

Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION n°1



A.1 Notice de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



SOMMAIRE :

I – OBJETS DE LA REVISION DU PLU	3
I.1 – ENSEMBLE DE PROCEDURES EN COURS CONCERNANT LE PLU	3
I.2 - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU PLU	7
II – DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET TERRITORIAL	8
II.1 Situations et enjeux du territoire.....	8
II.1.1. Situation de la commune	8
II.1.2. Activités économiques	13
II.1.3. Développement démographique et résidentiel	15
II.1.4. Servitudes	17
II.2 Projet de territoire de Pérourges et documents d’urbanisme supérieurs	19
II.2.1. Le PADD du PLU de Pérourges	19
II.2.2. Le SCoT BUCOPA	21
II.2.3. Le Programme Local de l’Habitat.....	23
II.3 Données environnementales	23
III – REFONTE DU REGLEMENT DES ZONES A ET N	24
III.1 Modification du plan de zonage. Suppression des pastilles Ae et Ne	25
III.2 Modification du règlement littéral des zones A et N	25
III.3 Repérage de bâtiments pour changement de destination	37
III.4 Impact de la modification	43
IV – MODIFICATION LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES.....	44
V – REPERAGE D’ELEMENTS VEGETAUX A RAPAN	49
VI – MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES ZONES UC ET 1AU	50
VII – MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES A L’ENTREE SUD-OUEST DE RAPAN	51
VII.1 Contexte et enjeux sur le secteur de Rapan.....	51
VII.1.1. Présentation du secteur de Rapan	53
VII.1.2. Enjeux généraux sur le secteur de Rapan.....	55
VII.1.3. Enjeux paysagers du secteur Sud de Rapan	57
VII.2 Parti pris d’urbanisme retenu par la commune sur le secteur Sud de Rapan et procédures d’évolution du PLU	60
VII.2.1. Présentation générale du parti pris d’urbanisme retenu sur Rapan Sud	60
VII.3 Création d’une OAP sur les parcelles ZC 153 et 154.....	63
VII.4 Modification de l’OAP Sud Rapan.....	64
VII.5 Modification du règlement de la zone UC.....	67
VIII MODIFICATIONS DES INFORMATIONS GRAPHIQUES SUR LES PERIMETRES DE BRUIT	72
IX SURFACES DES DIFFERENTES ZONES APRES EVOLUTIONS DU PLU	73

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. Sous-secteurs Ae et Ne à supprimer. Source 2BR	25
Figure 15. Localisation bâtiment chemin des Terreaux. Source : 2BR	39
Figure 16. Localisation du bâtiment du chemin sous la Grâce. Source : 2BR.....	40
Figure 17. Localisation du bâtiment du chemin des Musatières. Source : 2BR	41
Figure 18. Localisation des bâtiments Route de Péage. Source : 2BR.....	41
Figure 19. Localisation des bâtiments Route de Genève (RD1084). Source : 2BR	42
Figure 20. Localisation de la Grange Cochet. Source 2BR	43
Figure 21. ER n°1 avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : 2BR	45
Figure 22. ER n°26 avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : 2BR	46
Figure 23. Plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : 2BR	46
Figure 24. Création ER n°7 (à gauche, avant modification, à droite, après). Source 2BR	47
Figure 25. Points de vue sur la parcelle ZC 156. Source 2BR.....	49
Figure 26. Plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : 2BR	50
Figure 27. En haut : périmètre global Rapan sud et chemin du coulis. En bas : parcelles ZC 153 et 154. Source : 2BR.....	52
Figure 28. Présentation spatiale de Rapan. Source : 2BR	54
Figure 29. Délimitation du périmètre d'étude du secteur Sud de Rapan. Source : 2BR	56
Figure 30. Emprise des espaces réellement boisés de la petite côtière. Source : 2BR	57
Figure 31. Vue sur Rapan et la cité médiévale depuis la RD1084. Source : 2BR	58
Figure 32. Vue sur Rapan et la Côtère depuis la RD 1084. Source : 2BR.....	58
Figure 33. Analyse des caractéristiques paysagères de la trame végétale et du relief depuis la RD 1084. Source : 2BR.....	58
Figure 34. Analyse des caractéristiques paysagères des parcelles ZC 153 et ZC 154 depuis le chemin du Coulis. Source : 2BR	59
Figure 35. Analyse des sens de faîtage au regard de l'OAP en vigueur de Rapan Sud. Source : 2BR	60
Figure 36. Synthèse du parti pris d'aménagement et de construction. Source 2BR.....	62
Figure 37. Plan de zonage avant (à gauche) et après création de l'OAP n°5 (à droite) et après révision allégée n°2. Source 2BR.....	63
Figure 38. Schéma de principes de l'OAP chemin du Coulis. Source 2BR	64
Figure 39. Schéma de l'OAP de Rapan Sud avant modification	65
Figure 40. Nouveau schéma de principes de l'OAP Rapan Sud. Source 2BR.....	66
Figure 41. Nouveaux périmètres d'isolement acoustique. Source DDT – 2BR	72

