

Plan Local d'Urbanisme



REVISION ALLEGEE n°4



A.1 Notice de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



SOMMAIRE :

I – OBJETS DE LA REVISION DU PLU	3
II – ENSEMBLE DE PROCEDURES EN COURS CONCERNANT LE PLU	3
III - TEXTES REGISSANT LA REVISION ALLEGE DU PLU	7
IV – DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET TERRITORIAL.....	8
IV.1 Situations et enjeux du territoire	8
IV.1.1. Situation de la commune.....	8
IV.1.2. Activités économiques.....	13
IV.1.3. Développement démographique et résidentiel	15
IV.1.4. Servitudes	17
IV.1 Projet de territoire de Pérouges et documents d’urbanisme supérieurs	19
IV.1.1. Le PADD du PLU de Pérouges	19
IV.1.2. Le SCoT BUCOPA.....	21
IV.1.3. Le Programme Local de l’Habitat	23
IV.2 Données environnementales.....	23
V – CONTEXTE DE LA PRESENTE REVISION ALLEE DU P.L.U.	24
V.1 Consolidation d’une polarité d’équipements à l’entrée de la Cité médiévale	24
V.2 Présentation du site et du projet.....	24
V.2.1. Localisation et présentation du site	24
V.2.2. Présentation du projet.....	32
V.2.3. Enjeux règlementaires	34
V.2.4. Résumé des dispositifs procéduraux mis en place pour permettre la réalisation du projet	37
VI LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEE.....	38
VI.1 Modification du plan de zonage. Extension très modérée de la zone UBc	38
VI.2 Adaptations rédactionnelles du règlement de la zone N et du secteur UBc.....	39
VI.3 Mise en place d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation sur le secteur de tourisme et de loisirs de la ferme et de l’office de tourisme.	49
VI.3.1. Contenu de l’OAP	52
VII - JUSTIFICATION DE EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	54
VII.1 Compatibilité avec le PADD et les documents d’urbanisme supérieurs	54
VII.1.1. Compatibilité avec les objectifs du PADD.....	54
VII.1.1. Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA	54
VIII – INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU SUR L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	56
IX SURFACES DES DIFFERENTES ZONES APRES EVOLUTIONS DU PLU	57

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. Plan de localisation du projet Ferme-Office de tourisme. Source : 2BR	25
Figure 15. Contexte spatial du projet. Source : 2BR.....	26
Figure 16. Une illustration possible du projet de réaménagement final de la Ferme. Source Mairie de Pérouges.....	28
Figure 17. La place du Plâtre et derrière elle les bâtiments de l'office de tourisme. Source : 2BR	29
Figure 18. Diagnostic spatial des potentialités de développement de l'office du tourisme. Source : mairie de Pérouges.....	30
Figure 19. Tènement dit « Besson » , à gauche, un bâtiment d'activité, au fond, une annexe légère. Source : 2BR.....	31
Figure 20. Vue sur le bâtiment du tènement Besson accolé à droit des bâtiments de l'office de tourisme. Source : 2BR.....	31
Figure 21. Perspective vers la Cité médiévale depuis les jardins de la Ferme. Au deuxième plan, les bâtiments de l'îlot « Besson ». Source 2BR	32
Figure 22. Une illustration possible du projet. Source 2BR.....	34
Figure 23. Analyse graphique des dispositions réglementaires en vigueur au regard du projet de polarité. Source 2BR.....	35
Figure 24. Plan de zonage avant RA à gauche et après RA à droite. Source : 2BR.....	38
Figure 25. L'opposabilité d'une OAP sur la polarité est affirmée au plan de zonage en hachuré rose et par le n°7. Source 2BR	51
Figure 26. Schéma de principes de l'OAP de la polarité d'équipements d'entrée de la Cité médiévale. Source 2BR.....	52

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°4 du PLU ayant pour objet :

- *d'autoriser de nouveaux droits à construire sur le secteur de la ferme de Pérouges en lien avec le site de l'office de tourisme accompagnés de dispositions d'encadrement, telle qu'une orientation d'aménagement et de programmation notamment, à l'échelle de la polarité d'équipements.*

Cette évolution du PLU est rendue nécessaire afin de consolider les équipements à l'entrée de la cité-médiévale comprenant principalement la ferme de Pérouges et l'office du tourisme. Il s'agit, dans le cadre d'une approche globale sur ce site, de faciliter la réalisation d'aménagements extérieurs et la réalisation de constructions annexes au fonctionnement de la ferme de Pérouges dont le terrain est en partie situé en zone N, en lien avec le site de l'office de tourisme. La localisation de cette polarité dans un secteur à très fort enjeu patrimonial nécessite un encadrement de ces droits à construire nouveaux à l'échelle de l'ensemble de la polarité.

La procédure aura pour 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.

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 superficie réduite de la zone N au profit de la zone UBc ;
- Précisions apportées au règlement des zones UBc et N afin de sécuriser la réalisation des équipements mesurés prévus sur le site de la Ferme et de l'Office de Tourisme ;
- 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 actualisations du document d'urbanisme, alors que celui-ci n'en a connu aucune depuis son approbation en 2013 (6 ans). Aucune de ces évolutions n'a pour effet d'impacter l'économie générale du Projet d'Aménagement de Développement Durable et s'inscrivent dans les orientations fixées par ce document. Au total, la commune de 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.

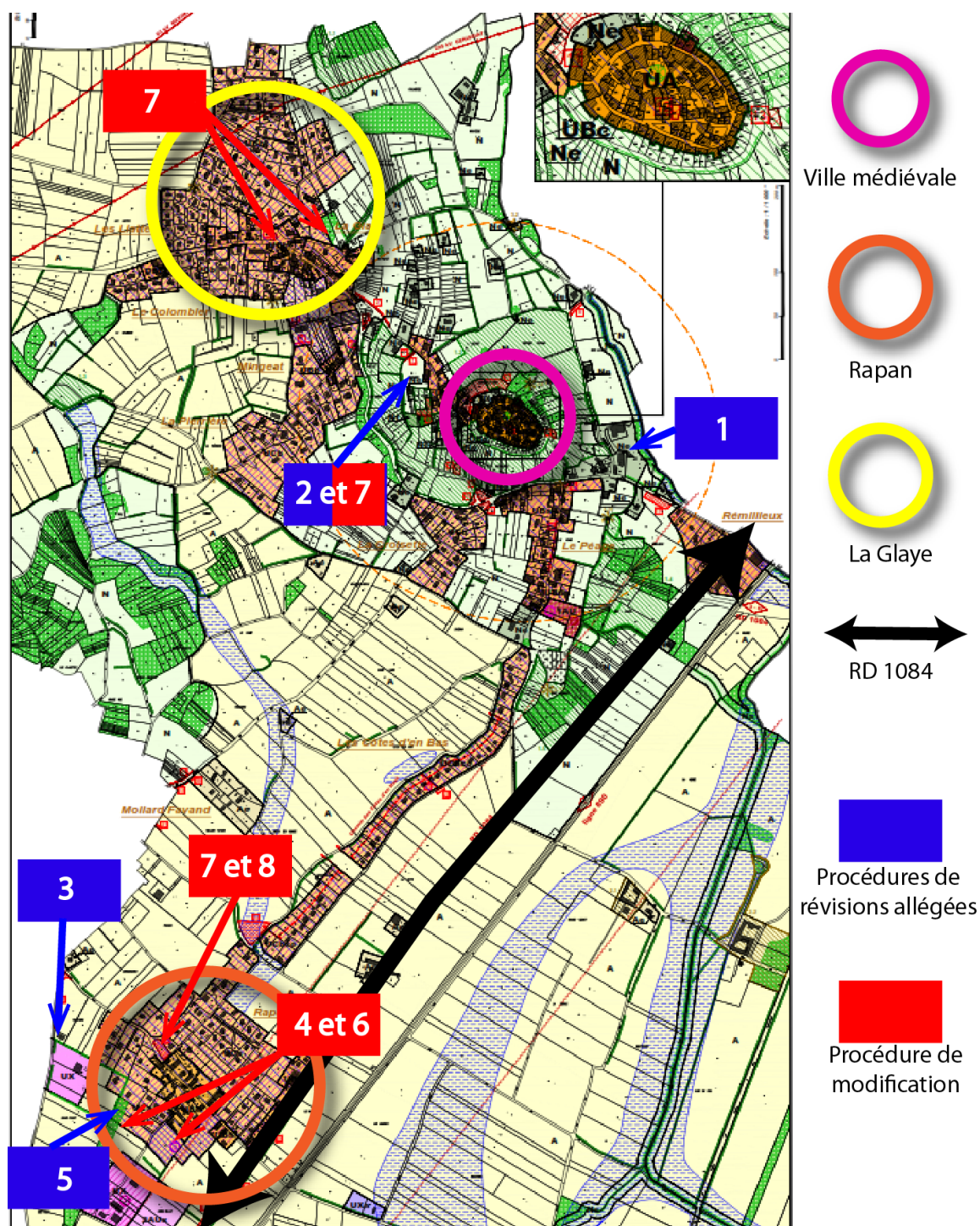


Figure 1. Localisation des procédures d'évolution du PLU de Pérouges. Source : 2BR

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

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

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

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

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

Ces sept objets d'évolution sont les suivants :

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

III - TEXTES REGISSANT LA REVISION ALLEE DU PLU

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

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

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

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

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

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

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

IV – DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET TERRITORIAL

IV.1 Situations et enjeux du territoire

IV.1.1. Situation de la commune

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

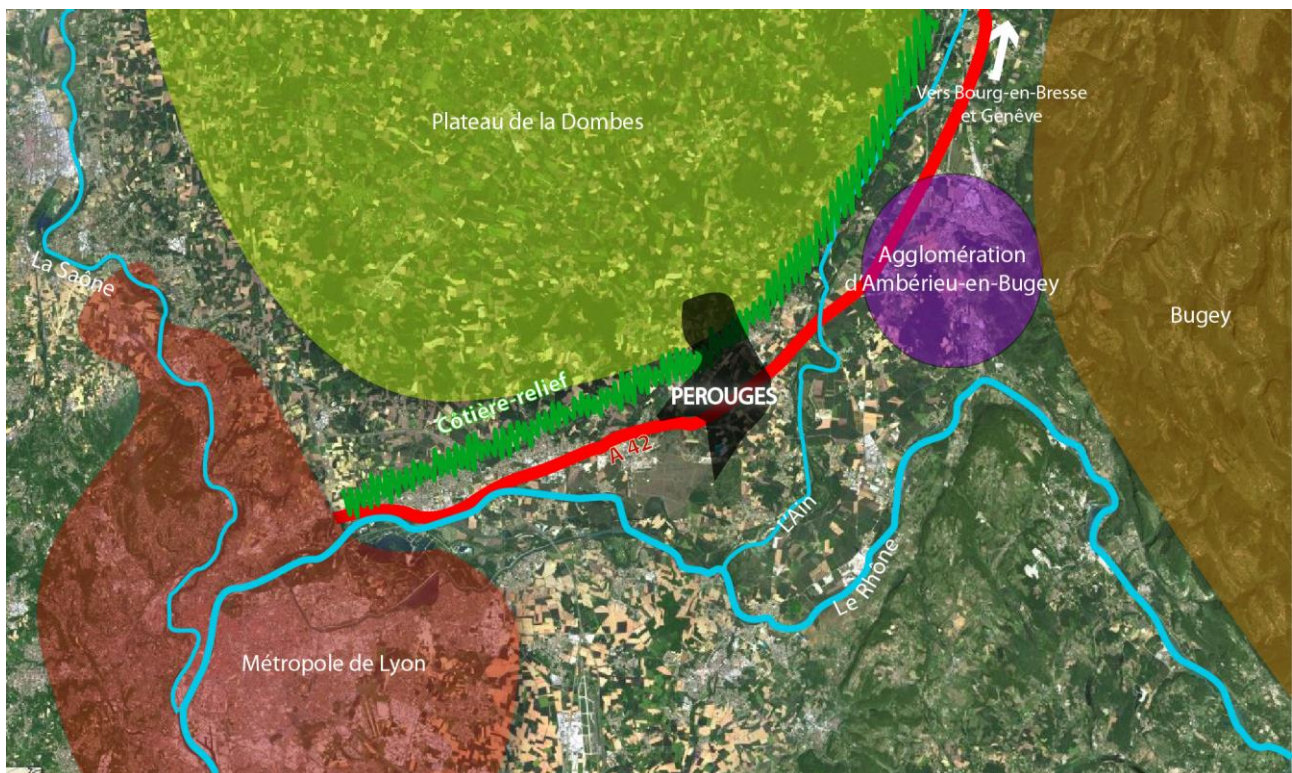


Figure 2. Localisation de Pérouges le long de l'A42 entre Lyon et Ambérieu-en-Bugey. Source 2BR

