacités résidentielles estimées au moment du PLU était de 180 logements environ après prise en compte de critère de rétention foncière (abattement de 35% des capacités brutes en zone urbaine et en zone 2AU). En dehors des secteurs encadrés par des OAP, les capacités résidentielles brutes sont calculées sur la base d'une densité moyenne estimée de 14,7 logements par hectare. **Les capacités résidentielles estimées à 180 logements sont l'objectif de production de logement du PADD.**

VII.1.1. Capacités foncières brutes

Dans une volonté de clarification de ces chiffres, il est proposé dans la présente démonstration de les remettre. Il ne s'agit pas ici d'interroger l'objectif de production de logements fixé dans le PADD mais bien d'évaluer les capacités brutes du PLU de Pérouges.



Figure 28. Capacités foncières résidentielles brutes 2013 La Glaye. Source 2BR



Figure 29. Capacités foncières résidentielles brutes 2013 Le Péage. Source 2BR



Figure 30. Capacités foncières résidentielles brutes 2013 Rapan. Source 2BR

Les cartographies précédentes ont été réalisées sur la base de la démonstration du rapport d'approbation du PLU de 2013. L'analyse produite dans le cadre de la Révision Allégée n°3 se concentre sur la distinction entre, d'un côté, les terrains en zones urbaines immédiatement constructibles et sans encadrement particulier, et d'un autre, les zones 1AU ou encadrées par des OAP dans le PLU en vigueur où des prescriptions sont fixées en matière de nombre de logements à produire et, en troisième lieu, la zone 2AU de la Glaye dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.

<i>Estimations des capacités résidentielles brutes</i>			
	Surface en ha	Densité moyenne	Nb brut logements
Zones U 2013	8,7	14,7	126
Zones 1AU ou OAP 2013	2,1	Selon OAP	43
2AU La Glaye	3,0	14,7	44
TOTAL			214

Sans appliquer aucun coefficient de rétention foncière, on peut estimer une capacité résidentielle de 214 logements environ.

Toutefois, ce chiffre des capacités est à distinguer de celui de l'objectif de production de logements fixés dans le PADD. Les capacités autorisées dans le PLU sont volontairement supérieures à l'objectif de 180 logements à atteindre. En effet, il existe des mécanismes de rétention foncière qui font que tous les terrains constructibles en 2013 ne seront pas investis d'ici à 2025. Les 180 logements sont un objectif réaliste à atteindre au regard des capacités brutes de 214 logements.

VII.1.2. Nouvelles estimations des capacités résidentielles réalistes

Sur la période 2013-2018 seulement 37 logements ont été construits ou initiés. Cela représente un rythme de 7,4 logements initiés par an environ.

<i>Capacités réalistes 2013-2025</i>		
	Nb brut logements	Nb logements après rétention
Zones U 2013	126	63
Zones 1AU ou OAP 2013	43	43
2AU La Glaye	44	0
TOTAL		106

Au regard de la rétention foncière constatée sur le territoire depuis 2013 et de l'improbable ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'ici à 2025, **les capacités réalistes du PLU avant révision allégée n°3 sont de 106 logements**. La stratégie actuelle du PLU ne permet donc pas de répondre à l'objectif de production de 180 logements.

Coefficient de rétention à la production de logement en zone U

Au rythme de 7,4 logements produits par an, il faudrait à minima 20 ans pour écouler tout le stock de capacités foncières brutes en zone U. Ce chiffre nous permet de définir un coefficient de rétention réaliste quant au développement réel de Pérouges. Ainsi, il est pertinent d'estimer qu'il faudrait environ 20 ans pour écouler le stock brut de logements. Alors que le délai du PADD s'applique jusqu'à 2025 (soit presque la moitié du délai nécessaire pour écouler la totalité du stock de capacités résidentielles en dent), **c'est un coefficient d'environ 50% qu'il convient de prendre en compte pour les terrains à investir en zone U.**