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 modification n°1 du PLU a pour objet

- 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 :
 - *Suppression des pastilles Ae et Ne du plan de zonage et du règlement littéral*
 - *Modification du règlement des zones N et A pour y autoriser les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants.*
 - *Repérage de bâtiments localisés en zone A ou N pouvant bénéficier de changement de destination.*
- Modification de la liste des emplacements réservés.
- Repérage d'éléments végétaux à Rapan au titre de la prescription réglementaire de « protection de certains éléments de paysage ».
- Modification des dispositions réglementaires en matière de stationnement des zones UC et 1AU.
- Modifications et complément des prescriptions d'encadrement de l'entrée Sud Ouest de Rapan :
 - *Création d'une OAP sur les parcelles ZC 153 et ZC 154*
 - *Modification de l'OAP de Rapan Sud*
 - *Evolution de certaines prescriptions réglementaires sur la zone UC en lien avec l'OAP de Rapan Sud.*
- Modification des informations dans les pièces réglementaires sur les dispositions préfectorales en matière d'isolement acoustique des constructions à proximité des infrastructures de transport terrestre.

Cette présente procédure est réalisée en concomitance avec 4 procédures de révisions allégées.

I.1 – ENSEMBLE DE PROCEDURES EN COURS CONCERNANT LE PLU

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

La présente procédure doit en particulier être appréhendée en lien avec la révision allégée n°2 du PLU prévoyant la réduction d'un EBC sur le secteur de Rapan sur un site pour lequel la présente procédure, parmi divers objets, met en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