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

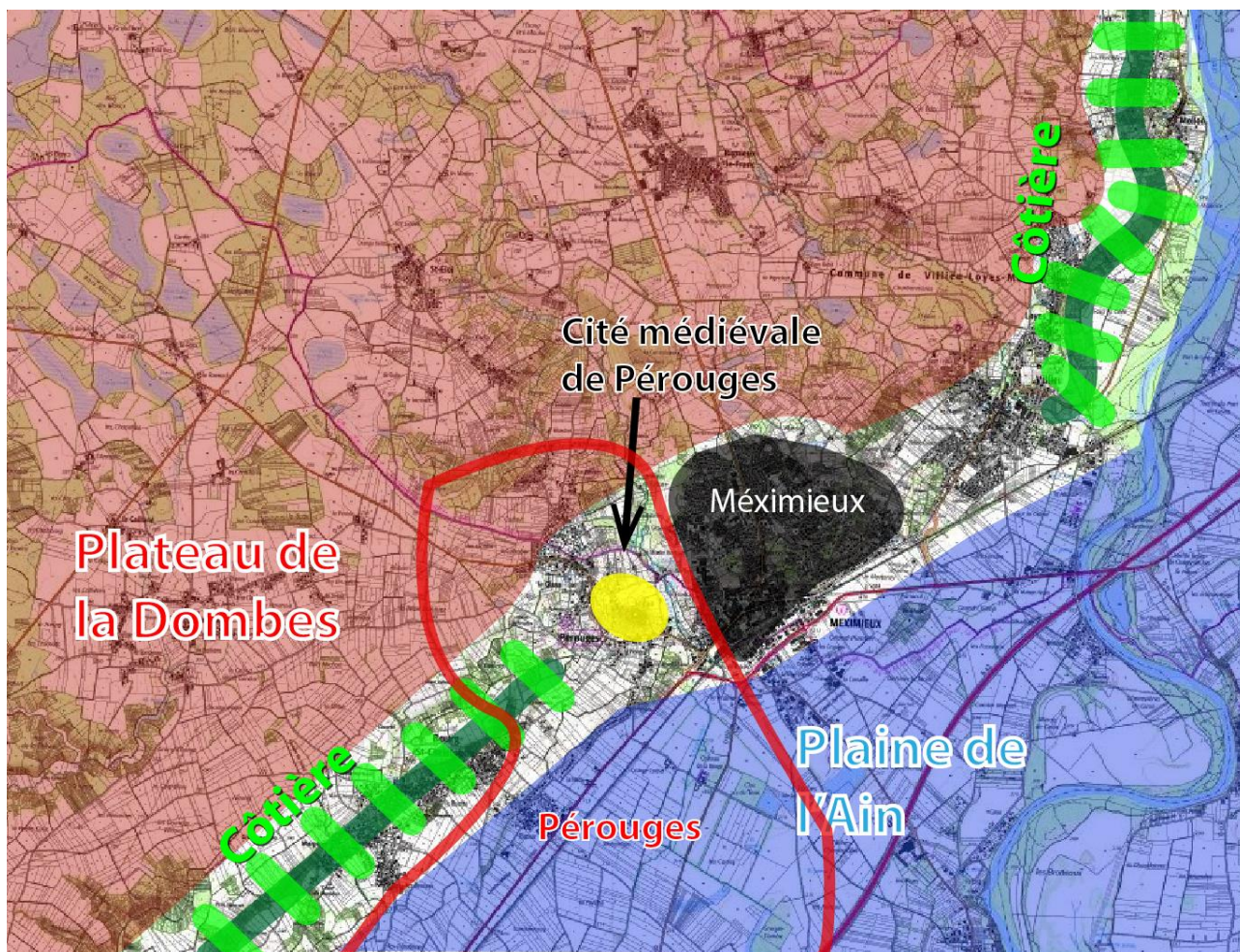


Figure 3. Situation géographique du territoire de Pérouges. Source 2BR

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

L'axe historique de circulation formé en contre-bas de la 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.

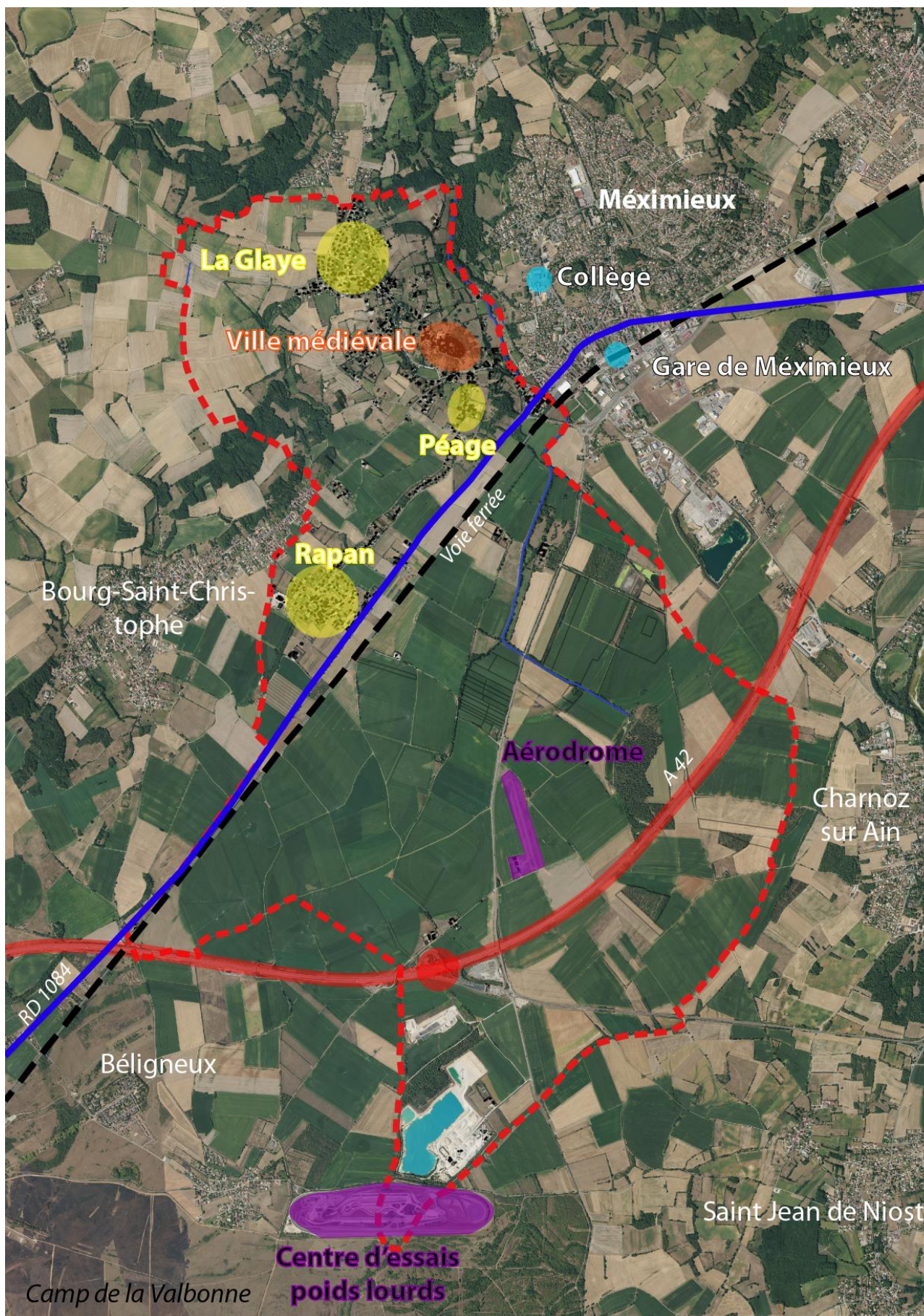
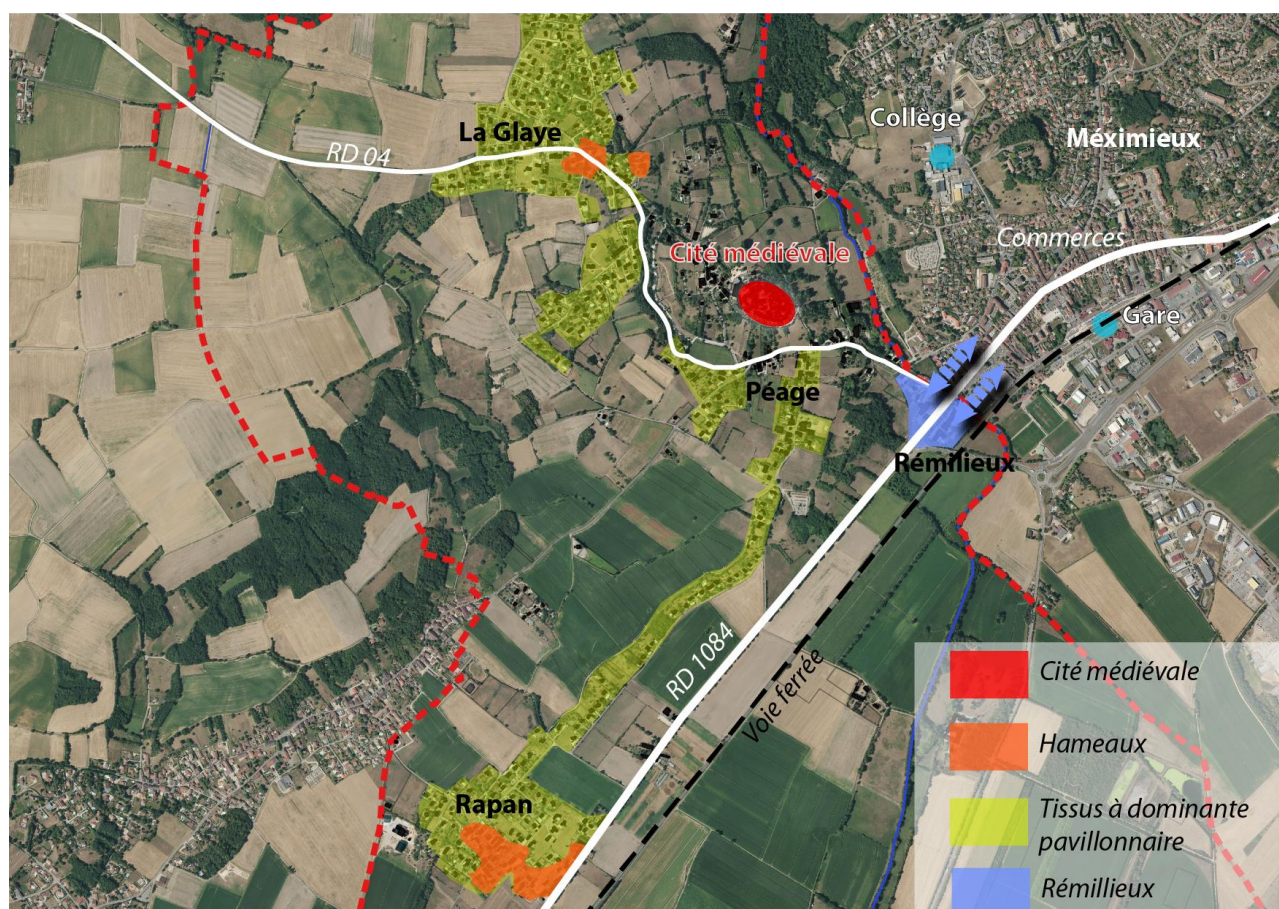