Capacités réalistes en zone à urbaniser et OAP

Ce coefficient ne s'applique pas aux zones à urbaniser ou terrains encadrés par des OAP qui impliquent la réalisation d'opération d'ensemble. En revanche

Toutefois, les capacités brutes sur ces terrains est à corriger au regard de la situation de la zone 2AU. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment de l'article L.153-38, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une procédure d'évolution du PLU et devra être motivée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées. Or, en 2019, l'opération d'ensemble de Rapan Sud et ses 3 secteurs initiés n'ont pas été investis. Il est donc réaliste de penser que l'urbanisation de ces sites va

tarder à minima encore 5 années, ce qui ne rend pas envisageable l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU avant 2025. Ainsi, il convient de considérer que les capacités brutes de la zone 2AU ne seront pas investies pour répondre aux objectifs de 180 logements du PADD.

En conséquence, les capacités réalistes estimées en matière de production de logement sur la commune de Pérouges de 2013 à 2025 avant la révision allégée n°3 sont de 106 logements.

VII.1.3. Capacités résidentielles après révision allégée

Le projet de renouvellement urbain de ZAFIRA définit des possibilités précises en matière de création de logements, soit entre 60 et 70 logements. A ce titre, après révision allégée n°3, les capacités résidentielles réalistes pour 2025 sur Pérouges sont d'environ 180 logements. Cette évolution est donc nécessaire.

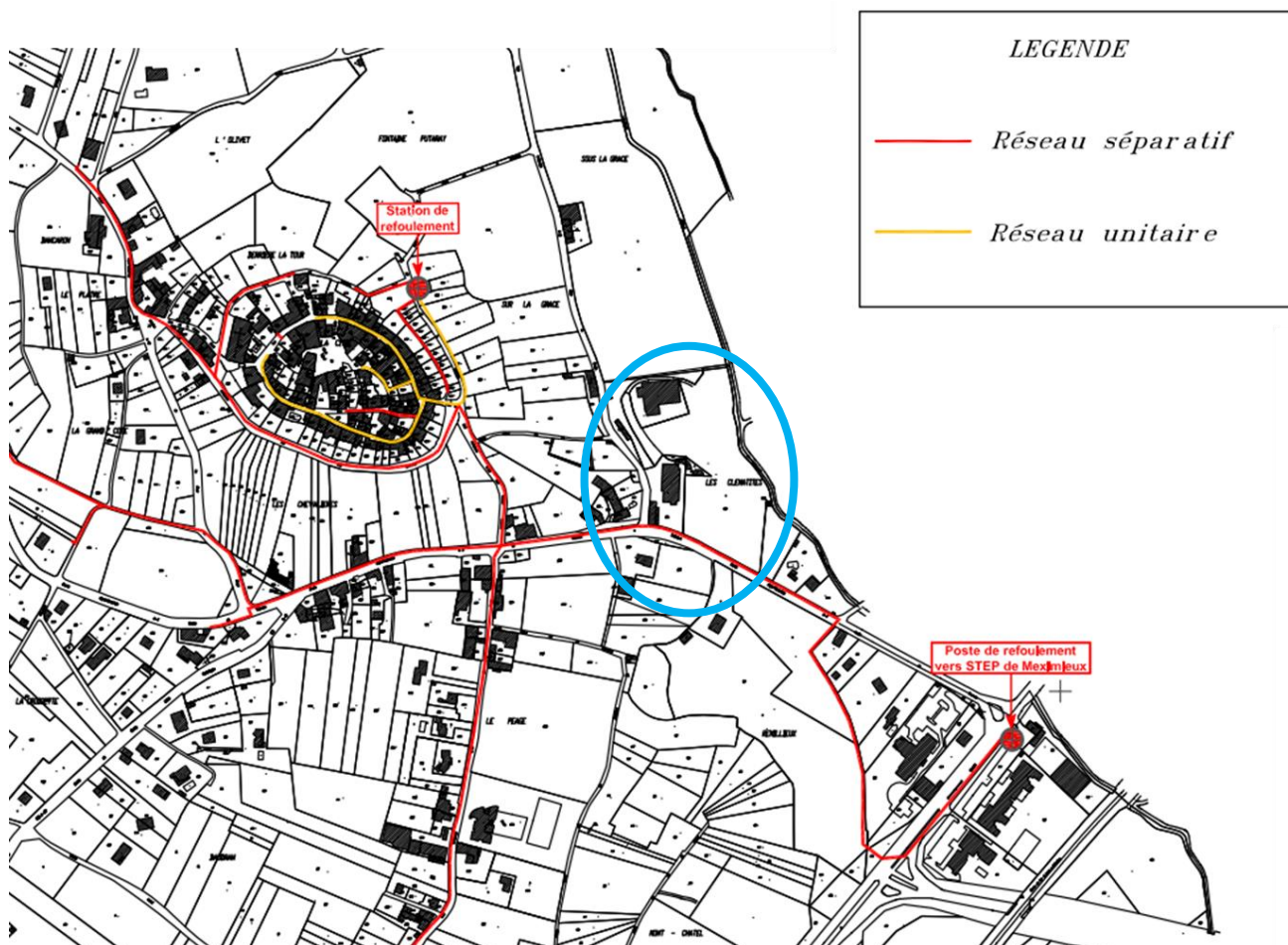
<i>Capacités réalistes 2013-2025 après RA n°3</i>		
	Nb brut logements	Nb logements après rétention
Zones U 2013	126	63
Zones 1AU ou OAP 2013	43	43
ZAFIRA	70	70
2AU La Glaye	44	0
TOTAL		176