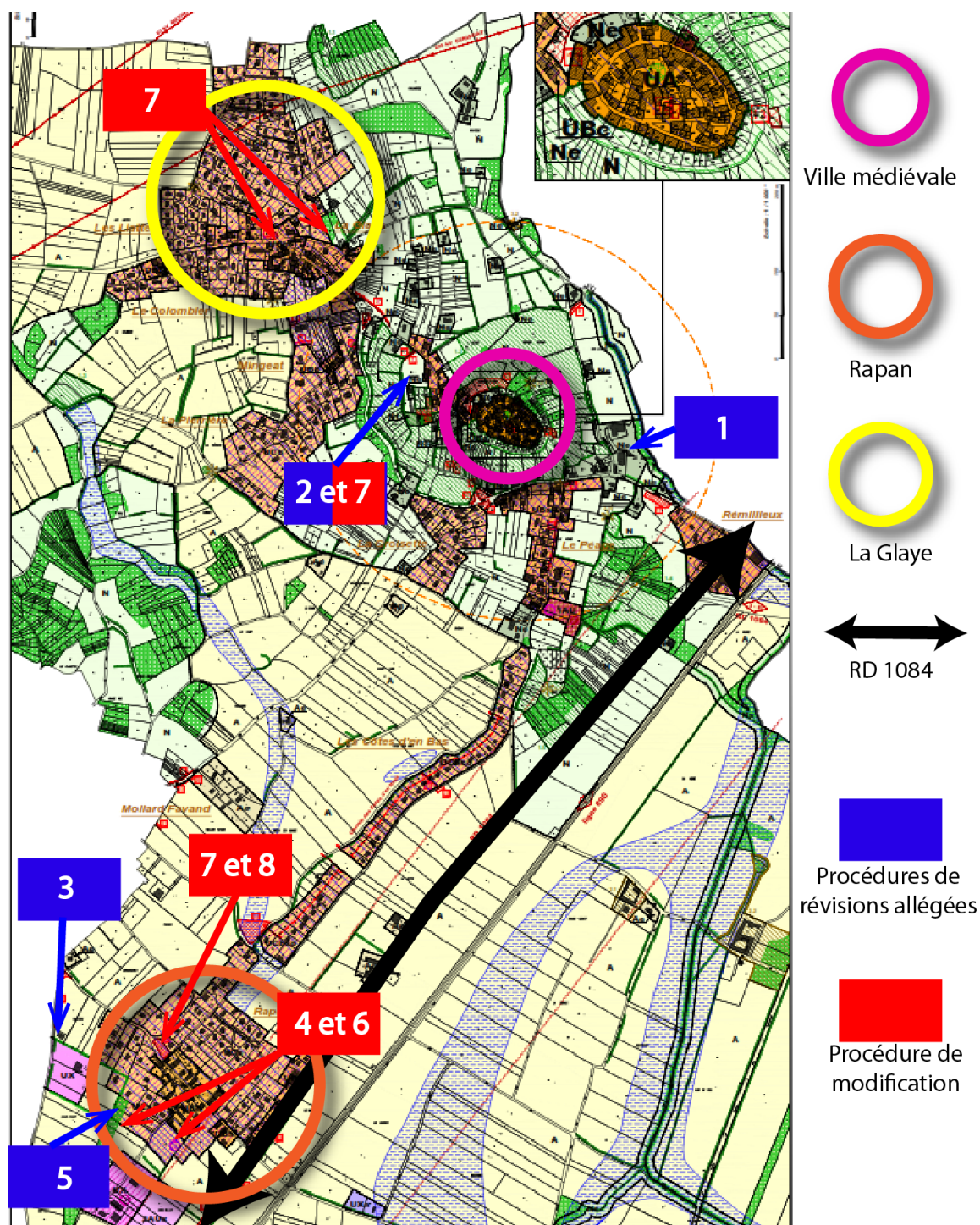


Figure 1. Localisation des procédures d'évolution du PLU de Pérouges. Source : ZBR

- 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** : Huit 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 huit 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.

I.2 - TEXTES REGISSANT LA MODIFICATION DU PLU

La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle du régime général de la modification du PLU prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 1:

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- N'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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

Conformément à l'article L.151-41 le projet de modification est soumis à enquête publique car les modifications apportées au règlement des zones A et N auront pour impact de créer des nouveaux droits à construire non prévus initialement dans ces zones.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement corrigé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

II – DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET TERRITORIAL

II.1 Situations et enjeux du territoire

II.1.1. Situation de la commune

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

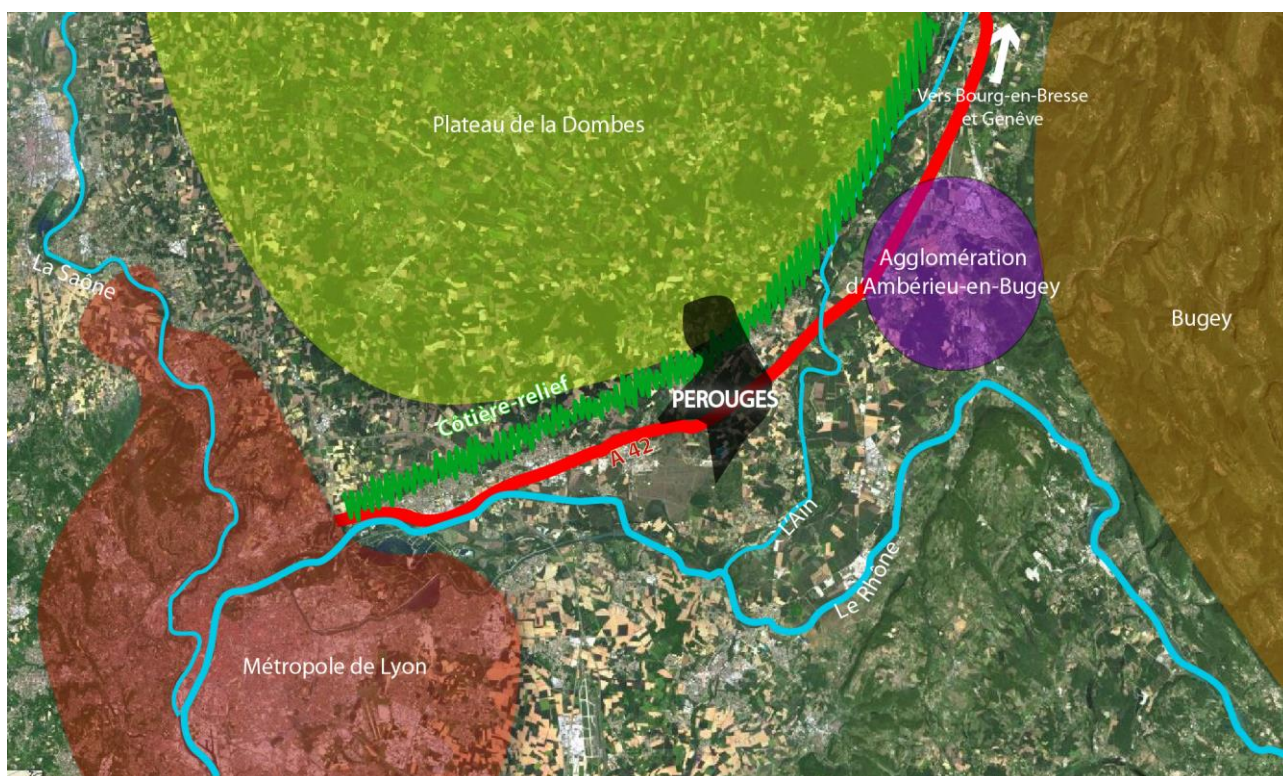


Figure 2. Localisation de Pérouges le long de l'A42 entre Lyon et Ambérieu-en-Bugey. Source 2BR