Figure 4. Composition du territoire communal et ses alentours. Source 2BR

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

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

La cité médiévale et le patrimoine communal

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

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

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

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

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

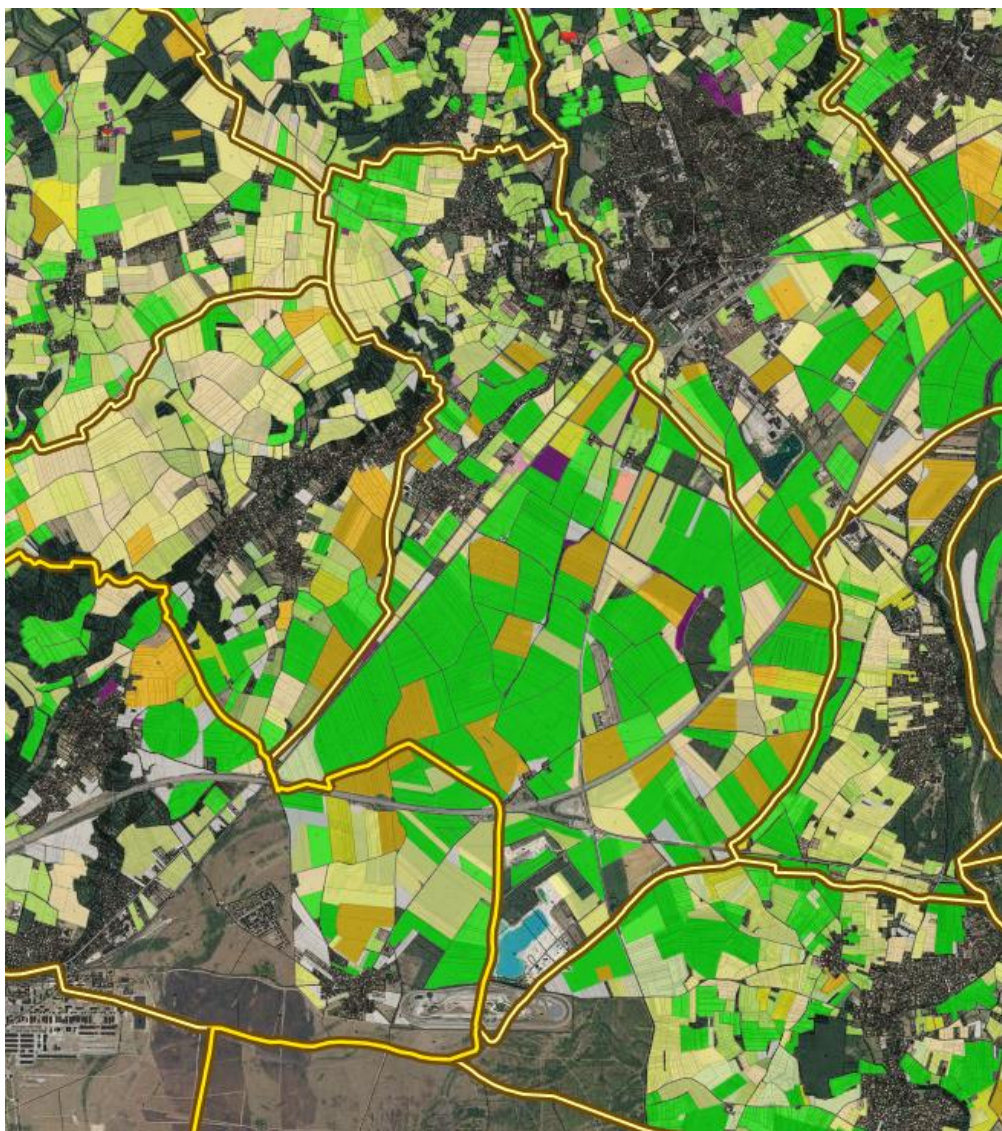


Figure 7. Extrait du registre parcellaire agricole 2017. Source Geoportail

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

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

Le développement urbain de Péruges, 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 Péruges 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 Pérourges n'offre pas les capacités réalistes pour atteindre ses objectifs.**

53 logements sociaux et 26 en cours de construction

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

Ces données sont fournies par la commune.

IV.1.4. Servitudes

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

Servitudes de protection du patrimoine

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

surrélations) et autres servitudes spéciales, notamment le long des routes situées à proximité du site médiéval.

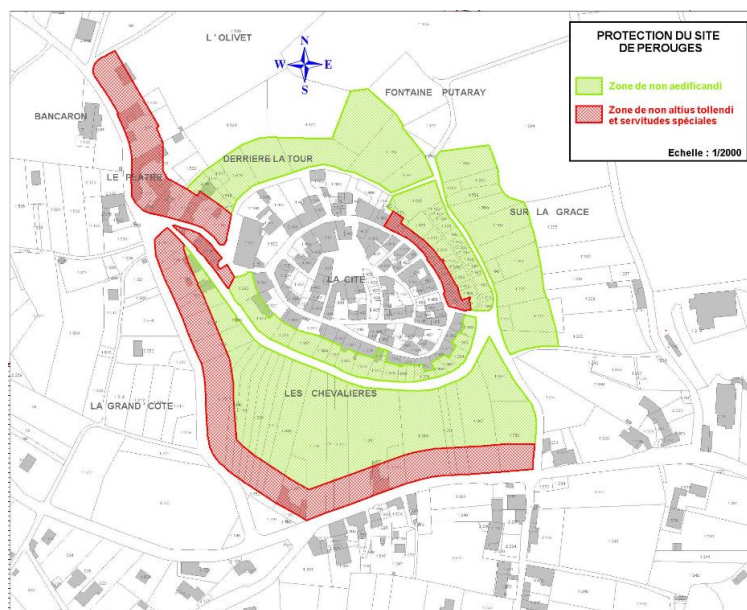


Figure 11. Servitudes autour de la cité médiévales. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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.

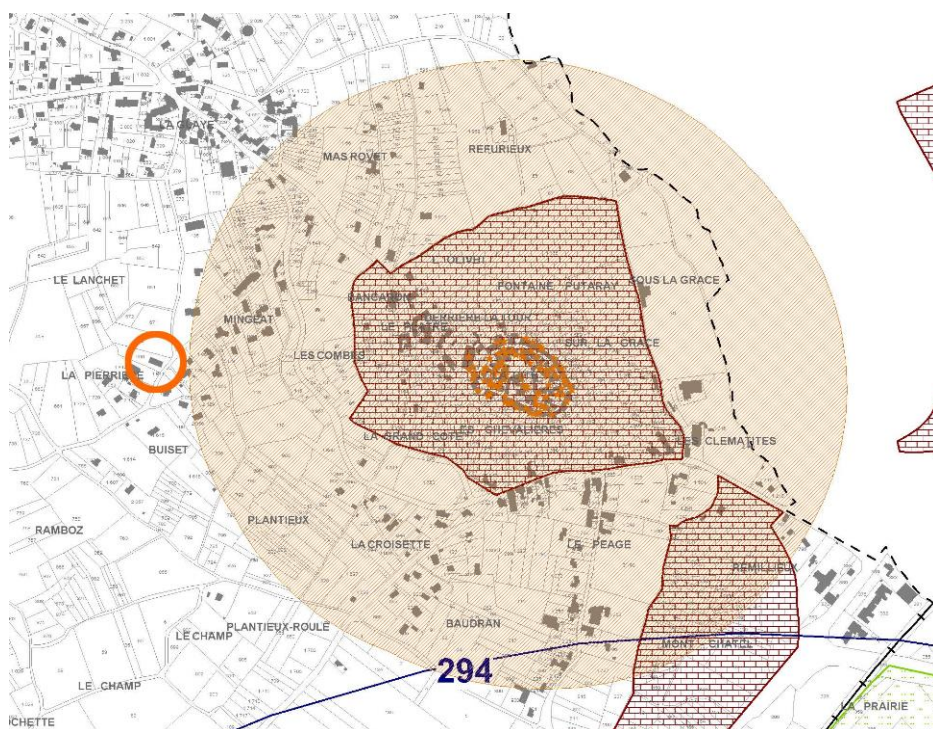


Figure 12. La bulle rayée couleur marron représente le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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.

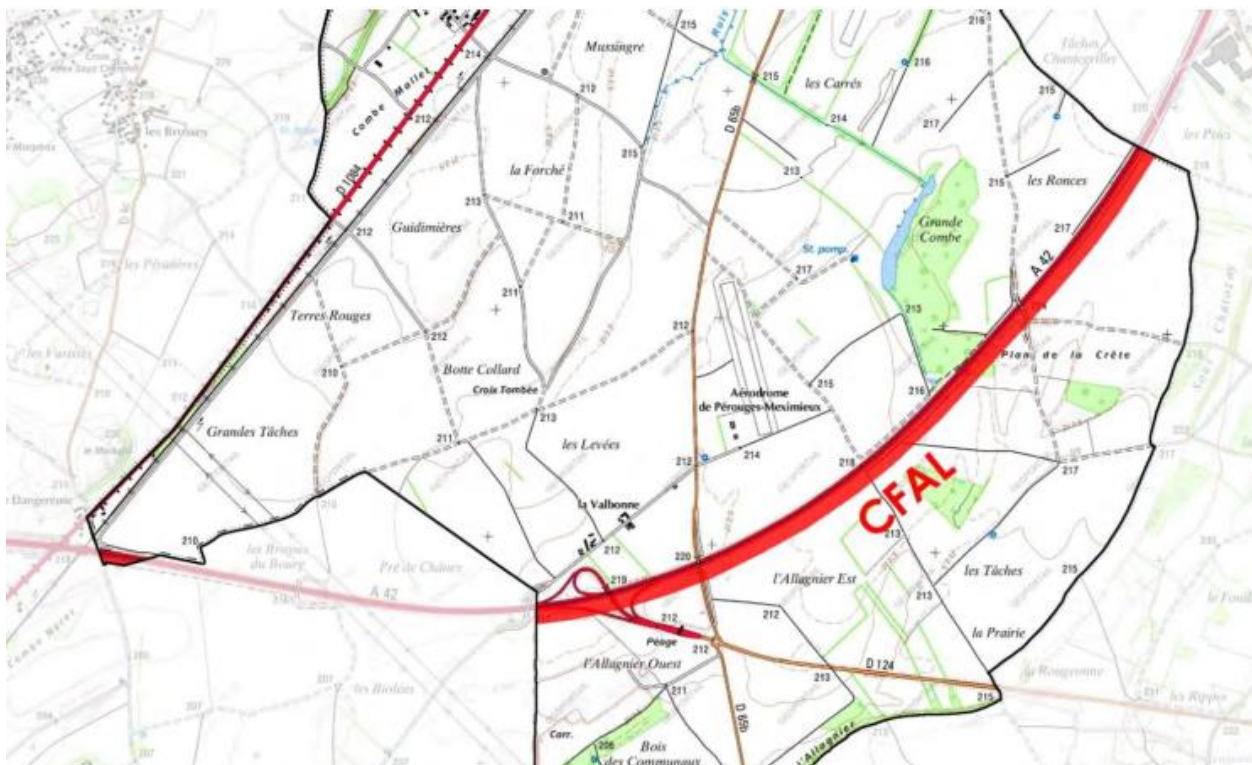


Figure 13. Emprise du projet de CFAL. Source : Rapport de présentation du PLU de Pérourges

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 liés au pipeline sud-européen notamment (ainsi qu'aux risques liés au barrage de Vouglans). Le PADD évoque également les nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre et au trafic de poids lourds notamment sur la RD4.

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

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

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

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

IV.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 ALLEGEE DU P.L.U.

V.1 Consolidation d'une polarité d'équipements à l'entrée de la Cité médiévale

L'objet de la présente procédure est de permettre la consolidation des équipements à l'entrée de la cité-médiévale comprenant principalement la ferme de Péroutes et l'office du tourisme. Il s'agit, dans le cadre d'une approche globale sur ce site, de faciliter la réalisation d'aménagements extérieurs et la réalisation de constructions annexes au fonctionnement de la ferme de Péroutes et l'office de tourisme.

Cet objet d'évolution du PLU se traduit à travers points de modification du règlement, dont le principal est la réduction de la zone N au bénéfice du secteur UBc. Les points de modification sont plus précisément les suivants :

- Déclassement d'une superficie réduite de la zone N au profit de la zone UBc ;
- Précisions apportées au règlement de la zone UBc et N afin de sécuriser la réalisation des équipements mesurés prévus sur le site de la Ferme et de l'Office de Tourisme ;
- Mise en place d'une Opération d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du site.