VII.1 Assainissement

Le tènement ZAFIRA est situé en zone d'assainissement non-collectif. Toutefois, le réseau d'assainissement collectif passe à proximité du tènement par la RD 4.



Figure 31. En jaune, les zones d'assainissement collectif. Source : zonage assainissement de Pérouges



Comme le prévoit déjà le règlement de la zone N, toute construction à proximité du réseau d'assainissement doit se raccorder à celui-ci. La présente révision allégée modifie le règlement sur le site de ZAFIRA et rend obligatoire le raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement sera réalisé sur la STEP de Meximieux. La commune de Pérourges dispose d'un droit de raccordement de 1000 équivalents habitants sur cette STEP. Cette STEP est donc en mesure d'accueillir le développement nouveau sur ce site en friche.

En effet, en 2012, au moment des études relatives à la révision du PLU, 166 habitations étaient raccordées sur la STEP de Meximieux. Depuis 2012, 54 habitations nouvelles ont été créées. Au total, on compte 220 habitations reliées à la STEP soit 506 équivalents habitants si l'on retient un nombre de personnes moyenne par ménage de 2,3.

Cette capacité est suffisante pour accueillir les autres opérations de développement résidentiel prévues sur le territoire communal. Tout d'abord, les capacités de constructions sur Rapan ne sont pas concernées car ce secteur est raccordé à la STEP de Bourg-Saint-Christophe. Les capacités restantes concernant la STEP de Meximieux correspondent à la zone 1AU du Péage (environ 18 logements), la zone 2AU de La Glaye (environ 44 logements) et une capacité résiduelle maximale dans le tissu bâti estimée à environ 90 logements entre 2013 et 2025 (hors rétention).

	En équivalent habitants
Capacité totale STEP Méximieux pour Pérourges	1000
Nombre d'habitants raccordés à la STEP	506
Nombre de futurs habitants ZAFIRA (70 logements)	100
Futurs habitants issus des capacités résiduelles (hors rétention)	207
Ecart capacités totale et raccordement existant et potentiel	+187

VII.2 Compatibilité avec le PADD et les documents d'urbanisme supérieurs

VII.2.1. Compatibilité avec les objectifs du PADD

L'objet et les mesures de la révision allégée n°3 est à la fois compatible et cohérent avec le PADD du PLU.