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.

V.2 Présentation du site et du projet

V.2.1. Localisation et présentation du site

La présente procédure fait partie d'un ensemble de réponses règlementaires apportées au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Péroutes afin de permettre la finalisation d'un projet de réaménagement complet du site formé par la ferme de Péroutes, l'office de tourisme et le terrain et la propriété dite « Besson » située entre ces deux tenements.

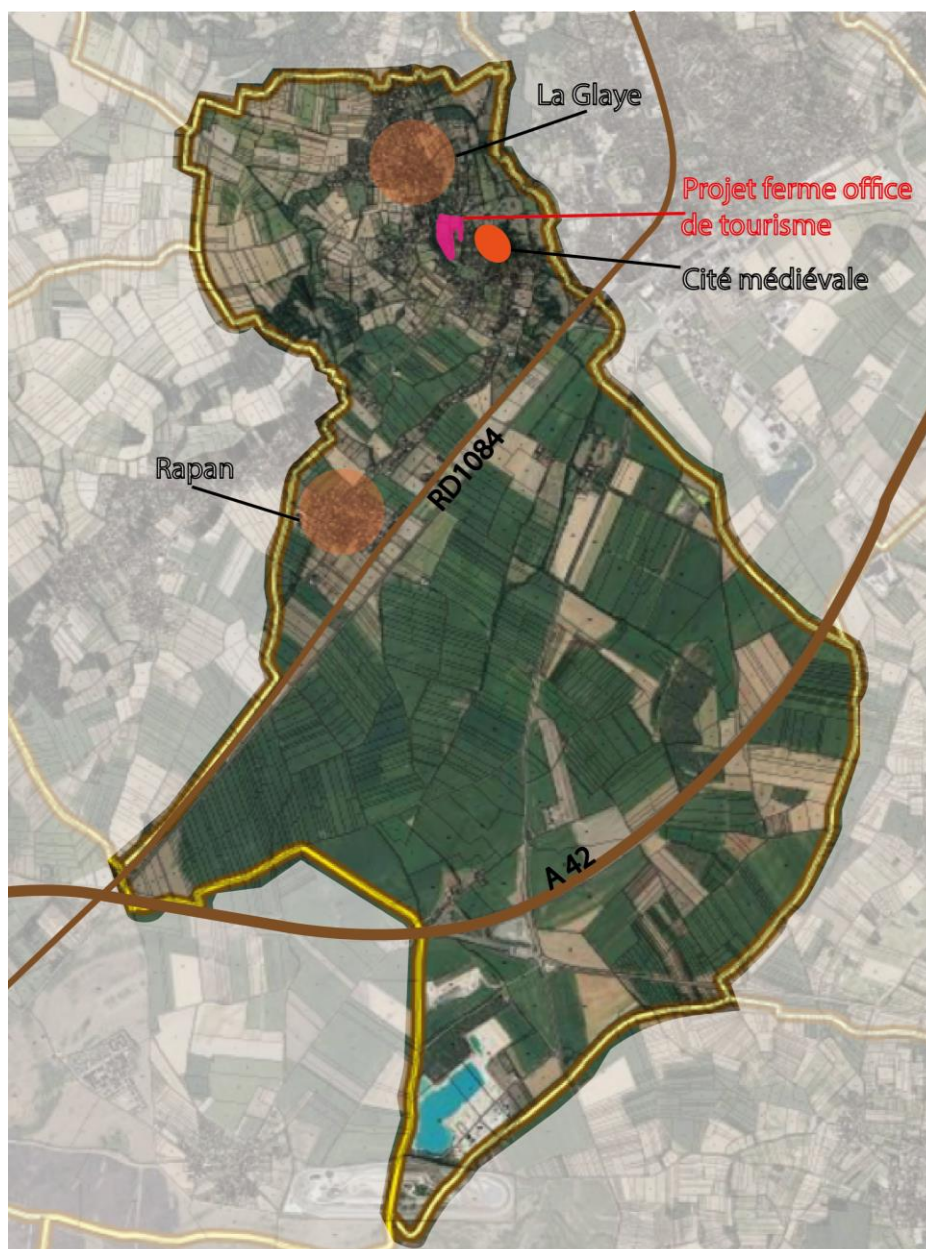


Figure 14. Plan de localisation du projet Ferme-Office de tourisme. Source : 2BR

Le périmètre du projet concerne le tènement de la ferme pédagogique qui appartient et est géré par la mairie de Pérouges. Celui de l'office du tourisme appartient également à la commune mais est géré par la communauté de communes et enfin le tènement dit « Besson » entre les deux premiers sur lequel la Communauté de Communes a engagé des réflexions quant à son acquisition.

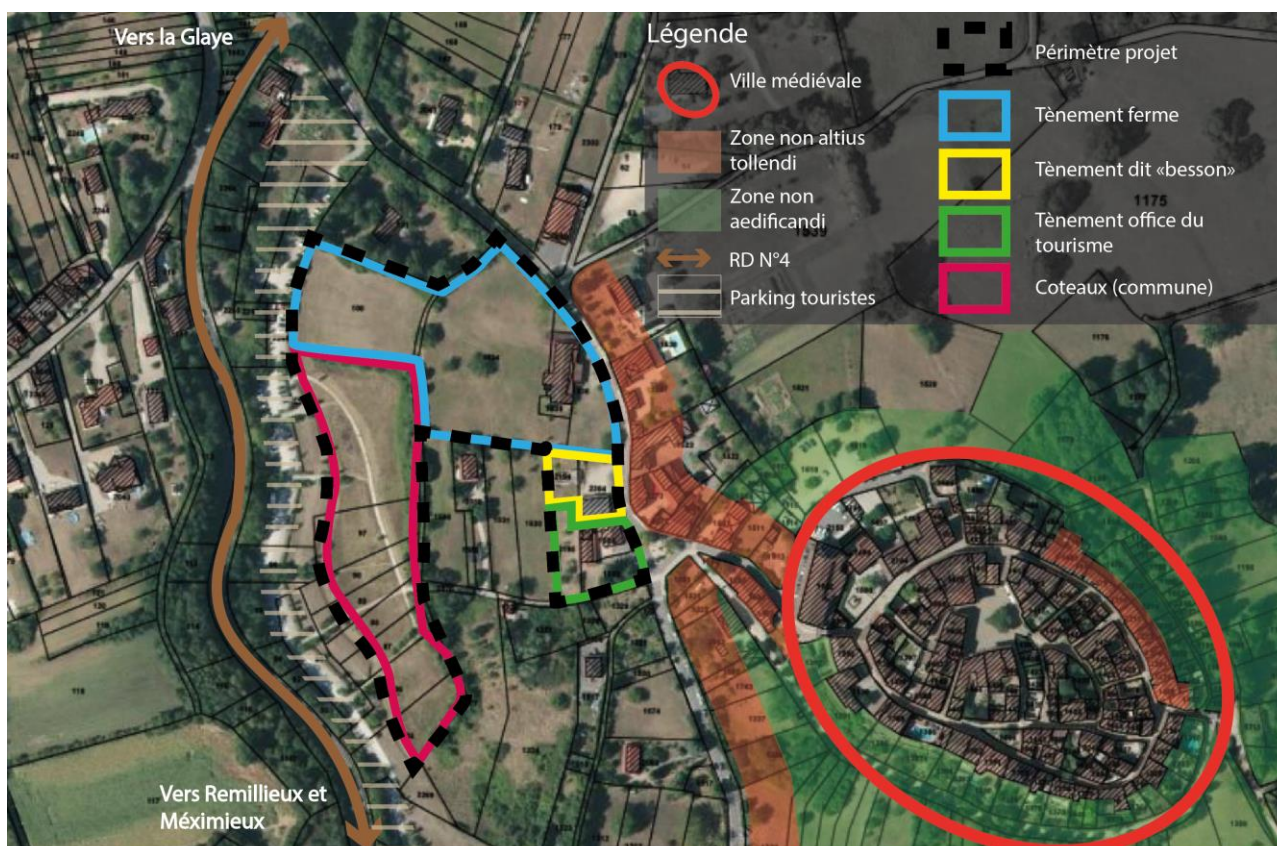


Figure 15. Contexte spatial du projet. Source : 2BR

Le périmètre du projet est formé par 4 ensembles.

- **Le premier est le tènement de la ferme pédagogique de Pérouges.**

Ce tènement accueille une ferme réhabilitée par la commune pour en faire, en entrée de cité médiévale, un espace de loisirs et pédagogique autour de patrimoine culturel agricole et médiévale. Il s'agit d'un équipement qui doit participer à la vie sociale de la commune et ses habitants. Le réaménagement de la ferme a été réalisé dans une démarche de valorisation culturelle du patrimoine rural. Ce lieu de loisirs, idéalement placé entre les zones de stationnements visiteurs et la ville médiévale propose aux touristes, mais également à la population locale, de découvrir les cultures, les techniques et outils agricoles du moyen-âge. Elle renforce l'offre touristique de la cité et ses commerces tout en ayant une portée pédagogique en particulier pour les enfants de Pérouges et des communes situées aux alentours. Le réaménagement des lieux a été initié en 2016. Ont déjà été réalisés la réhabilitation du bâtiment sur environ 500 m² de surface de plancher accueillant notamment des galeries et des salles thématiques ainsi que des salles de réunion. Des aménagements extérieurs ont également été réalisés avec l'aménagement d'un parking de 5 places devant la ferme, un terrain de pétanque et la réalisation en cours d'un secteur de potager et verger au sud du tènement. Une serre et une cabane de jardin en lien avec les activités du potager et du verger ont été réalisées très récemment.



Reste à réaliser dans le cadre de ce projet de ferme pédagogique :

- la réalisation d'un pré clos et pâturé pour l'accueil de quelques animaux d'élevage à portée pédagogique,
- l'aménagement extérieur d'un théâtre de verdure pouvant accueillir des spectacles en plein air,
- un cheminement direct entre les parkings des Combes et la cité médiévale par la ferme pédagogique, renforcer certaines parties végétalisées le long de la route par un environnement plus bocager,
- Un petit abri pour les animaux du pré à réaliser
- Une annexe à la Ferme pour le stockage et la présentation du matériel agricole.



Figure 16. Une illustration possible du projet de réaménagement final de la Ferme. Source Mairie de Pérouges

- **Plantation de vignes sur les coteaux entre le parking et la ville médiévale**

Ces terrains en pente sont situés entre le point d'arrivée des touristes sur la commune de Pérouges et leur destination, à savoir la cité médiévale. Ces terrains présentent en enjeu paysager important car ils préfigurent l'arrivée sur la cité. Le projet de la commune est de faciliter les accès à la cité médiévale tout en offrant une première étape patrimoniale, culturelle et touristique avec la présence entre ces deux points de la ferme pédagogique et de l'office de tourisme de la Communauté de Communes. Le souhait de la commune est donc d'intégrer ces coteaux au projet de valorisation culturelle et sociale du patrimoine rural en y accueillant des activités démonstratives viticole en complément des activités actuelles de la ferme.

Les aménagements de circulations piétonnes ont déjà été réalisés. Reste à procéder à l'installation de pieds de vigne et d'accompagner végétalement les circulations existantes.

- **Office de tourisme de la Communauté de Communes de la Plaine de L'Ain.**

Le tourisme relevant de la compétence de l'intercommunalité, la gestion de l'office du tourisme revient à la Communauté de Communes de la Plaine de L'Ain. Cet office du tourisme localisé en entrée de ville médiévale, en face de l'arrêt de bus de desserte locale au niveau de la place du Plâtre offre une première centralité de loisirs et tourisme en amont de la cité médiévale.



Figure 17. La place du Plâtre et derrière elle les bâtiments de l'office de tourisme. Source : 2BR

L'office du tourisme forme un point d'étape important dans le parcours touristique des visiteurs de la cité médiévale. Ses capacités actuelles demandent à être renforcées et les aménagements extérieurs aux bâtiments existants doivent être complétés notamment du point de vue végétal, des cheminements et des stationnements pour vélos. Des aménagements à l'Ouest des bâtiments et l'extension du site au Nord, sur le tènement dit « Besson » permettra de connecter directement l'office à la ferme de Péroges, faciliter l'accès piéton entre le parking et l'office et éventuellement permettre l'extension des bâtiments existants.

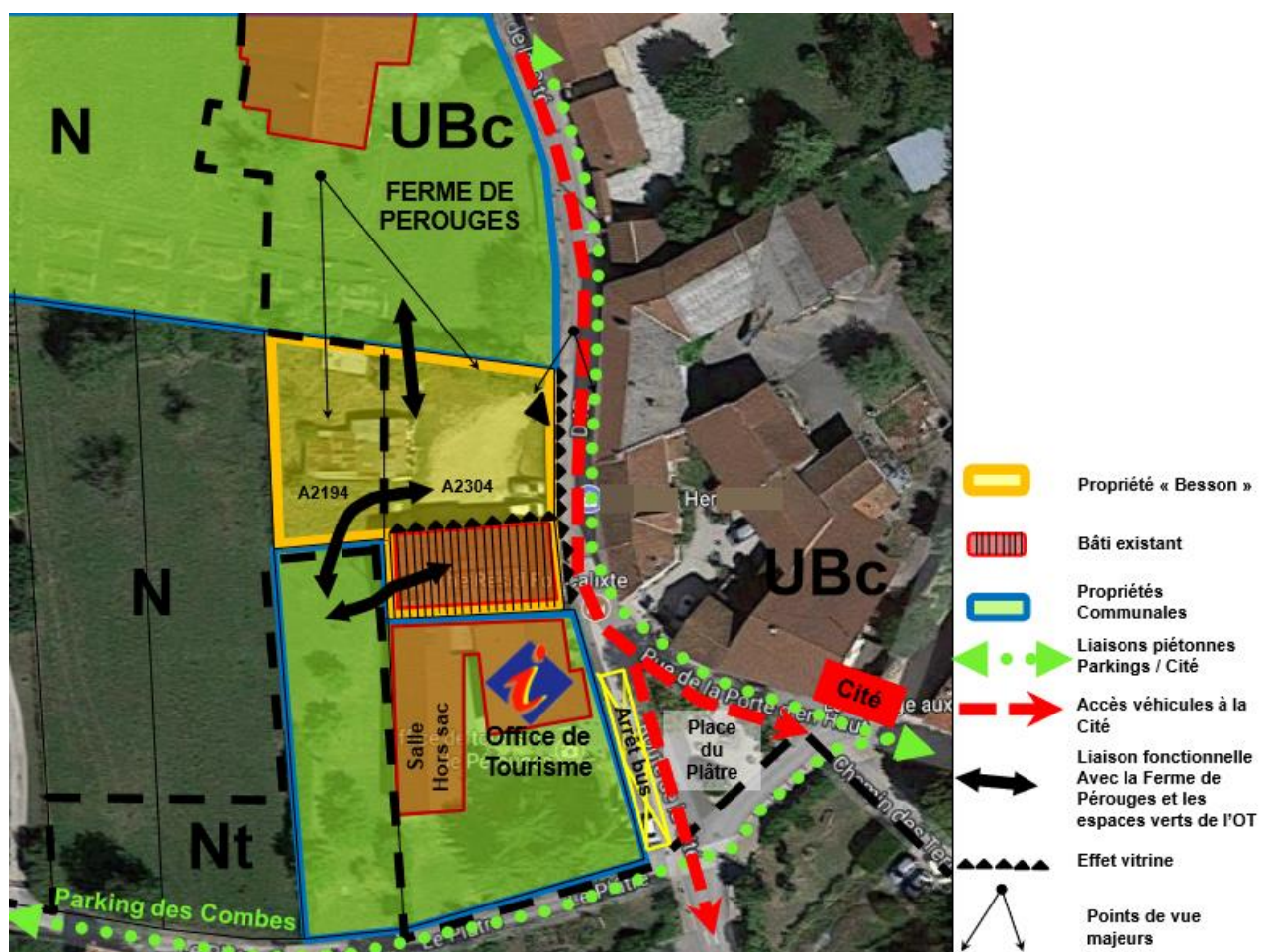


Figure 18. Diagnostic spatial des potentialités de développement de l'office du tourisme. Source : mairie de Pérourges

- Tènement dit « Besson »

Il s'agit d'un tènement de 1050 m² accueillant un bâtiment d'activités de 208 m² d'emprise. Il est situé idéalement en entrée de ville médiévale dans un secteur amené à se transformer en une polarité de loisirs et touristiques en amont de la cité médiévale.

Ce tènement pose aujourd'hui deux problèmes principaux face à l'idée de mise en valeur de l'entrée de cité médiévale et de renforcement des équipements de tourisme et loisirs de la ferme et de l'office de tourisme :

- Il forme aujourd'hui une barrière entre ces deux équipements et son ouverture permettrait de les connecter directement et ainsi consolider un circuit allant des parkings visiteurs à la cité-médiévale passant à la fois par la ferme et l'office.
- Le bâtiment et les clôtures des lieux s'intègrent mal dans le tissu architectural existant du fait même des types de construction (matériaux et aspects extérieurs) que de leur impact sur le paysage (hauteur du bâtiment occultant partiellement les perspectives vers la cité médiévale depuis la ferme et clôture occultant la visibilité sur le tènement depuis la route de la Cité).



Figure 19. Tènement dit « Besson », à gauche, un bâtiment d'activité, au fond, une annexe légère. Source : 2BR



Figure 20. Vue sur le bâtiment du tènement Besson accolé à droit des bâtiments de l'office de tourisme. Source : 2BR

La démolition de ce bâtiment permettra de supprimer cet élément qui par ses aspects extérieurs s'intègre mal au bâti environnement et dégrade la qualité architecturale du contexte. Sa hauteur est supérieure à celle des bâtiments de l'office de tourisme.

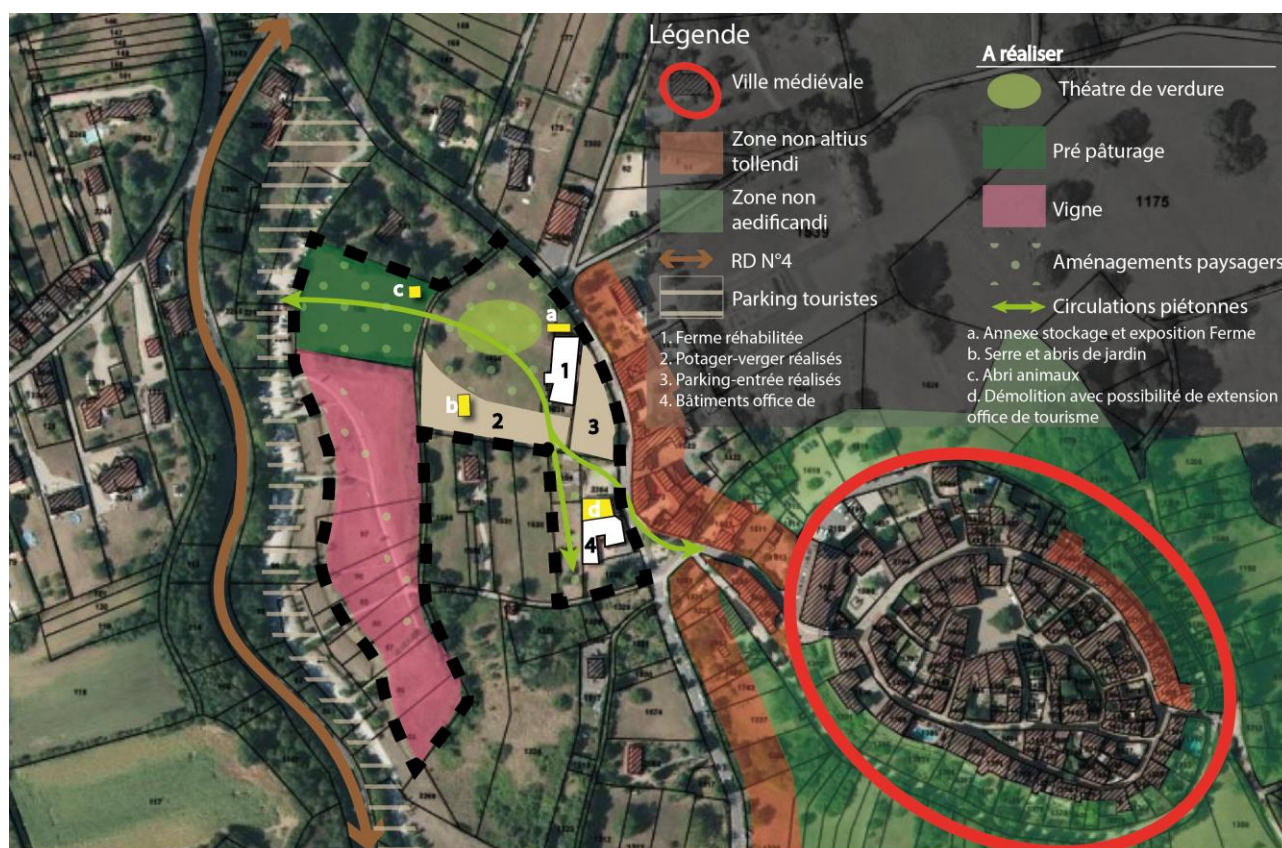


Figure 21. Perspective vers la Cité médiévale depuis les jardins de la Ferme. Au deuxième plan, les bâtiments de l'îlot « Besson ». Source 2BR

V.2.2. Présentation du projet

Le projet global de la commune concerne le secteur pédagogique et de tourisme à l'entrée Ouest de la cité-médiévale où l'on retrouve d'ores et déjà la ferme pédagogique de Pérouges et l'office de tourisme de la CC de la Plaine de l'Ain.

Il s'agit de prévoir l'évolution modérée de cet ensemble d'équipements pédagogiques, culturels, sociaux et touristiques. Le projet est de permettre sur le site global des fonctions et des usages complémentaires aux activités existantes sans remettre en cause la nature du site existant. Les évolutions apportées au site seront modérées, à savoir, permettre la réalisation d'annexes mesurées à la Ferme, mettre à disposition le tènement « Besson » pour assurer le lien entre l'office et la ferme et offrir une possibilité d'extension à l'office de tourisme. Il s'agit également de bien préciser les aménagements extérieurs autour de la ferme.



Concernant les solutions concrètes, il s'agit de supprimer les bâtiments techniques situés sur le tènement « Besson » qui dégrade la qualité du site et de permettre sur ce lieu une extension de l'office du tourisme de la Communauté de Communes. Des connexions piétonnes entre la ferme et l'OT seront réalisées.

Concernant les évolutions de la ferme, il s'agit de réaliser des nouveaux aménagements extérieurs à commencer par un théâtre de verdure, un cheminement direct entre les parkings des Combes et la cité médiévale par la ferme pédagogique, renforcer certaines parties végétalisées le long de la route par un environnement plus bocager. **Ces éléments sont complémentaires de l'existence et du fonctionnement de la ferme et sont donc tout à fait cohérents du point de vue de l'usage.**

Concernant les bâtiments à réaliser, il s'agit principalement d'une extension de l'Office sur le tènement Besson (une étude est en cours de réalisation par la Communauté de Communes) et de bâtiments techniques fonctionnels pour la ferme (cabane de jardin, un bâtiment de stockage et d'exposition abritée de matériel agricole traditionnel de 60 à 70 m²). Concernant la cabane de jardin, elle a été réalisée très récemment en extension de la serre (20m²). Il est important d'éviter la multiplication sur le terrain de petits éléments bâtis. Concernant le bâtiment de stockage, voire d'exposition de matériel, il peut être envisagé dans la pointe de terrain au Nord de la ferme.

Concernant le bâtiment de stockage et d'exposition de matériel, il peut être envisagé dans la pointe Nord de la ferme. Il est important de ne pas réaliser une extension de la ferme, mais un bâtiment indépendant. Cependant celui-ci doit être connecté visuellement avec le bâtiment principal par un porche, par une haie...etc, c'est-à-dire des solutions typiques sur les bâtiments comme les fermes comme on peut le constater sur la ferme de Pérouges. Cette localisation du futur bâtiment limitera son impact paysager.