Tout d'abord, alors que la commune montre un rythme de production de logement inférieur aux attentes faites au moment de l'approbation du PLU, l'opération de renouvellement urbain sur ZAFIRA va permettre d'atteindre dans les faits l'objectif de production d'entre 175 et 185 logements entre 2013 et 2020. En 2019, à la moitié du délai d'application du PLU, la présente procédure est donc nécessaire pour la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs, l'opération d'une densité de plus de 33 logements à l'hectare respecte largement l'objectif de densité de 15 logements à l'hectare fixé par le PADD.

La procédure est également nécessaire afin de répondre aux objectifs du PADD de protection du patrimoine communal. Zafira n'appartient pas au patrimoine médiéval de Pérourges, mais il appartient bien au patrimoine plus récent de la commune. Par ailleurs, éviter la déperdition de cet espace déjà en friche est important pour ne pas affecter l'image de la commune et celle de la Cité médiévale. Permettre le renouvellement urbain de ce site est donc doublement nécessaire au regard des objectifs du PADD.

L'opération, en permettant la réalisation d'une opération originale de logement avec services pour personnes très âgées mais autonomes apporte sur le territoire une typologie de logement nouveau alors que le vieillissement de la population justifie d'augmenter les réponses aux besoins de cette population toujours plus nombreuse. La procédure participe donc à la mixité des typologies d'habitat recherchée dans le PADD.

Les dispositions règlementaires et l'OAP définis permettent de répondre à plusieurs objectifs du PADD. La zone humide du Longevent et sa ripisylve sont préservés de tout développement nouveau conformément à l'objectif préserver les espaces naturels sensibles. Des dispositions de préservation des espaces verts paysagers, d'intégration dans le bâti existant du site mais aussi de préservation de l'absence de co-visibilité avec la Cité médiévale ou encore l'éloignement des droits à construire par rapport aux risques d'inondation du Longevent répondent aux différents objectifs du PADD en ces matières. Concernant les objectifs très précis en matière de production de logements locatifs sociaux dans le PADD, il convient de considérer qu'ils s'appliquent aux secteurs urbains tels que définis en 2013 et repérés précisément dans le schéma de principes du PADD. Le secteur de ZAFIRA n'est pas ciblé par cet objectif. Enfin, le renouvellement urbain du site ne va pas à l'encontre de l'objectif de maintien du tissu économique local puisque l'activité de ZAFIRA a cessée il y a plus de 8 ans sans qu'aucun projet de reprise économique ne se soit présenté à ce jour.

VII.2.1. Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA

La procédure de Révision Allégée n°3 est également compatible avec le DOO du SCoT BUCOPA.

Logement et habitat

Les objectifs de développement résidentiels fixés par le SCoT posent des contraintes opposables en matière d'extension urbaine. Le SCoT n'indique pas de critère de production de logements à l'échelle de la commune mais à l'échelle de la communauté de communes 1580 logements à réaliser dans la CCPA entre 2016 et 2030 –hors Méximieux et pôle structurant d'Ambérieu-en-Bugey). Par ailleurs, un tel critère n'est pas directement opposable au projet de territoire de la commune (seul les objectifs de consommation foncière et de densité de logement en extension urbaine du SCoT sont opposables au PLU). Il est au contraire précisé par le DOO que les critères de production de logement dans l'enveloppe urbaine peuvent être supérieurs aux indicateurs donnés. La présente procédure concernant une opération de renouvellement urbain vient donc permettre une production de logement vertueuse car ne nécessitant pas de consommation urbaine nouvelle. Au-delà de cet effet direct, permettre la réalisation d'une telle opération permet de limiter la pression foncière sur des terrains en extension que ce soit sur la commune de Pérouges ou d'autres communes du BUCOPA. Cette opération de renouvellement urbain destiné à la réalisation d'une résidence de logements avec services pour personnes très âgées autonomes répond par ailleurs aux objectifs du SCoT de diversifier les typologies d'habitat et de répondre aux besoins spécifiques en logement des personnes âgées. En termes de développement démographique, cette opération permettra à la commune de respecter son objectif de développement et de ne pas s'éloigner des 1,8% de taux de croissance annuel moyen retenu comme indicateur pour la commune de Pérouges dans le SCoT.

Objectifs qualitatifs en matière d'habitat

Plus globalement, l'opération permise par la procédure de révision allégée n°3 répond à la volonté du SCoT de favoriser un développement résidentiel attractif et adapté aux défis du XXI^e siècle. En effet, il s'agit de développer du point de vue résidentiel un site situé à proximité de la gare de Méximieux et de ses commerces permettant facilement les déplacements piétons plutôt que l'usage de la voiture au quotidien. La protection de larges zones boisées et paysagère sur le site permet d'inscrire la présence de la nature en ville au bénéfice des futurs habitants des lieux mais aussi des autres usagers de la commune qui bénéficieront indirectement de la préservation de ces espaces (lutte contre le phénomène des îlots de chaleur, gestion à la parcelle des eaux pluviales, pas d'aggravement des risques d'inondation...). L'opération par ailleurs la réalisation de petits logements T1 et T2 alors que la part des grands logements est très importante sur Pérouges (plus de 75% du parc de logements est composé de T4 et T5 ou plus en 2015 selon l'INSEE). L'opération attendue sur le site est destinée à des personnes âgées aux revenus limités et participera donc à la création d'une offre de logements abordables. Enfin, elle renforcera la densité moyenne des logements sur la commune puisque le taux appliqué sera de 33 logements à l'hectare alors que la moyenne attendue sur Pérouges par le SCoT est de 16 logements à l'hectare.

Consommation foncière

En complément, en matière de respect de l'enveloppe d'extension urbaine durant la période 2016-2030 fixée par le SCoT, le PLU est compatible avec les objectifs du document d'urbanisme supérieur.

Tout d'abord, il convient de rappeler que le projet ZAFIRA consiste en la réhabilitation de bâtiments existants et de la construction d'un bâtiment supplémentaire, en densification, entre ces bâtiments. Ces bâtiments sont par ailleurs situés dans la tâche urbaine identifiée, de manière indicative, par le SCoT, dans son rapport de présentation. La présente mesure n'affecte donc pas les limites de production résidentielle en extension urbaine fixées par le SCoT.

A titre subsidiaire, s'il fallait considérer la zone UBd comme une extension urbaine : Le SCoT prévoit une enveloppe de 54 hectares pour 36 communes de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain. La

commune de Pérouges représentant environ 5% de la population totale 2016 de ces 36 communes, il est possible de prendre ce rapport de proportion comme indicateur (mais le SCoT ne fixe pas de tel calcul, ce rapport de proportion n'est donc pas opposable). Un chiffre de 2,5 hectares d'enveloppe en extension urbaine peut donc être pris comme référence. Les surfaces en extension urbaine prévues par le PLU à partir de 2016 (échéance SCoT) seraient de 4,8 hectares (0,8 hectare sur Zafira, 1,5 ha à Rapan Sud, 0,2 ha restant au Péage et 3 ha environ à La Glaye). Ce chiffre, supérieur à la référence de 2,5 hectares aura pour conséquence de limiter les surfaces ouvrables à l'urbanisation entre 2025 et 2030 de la zone 2AU de la Glaye lors de la prochaine révision du PLU (pour ne pas excéder une consommation de 3 ou 3,5 hectares entre 2016 et 2030).

Environnement

Enfin, les protections et prescriptions fixées dans le règlement permettront de préserver la continuité écologique du Longevent identifiée par le SCoT et ses boisements alluviaux.