Les aménagements extérieurs du pré de pâturage et de la vigne pourront être réalisés sans remettre en question les caractéristiques paysagères du site notamment les réseaux de haies par ailleurs déjà repérées et protégées par le règlement du PLU. Ces espaces de démonstration agricole seront également les supports des circulations piétonnes à réaliser, essentielles à la fonctionnalité des lieux et la mise en valeur

paysagère et fonctionnelle de la centralité touristique et de loisirs formée par la Ferme et l'office de tourisme. Les cheminements au cœur de ces espaces formeront une première expérience culturelle en relation au patrimoine rural mis ici en valeur. La réalisation de ces cheminements et la consolidation de ceux existants seront l'opportunité d'aménagements végétaux des circulations qui participeront à l'aménagement paysager de l'ensemble du site : des espèces végétales de haute tiges devront être plantées avec pour externalité de donner de l'ombre aux piétons et des essences basses seront mises en place dans la perspective des cônes de vue à valoriser.

AMENAGEMENTS D'UN ESPACE PEDAGOGIQUE

Pérouges (01)



Figure 22. Une illustration possible du projet. Source 2BR

V.2.3. Enjeux règlementaires

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

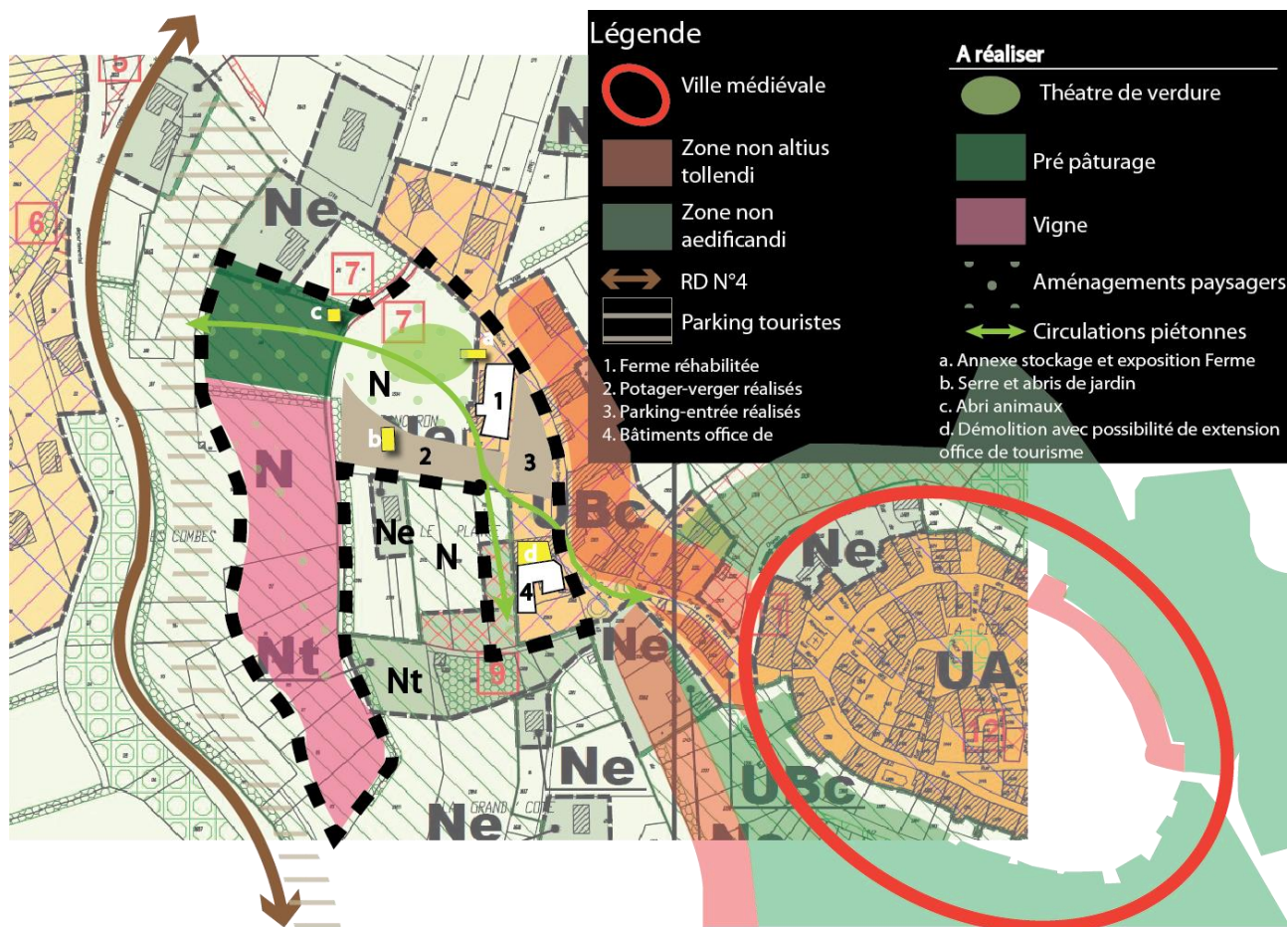


Figure 23. Analyse graphique des dispositions réglementaires en vigueur au regard du projet de polarité. Source 2BR

Les zones concernées sont les suivantes :

- **Zone N, naturelle.** Cette zone concerne l'aménagement des secteurs de vigne et du pré, d'aménagements paysagers, de réalisation de cheminements piétons du théâtre de verdure, de 2 bâtiments de taille mesurée que sont, l'abri pour animaux, et l'abri de jardin en lien avec la serre, et enfin, à minima, une partie de l'annexe de stockage et exposition de la ferme d'une capacité de 60 à 70m² de surface de plancher.

Elle autorise les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou collectif ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages, les abris pour animaux dont l'emprise au sol n'excède par 20m² et la hauteur 3,5 mètres au faîtage et enfin les exhaussements et affouillements nécessaires aux occupations et usages autorisés.

En conséquence, la plupart des constructions et aménagements sont autorisés notamment s'ils sont d'intérêt général. Toutefois, concernant les constructions de plusieurs annexes, afin de sécuriser totalement leur réalisation, il est proposé de fixer une OAP afin de limiter les zones d'implantation possibles de ces annexes. Il est par ailleurs proposé d'étendre légèrement la Ubc au niveau de la future annexe de stockage et d'exposition de la Ferme afin de simplifier sa situation réglementaire et éviter tout chevauchement du futur bâtiment sur deux zones.

- **Zone Nt, naturelle destinée à des activités de tourisme et de loisirs.** Cette zone concerne les aménagements paysagers et les circulations à réaliser derrière les bâtiments existants de l'office de tourisme.

Elle autorise les installations à usage de tourisme et de loisirs, les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou collectif et enfin les exhaussements et affouillements nécessaires aux occupations et usages autorisés.

Aucune modification n'est nécessaire concernant les terrains classés en zone Nt.

- **Zone UBc, partiellement desservie par les réseaux et dans laquelle les nouvelles constructions sont interdites sauf exceptions.** Cette zone concerne une partie de l'annexe de la ferme de stockage et exposition à construire et l'extension potentielle de l'office de tourisme.

Elle autorise les nouvelles constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général. Cependant, le règlement fixe des limites de constructibilité aux extensions des bâtiments existants (30% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 50 m²). Si les constructions nouvelles nécessaires aux services publics sont autorisées sans limites de surface, il n'y a pas de raison que les extensions le soient. Toutefois, la lecture littérale de l'article 2 de la zone UB ne distingue pas les cas d'extensions liés aux équipements de ceux d'autres destinations comme le logement par exemple.

Afin de sécuriser la réalisation du projet d'extension de l'office de tourisme vis-à-vis de la rédaction actuelle du règlement, des précisions rédactionnelles devront être apportées au règlement de la zone N et du secteur UBc.

Les prescriptions concernées sont les suivantes :

- **Haies à protéger.** Le projet ne prévoit d'affecter aucune haie repérée au plan de zonage.
- **Espaces Verts sensibles.** Cette prescription concerne les parties de coteaux devant accueillir les vignes et le pré à pâturage ainsi que la création de circulations piétonnes et d'aménagement végétaux le long des circulations existantes ou à créer. Elle concerne également une petite partie des aménagements extérieurs à réaliser derrière l'office de tourisme. Et enfin la réalisation d'un abri pour animaux.

Les espaces verts sensibles n'autorisent les interventions que sous réserves de ne pas affecter la surface totale des espaces à protéger et que les surfaces de pleine-terre ne soient pas diminuées.

Les aménagements extérieurs sont conformes aux restrictions fixées par le règlement en matière d'espace vert sensible. En revanche, la réalisation d'un abri pour animaux a pour effet de créer de l'emprise au sol et donc de réduire l'espace vert. Un tel abri devra à minima ne pas être clos et ne pas prévoir de dalle afin de préserver les surfaces de pleine terre. Sa localisation en dehors du périmètre d'espace sensible doit également être rendue possible.

- **Les emplacements réservés n°7 et 9.** Ils concernent, pour le 7 la réalisation la réalisation du théâtre de verdure et ses aménagements extérieurs et pour le 9 la réalisation des aménagements extérieurs derrière l'office de tourisme.

L'objet de l'emplacement réservé n°7 est l'élargissement d'un cheminement entre le parking des Combes et la route de la Cité. Cet élargissement n'est plus nécessaire dans le cadre du projet en cours d'aménagement des espaces extérieurs de la Ferme.

L'objet de l'emplacement réservé n°9 est la réalisation d'une aire de jeux, une aire de pique-nique, une aire d'animation temporaire. Ces aménagements sont toujours projetés.

*L'ensemble de l'ER n°7 doit être supprimé de la liste des emplacements réservés. **Ces suppressions pourront être réalisées dans le cadre d'une modification du PLU.***

V.2.4. Résumé des dispositifs procéduraux mis en place pour permettre la réalisation du projet

Afin de rendre possible ce projet sur le site de la Ferme pédagogique de Pérouges et de l'office de tourisme, les procédures d'évolution du PLU nécessaires sont les suivantes :

- Révision allégée n°4 pour la mise réduction de la zone N au profit du secteur UBc et adaptation rédactionnelle des règlements des zones UBc et N.
- Une procédure de modification n°1 unique pour la suppression de l'emplacement réservé n°7.

VI LES ELEMENTS DE LA PRESENTE REVISION ALLEE

L'objet de la présente procédure est de permettre la consolidation des équipements à l'entrée de la cité-médiévale comprenant principalement la ferme de Pérouges et l'office du tourisme.

- Déclassement d'une superficie réduite de la zone N au profit de la zone UBc ;
- Précisions apportées au règlement de la zone N et au secteur UBc afin de sécuriser la réalisation des équipements mesurés prévus sur le site de la Ferme et de l'Office de Tourisme ;
- Mise en place d'une Opération d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du site.

VI.1 Modification du plan de zonage. Extension très modérée de la zone UBc

Alors que l'objet de la présente procédure consiste à consolider la polarité d'équipements à l'entrée de la Cité médiévale, afin de sécuriser la possibilité de réaliser une annexe à la Ferme de Pérouges dont l'implantation serait réalisée sur deux zones dans l'état en vigueur du PLU, 520 m² de zone N sont déclassés au profit du secteur UBc.