VII.2.1. Objectifs de production de logement social

La réorganisation de la stratégie de production de logement sur la commune de Pérouges consistant à y intégrer et prioriser l'opération de renouvellement urbain sur le tènement ZAFIRA par rapport, notamment, à l'urbanisation de la zone 2AU de La Glaye, ne remet pas en cause les objectifs de production de logement social de la commune.

Tout d'abord, les logements proposés par l'opération ZAFIRA, destinés à un public spécifique de personnes âgées avec des ressources limitées, offre plus de mixité au parc des résidences principales de la commune. Le projet augmentera la part des petits logements et en particuliers avec des loyers limités.

Dans le sens plus stricte de la notion de logements sociaux, l'équilibre recherché en matière de mixité sociale par les mesures définies dans le PLU sera maintenu suite à la procédure de révision allégée n°3. En effet, la commune disposera en 2025 à minima 92 logements conventionnés soit 13 % de son parc de résidence principal estimé à cette date.

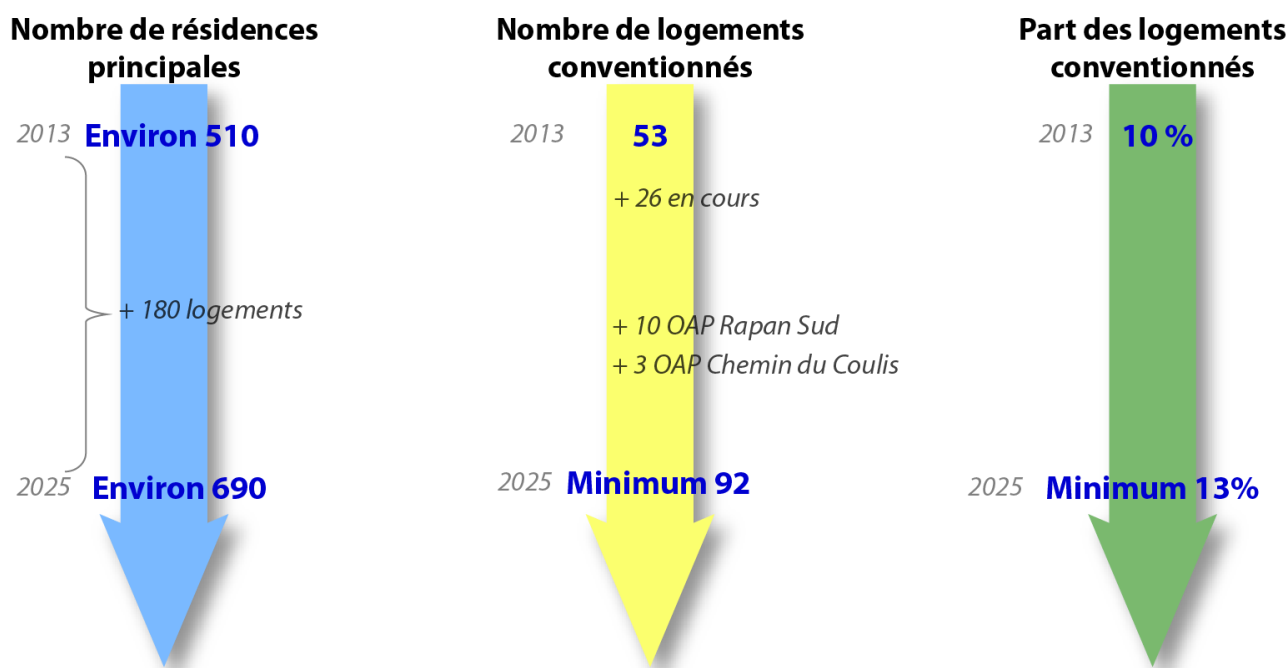


Figure 32. Part des logements conventionnés sur la période 2013-2025. Source 2BR

Sur la base des 510 résidences principales estimée à la date d'approbation du PLU en 2013 et des capacités réalistes de la commune sur l'ensemble de la période 2013-2025, on peut donc estimer que la commune disposera, dans un scénario réaliste d'environ 690 résidences principales en 2025.

En 2019, la commune dispose déjà d'un parc de 53 logements locatifs sociaux auxquels s'ajoute le lancement en 2018 d'une opération de 26 logements sur Rémillieux, tous conventionnés (11 en locatif social et 15 en accession sociale). Le nombre de logements conventionnés en 2019 est donc de 79 unités. Les développements à venir, lesquels devraient voir la réalisation des opérations Rapan Sud et du chemin du Coulis permettent de connaître avec précision le nombre minimum de logements locatifs sociaux qui seront créés, à savoir 23 logements supplémentaires (dans le cadre de la modification n°1 du PLU, une OAP est créée chemin du Coulis fixant un nombre de logements à réaliser et la densité de l'OAP de Rapan Sud est augmentée).

Il s'agit ici d'une part minimale puisque qu'une prescription très forte existe sur les zones urbaines définies en 2013 impliquant la réalisation d'un tiers des programmes à partir de 3 logements. Ainsi, tout programme de plus de 3 logements entraînera la réalisation de logements locatifs sociaux. Les prochaines années devraient donc voir la réalisation de logements locatifs sociaux supplémentaires au 92 déjà identifiés ce qui permettra à la commune d'atteindre voire de dépasser le taux de 10%. En conséquence, les évolutions apportées au PLU de Pérouges, en particulier celles de la Révision Allégée n°3 sont compatibles avec les objectifs de mixité sociale de 10% et de 6% définis respectivement par le SCoT et le Programme Local de l'Habitat pour la commune de Pérouges.

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

La procédure de révision allégée n°3 a pour conséquence la réduction de la zone Naturelle. Toutefois, celle-ci concerne un terrain déjà investi sur le plan urbain et correspond à une opération de renouvellement urbain. En revanche, la partie Est du site présente des enjeux environnementaux forts avec la présence du corridor aquatique du Longevent et sa ripisylve. Le Longevent est par ailleurs classés comme zone humide.

Le maintien de la partie Est du tènement en zone N et sous-secteur Ns préserve ces parties à fort enjeu environnementaux. L'OAP mise en place et le règlement fixent des prescriptions ayant pour effet d'éviter les impacts, nuisances et pollutions sur les parties à forts enjeux environnementaux (emprise au sol limitée, maintien d'une part importante de sols perméables et végétalisés, obligations en matière de gestion des eaux pluviales.

La procédure n'a donc pas d'effets notables sur l'environnement.

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

IX SURFACES DES DIFFERENTES ZONES APRES EVOLUTIONS DU PLU

Au regard des différentes procédures lancées sur le PLU de Pérourges 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 Pérourges 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.

X CONCLUSIONS

La production de logements relatifs à cette opération n'a pas pour effet d'urbaniser de nouvelle zone mais de réhabiliter une friche existante. Il s'agit donc d'une opération de renouvellement qui n'est pas pris en compte dans les objectifs de consommation foncière liés au développement démographique.

Par ailleurs, d'un point de vue plus démographique, le programme permettra de récupérer le retard pris par la commune en matière de développement résidentiel.

Cette opération permettra de redynamiser la population communale tout en permettant de sortir de l'état de friche ce terrain stratégique entre le centre-ville de Méximieux et la ville médiévale de Pérourges. Elle permettra également de limiter les besoins en consommation foncière pour répondre au besoin de résidences pour sénior que ce soit sur la commune de Pérourges ou sur une autre commune du SCoT BUCOPA.

Enfin, à travers l'opération de renouvellement urbain qu'elle permettra, la présente procédure participera à sauvegarder le patrimoine bâti et social récent mais important pour l'identité de la commune de Pérourges.