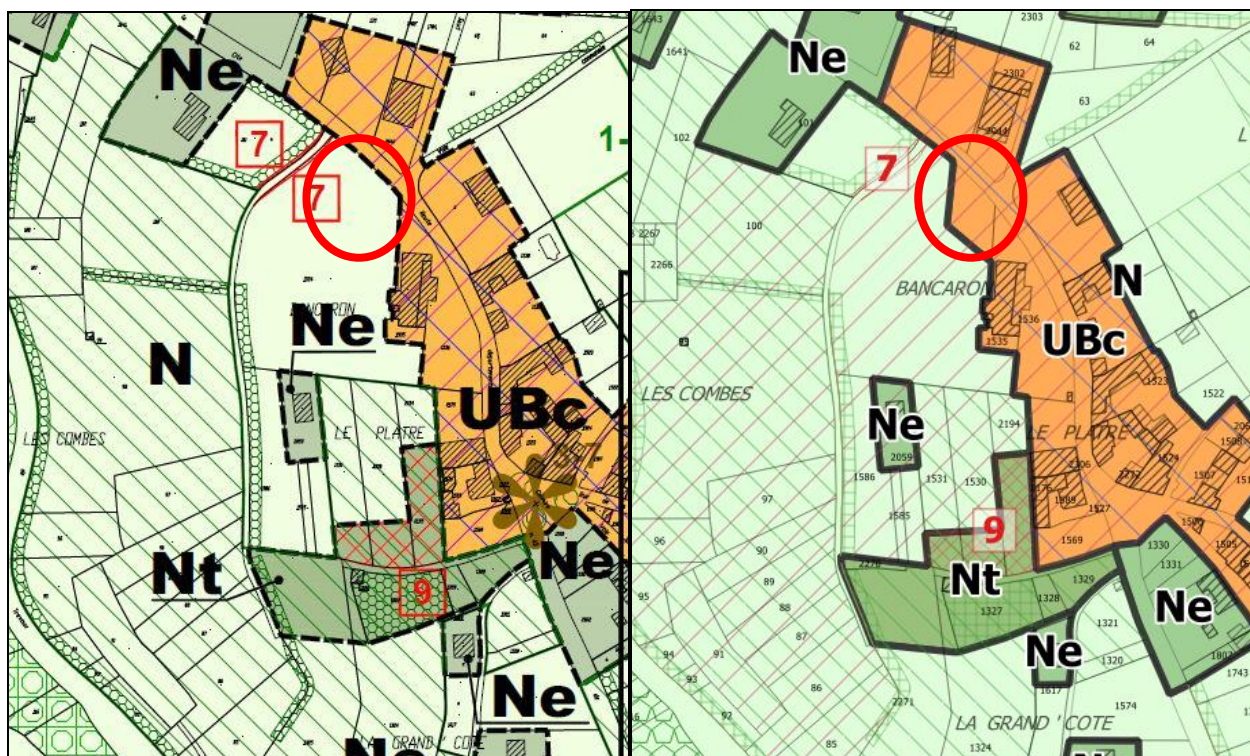


Figure 24. Plan de zonage avant RA à gauche et après RA à droite. Source : 2BR

Ce déclassement ne pourra avoir pour effet de permettre un nouveau développement résidentiel puisque le secteur UBc est très restrictif d'un point de vue règlementaire (seules les extensions des habitations existantes sont autorisées). Seuls des droits à construire en termes d'équipements publics seront facilités (on ne peut pas dire créé puisque cette possibilité existait déjà en zone N). Par ailleurs, ces droits à construire facilités sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient limiter les possibilités de construction et d'aménagement sur l'ensemble du site de la polarité d'équipements.

Cette modification du plan de zonage est non substantielle et se situe dans un secteur urbanisé dans la pratique. La zone Naturelle déclassée n'a pas de fonctionnalité environnementale forte. La réalisation d'une annexe d'équipements publics sur cette portion de territoire n'aura donc pas de conséquence sur l'environnement. Il n'a pas pour effet de générer d'étalement ou d'extension urbaine compte-tenu de sa localisation au sein d'un tissu urbain existant le long de la route de la Cité. Surtout, il s'agit d'une simple extension d'une construction existante. Aucun bâtiment principal, ni de taille importante ne pourra être ici réalisé compte-tenu de la taille de la portion de terrain déclassé et compte-tenu des dispositions de l'OAP créée à l'occasion de la présente révision allégée.

Le classement en zone N est davantage justifié pour une protection paysagère que pour une protection environnementale des lieux. En effet, les partis pris d'aménagements sur ce secteur sont de préserver les alentours de la Cité médiévale et son promontoire naturel de tout développement urbain qui viendrait affecter les perspectives visuelles sur cette Cité et/ou remettre en cause le caractère patrimonial des lieux. Toutefois, la vocation annexe des constructions possibles et envisagées sur cette portion déclassée ne permettant pas de développement nouveau n'aura pas pour effet d'affecter le caractère paysager et bâti des lieux. L'OAP viendra renforcer les dispositions en cette matière pour compléter les outils de protection de la Cité médiévale.

VI.2 Adaptations rédactionnelles du règlement de la zone N et du secteur UBc

Afin de compléter la mesure consistant à étendre le secteur UBc, des modifications non substantielles sont par ailleurs apportées au règlement de la zone UB, secteur UBc ainsi que dans la zone N concernée également par le projet de polarité d'équipements. Ces modifications ont pour but de sécuriser les possibilités de réaliser des équipements d'intérêt général en clarifiant les règles relatives à ce type de constructions et aménagements.

Le contenu des modifications est présenté ci-dessous :

REGLEMENT AVANT/APRES MODIFICATION	
ZONE UB	
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<u>Dans toute la zone UB</u>	
– 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. <u>Dans le secteur UBc</u> – Les nouvelles constructions à l'exception des constructions et installations de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et de celles autorisées sous conditions fixées à l'article UB2., sous réserve des conditions particulières fixées à l'article UB 2, des constructions à usage d'annexes*. <u>Dans le secteur exposé à des risques d'inondations</u> – Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* et des aires de stationnement ouvertes au public*.	Alors que les constructions nécessaires aux équipements publics sont globalement autorisées en secteur UBc, la rédaction de l'article 1 est légèrement modifiée afin de clarifier le fait que toutes les conditions fixées par l'article UB2 ne s'appliquent pas aux équipements publics. Or, la rédaction en vigueur peut laisser penser le contraire.
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES <u>Dans toute la zone UB</u> – 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.	Tout d'abord, les termes d'occupation et utilisation du sol remplacent ceux de construction qui est plus limitative. Ces dispositions sont reportées en fin d'article pour encadrer toutes les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone.

Dans le secteur UBc

- Les occupations et utilisations du sol, dont les constructions, extensions ou encore aménagements, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- L'extension* des constructions* existantes est autorisée. L'extension se fera 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. Ces limites ne s'appliquent pas pour les extensions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

- Le changement de destination* des constructions* 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 sous réserve d'être nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ou, pour les autres constructions, ~~à condition~~, sous réserve, sauf pour les piscines, de respecter les conditions suivantes :
 - 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.

Enfin, afin de solidifier et assurer la cohérence du règlement en écho à l'article UB1, il est précisé dans l'article UB2 que les occupations et utilisations du sol nécessaires aux équipements sont globalement autorisées en secteur UBc. Les notions d'occupation et utilisations du sol intègrent l'ensemble des interventions possibles à savoir aménagement, installations, ouvrages, ouvrages techniques, constructions dont les annexes et les extensions...etc.

Sur ce point il s'agit aussi de modifier la rédaction de l'article afin de bien clarifier que les limites fixées ne concernent pas les équipements publics ou d'intérêt collectif. La rédaction actuelle ne les distingue pas et s'applique donc aux équipements, or ce n'est pas l'esprit du règlement et c'est un point de blocage potentiel à lever pour la réalisation du projet de consolidation de la polarité d'équipements.

La rédaction est ici reprise afin de préciser que les conditions d'implantation et d'emprise des annexes ne concernent pas les équipements d'intérêt général. Il est nécessaire de ne pas laisser d'ambiguïté sur le fait que les annexes même supérieures à 50m² sont autorisées en secteur UBc.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit : <u>Dans la zone N à l'exception de tous les secteurs</u> - Les constructions et installations Les occupations et utilisations du sol, dont les constructions, extensions ou encore aménagements, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les abris en bois pour animaux parqués d'une emprise au sol* maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 3,50 mètres, ouverts intégralement au moins sur une face, dans la limite d'un seul abri par propriété. - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient 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.	Enfin, afin de solidifier et assurer la cohérence du règlement en écho à l'article N1, il est précisé dans l'article N2 que les occupations et utilisations du sol nécessaires aux équipements sont globalement autorisées en secteur UBC.
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance. - L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement. - L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*. - Les constructions* principales doivent être implantées : - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite	

d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit dans le prolongement des constructions* existantes ; - soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif). – L'implantation à l'alignement* ou dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée. – Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants : - Aménagement* ou extension* de constructions existantes ; - Ouvrages techniques Les occupations et utilisations du sol, dont les constructions, extensions ou encore aménagements, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.	Alors que les règles alternatives liées aux équipements publics ne s'appliquent qu'aux ouvrages techniques, il est décidé d'appliquer cette alternative aux différentes réalisations nécessaires aux équipements qu'il s'agisse de construction, d'ouvrage en général ou d'installations.
--	--

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE – L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*. – Les constructions* doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes : 1.) Routes départementales 65B, 124, 1084 : – 75 mètres au moins de l'axe. – Cette disposition ne s'applique pas : - aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - aux réseaux d'intérêt public ; - à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions* existantes. 2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique : – 10 mètres au moins de l'alignement* des routes départementales ; – 5 mètres au moins de l'alignement* des autres voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. – Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants : - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ; - Les occupations et utilisations du sol, dont les constructions, extensions ou encore aménagements, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.	Même principe que pour l'article UB6.
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour ~~I—Ouvrages techniques~~ les occupations et utilisations du sol, dont les constructions, extensions ou encore aménagements, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Même principe que pour l'article UB6.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES – L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs. – L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*. – La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. – Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative : - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ; - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ; - ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain* contigu ; - ou si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres. – Ces dispositions ne sont pas exigées pour les occupations et utilisations du sol ouvrages techniques, dont les constructions, extensions ou encore aménagements, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.	Même principe que pour l'article UB6.
ARTICLE UB et N 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. • 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 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 occupations et utilisations du sol ouvrages techniques, dont les constructions, extensions ou encore aménagements, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.	Même principe que pour l'article UB6.
---	--

ARTICLE UB et N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour **les occupations et utilisations du sol ouvrages techniques, dont les constructions, extensions ou encore aménagements,** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Même principe que pour l'article UB6.

Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les **constructions, dont les annexes et extensions, ouvrages techniques et installations** nécessaires au

fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. 4) Couvertures – Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles « canal » ou « romane » à grande ondulation en terre cuite, de couleur rouge foncé ou d'aspect vieilli. Les tuiles écailles ou tout autre matériau étranger à la région sont interdites. Toutefois tout autre matériau, forme, ou couleur pourra être accepté, selon la nature du projet dûment justifié et sous réserve qu'ils s'intègre dans l'environnement bâti et qu'il ne nuise pas au paysage. – Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les constructions, dont les annexes et extensions, ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. – Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. 5) Ouvertures dans les toitures – Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).	
--	--

Ces modifications rédactionnelles n'ont pas pour effet de créer de droits à construire nouveaux mais à simplement clarifier ce qui est possible en matière d'équipement public ou d'intérêt général. Ces équipements bénéficient de règles alternatives générales, mais certaines rédactions compliquent l'application de ce principe au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

VI.3 Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de tourisme et de loisirs de la ferme et de l'office de tourisme.

L'objectif est de mettre en place une OAP qui :

- clarifie le projet de consolidation de la polarité d'équipements par la commune et la communauté de communes,
- qui fixe des principes d'encadrement des constructions et aménagements spécifiques au site compte-tenu des enjeux paysagers et d'entrée de Cité médiévale. L'approche OAP est ici plus pragmatique et plus adaptée que dans le cadre des règles générales du règlement des zones.
- Participer in fine à la mise en valeur de cette entrée de ville médiévale, de l'offre pédagogique et de l'offre touristique sur la commune.

Cette démarche globale est nécessaire afin d'assurer le bon fonctionnement de ce secteur regroupant des équipements interdépendants et dont la mise en cohérence permettra une meilleure mise en valeur.

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°7 :

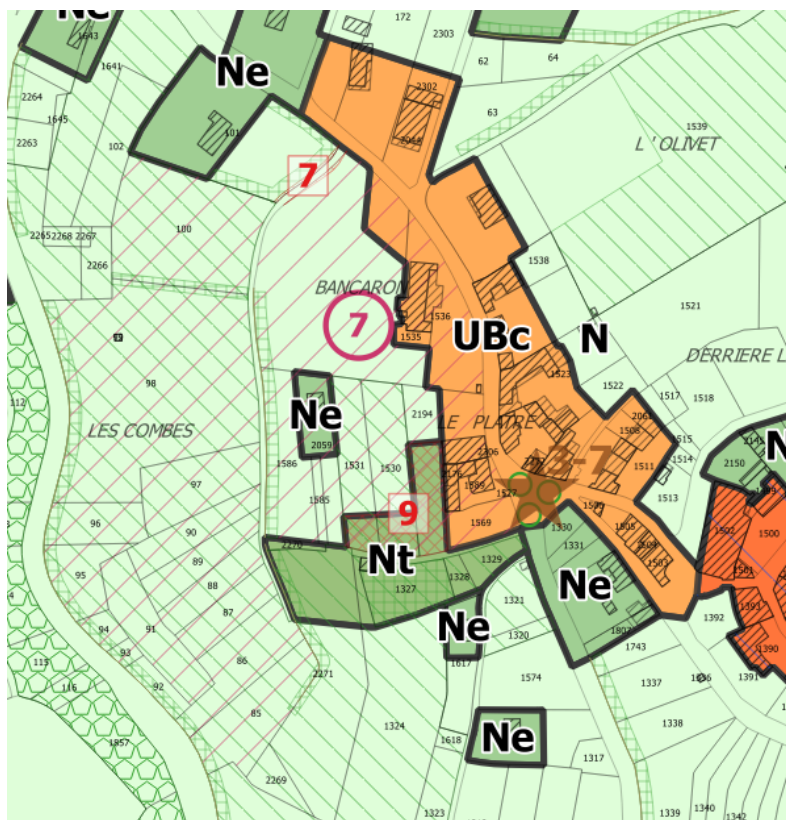


Figure 25. L'opposabilité d'une OAP sur la polarité est affirmée au plan de zonage en hachuré rose et par le n°7.
Source 2BR

VI.3.1. Contenu de l'OAP

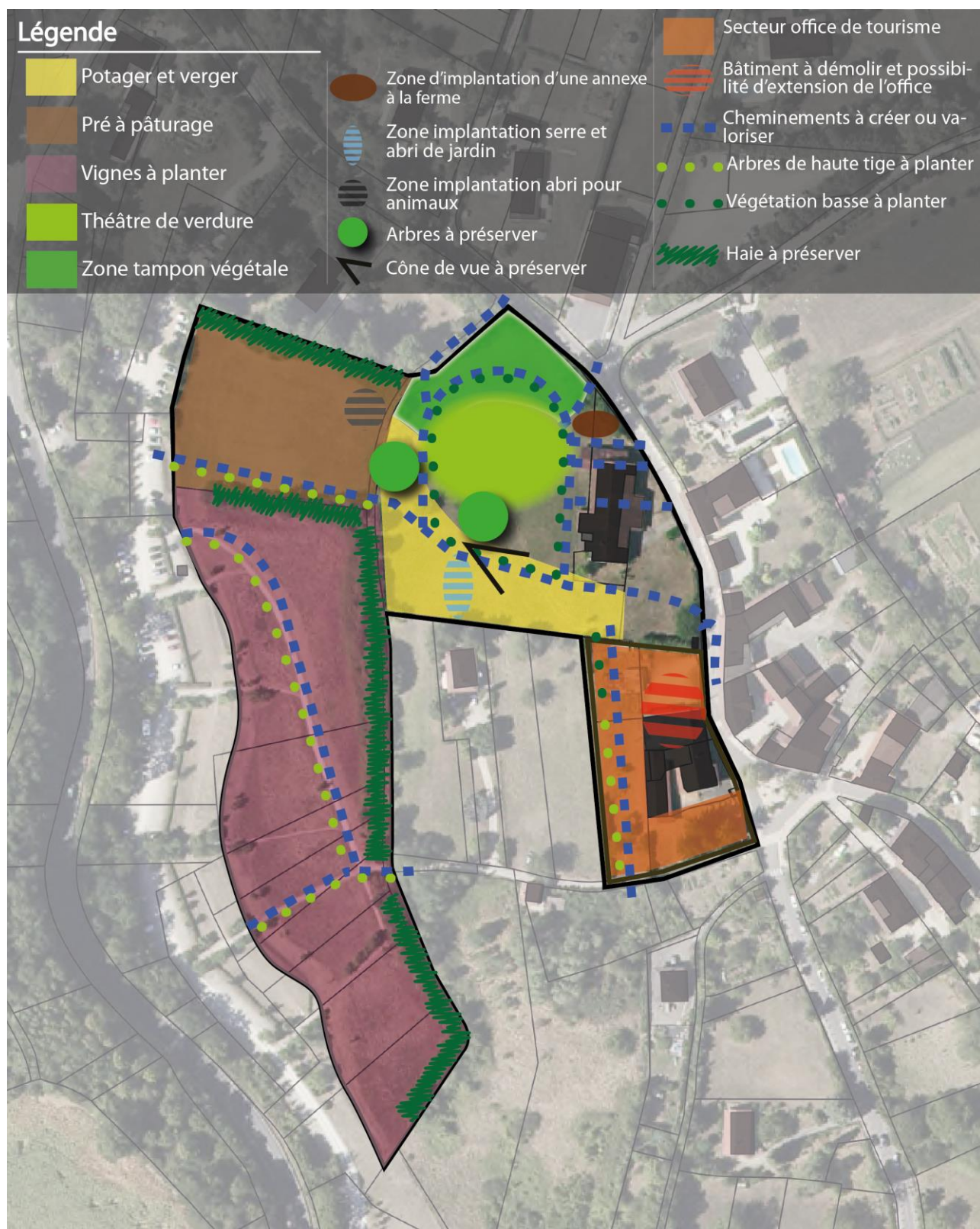


Figure 26. Schéma de principes de l'OAP de la polarité d'équipements d'entrée de la Cité médiévale. Source 2BR

Le périmètre de l'OAP englobe la plus grande partie des zones d'équipements existants ou projetés à court termes par la commune et l'EPCI. Les fonctions des différents espaces est clairement identifiée par l'OAP afin d'affirmer à la fois les fonctions de ces différents espaces mais aussi de limiter les possibilités

d'aménagement et de constructions avec la volonté, notamment de préserver les caractéristiques paysagères et bâties à proximité de la Cité médiévale. Sont ainsi distingués le secteur de la Ferme, celui de l'office de Tourisme et les parties agricoles à visée pédagogique et culturelle sur les coteaux entre les parkings et les autres terrains.

Les éléments végétaux protégés par le règlement de PLU sont reproduits dans le schéma de principes afin de rappeler la nécessité de leur préservation.

Les principes forts de l'OAP sont de préciser :

- **les zones d'implantation et les caractéristiques des bâtiments et aménagements nécessaires aux équipements publics qui peuvent être autorisés dans la zone.** Concernant les bâtiments, il s'agit de fixer d'éviter la multiplication de leurs implantations. En limitant les zones d'implantation et en contenant la taille des constructions, on assure une protection des perspectives vers la Cité médiévale. L'OAP définit de manière limitative les constructions possibles sur le tènement de la Ferme, à savoir une annexe à la Ferme, une serre et un abri de jardin, un abri pour animaux. Des prescriptions en matière de cohérence et de connexion visuelle en la Ferme et sa future annexe sont précisées afin d'assurer l'intégration de cette annexe alors que le dialogue architectural entre ces deux éléments bâtis sera fort compte-tenu de la localisation de leur implantation. Enfin, un principe de théâtre de verdure est prévu et localisé afin de mettre à profit la déclivité naturelle du terrain et créer un nouvel usage sur le site en limitant les aménagements et les constructions.

En ce qui concerne l'Office de Tourisme, les constructions possibles ne sont pas limitatives en matière d'annexes. Toutefois, l'éventuelle extension de l'Office de tourisme devra être implantée en lieu et place du hangar du tènement dit « Besson ». par ailleurs, il est précisé dans l'OAP que ce tènement devra être mieux intégré à l'environnement bâti existant afin de devenir un espace vitrine à destination des usagers de la route de la Cité.

Globalement, l'OAP cherche à assurer la discrétion de ces futurs bâtiments de petite taille aménagements ainsi que leur intégration dans le bâti environnant.

- **le système de cheminement** alors que son organisation est importante pour assurer la bonne fonctionnalité des lieux, l'interdépendance entre les différents espaces et mettre en valeur l'arrivée sur la Cité médiévale pour les usagers venant du parking des Combes notamment ;
- **Certains éléments végétaux et de paysager non protégés dans le cadre du règlement de PLU.** Des aménagements végétaux et ou visuels devront être réalisés afin de créer des protections entre les futures occupations et utilisations du sol et l'environnement du site.

VII - JUSTIFICATION DE EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

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

VII.1.1. Compatibilité avec les objectifs du PADD

L'objet et les mesures de la révision allégée n°4 est à la fois compatible et cohérent avec le PADD du PLU.

Il répond directement à la volonté communale de maintenir l'activité touristique sur la commune. La consolidation de la polarité d'équipements répond directement à cet objectif en permettant des aménagements et constructions complémentaires aux activités existantes de la Ferme et de l'Office de Tourisme. L'Office de Tourisme et les abords de la Cité médiévale sont directement mentionnés par le PADD. Cette consolidation des services touristiques participera par ailleurs indirectement à alimenter l'économie locale et les activités de proximité.

Le projet ayant une visée touristique et culturelle participe donc à la volonté de mettre en valeur le patrimoine et l'image patrimoniale portée par la Cité médiévale.

Les prescriptions fixées dans le cadre de l'OAP permettent de répondre aux objectifs fixés par le PADD en matière de protection des pentes bocagères et du promontoire de la Cité.

De manière plus indirecte, la consolidation des activités pédagogiques de la Ferme à propos du patrimoine agricole rural fait écho à la volonté de la commune de favoriser le développement d'une agriculture « capable de conforter une identité rurale ».

Le contenu de la révision allégée n°4 ne va à l'encontre d'aucun autre objectif du PADD. Le site n'est pas reconnu comme un espace naturel à préserver, il n'est pas concerné par des nuisances ou risques naturels particuliers et il n'aura pas d'impact sur le projet démographique et résidentiel de la commune.

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

La procédure de Révision Allégée n°4 est également compatible avec le DOO du SCoT BUCOPA n'allant à l'encontre d'aucun de ses objectifs. La procédure n'a en effet aucun impact sur les éléments forts de la trame verte et bleue mentionnés ou identifiés par le SCoT. L'extension très légère du secteur UBc n'a pas pour conséquence de créer une extension urbaine puisque le site concerné est situé dans un secteur déjà bâti. Par ailleurs, en permettant les constructions complémentaires à la Ferme et l'extension éventuelle de l'Office de Tourisme, le PLU permettra de consolider la stratégie de renouvellement du patrimoine bâti de ce site initiée il y a plusieurs années mais faisant écho à un axe de développement privilégié par le SCoT. Il s'agit en effet de mettre à profit le patrimoine bâti existant et de mettre à profit le tènement dit « Besson » en l'intégrant de meilleure manière au tissu urbain du centre village.

La procédure ne concerne pas le développement résidentiel du territoire. En revanche, elle permet de renforcer les équipements et services à l'échelle des espaces de vie tel que le veut le SCoT. L'équipement de la Ferme à visée pédagogique est orienté notamment vers la population communale. Les activités pédagogiques et culturelles rurales de la Ferme sont une réponse pédagogique à l'objectif du SCoT de

promouvoir une agriculture diversifiée. La mise en valeur d'anciennes techniques d'exploitation et de cultures anciennes participe au moins indirectement et à long terme à diversifier l'activité agricole.

Les efforts d'encadrement des droits à construire sur le site permettent de répondre à l'exigence du SCoT de mettre en valeur les sites patrimoniaux reconnus. Les éléments de coupure à l'urbanisation, utiles pour la mise en valeur du patrimoine urbain et ciblées par le SCoT, sont maintenus et préservés dans le cadre de cette procédure. Cette consolidation de la polarité d'équipement participe largement à renforcer la convivialité des espaces pour les usagers de la commune et notamment de la Cité médiévale. Cela permet par ailleurs de participer au renforcement de la centralité communale.

Enfin, le traitement du tènement « Besson » permettra de mieux valoriser le site d'une ancienne activité mal insérée sur le plan architectural et paysager.

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

La procédure de révision allégée n°4 a pour conséquence la réduction très modérée de la zone Naturelle. Toutefois, en plus de sa dimension très modérée, la réduction concerne des terrains situés en zone urbanisée qui ne présentent pas de fonction environnementale notable. Les enjeux paysagers sur ce site, qui justifie initialement son classement en zone N, ne sont pas remis en cause grâce aux précisions règlementaires et de l'OAP créée.

Le projet plus général objet de cette révision allégée a pour objet de renforcer et consolider le fonctionnement d'une polarité d'équipements existante sur un site urbanisés (entre la ville médiévale et les parkings). Ce développement n'affectera pas les fonctions environnementales importantes sur le territoire de Pérouges.

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.