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

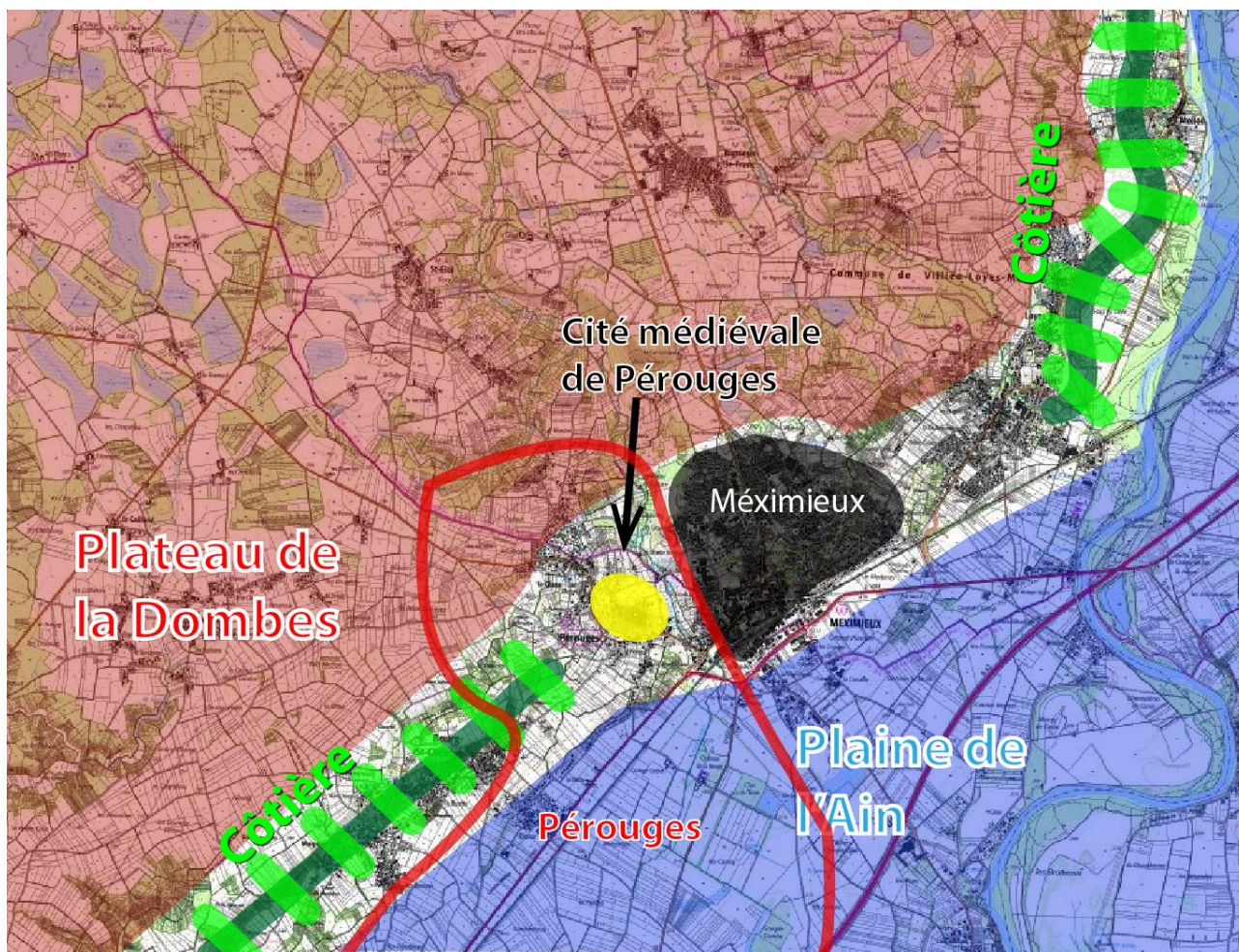


Figure 3. Situation géographique du territoire de Pérouges. Source 2BR

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

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

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

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

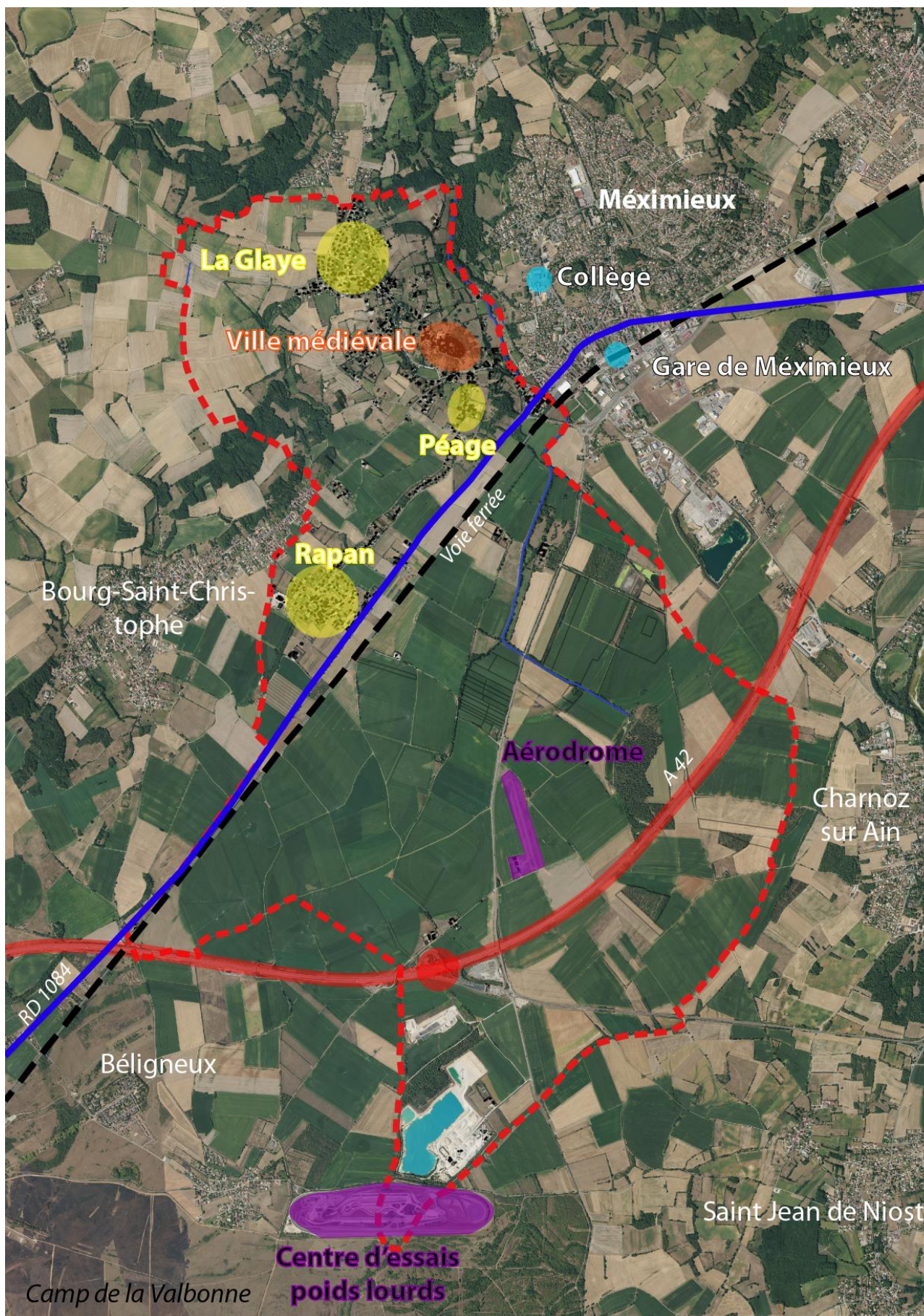


Figure 4. Composition du territoire communal et ses alentours. Source 2BR

Organisation du territoire urbain

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

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

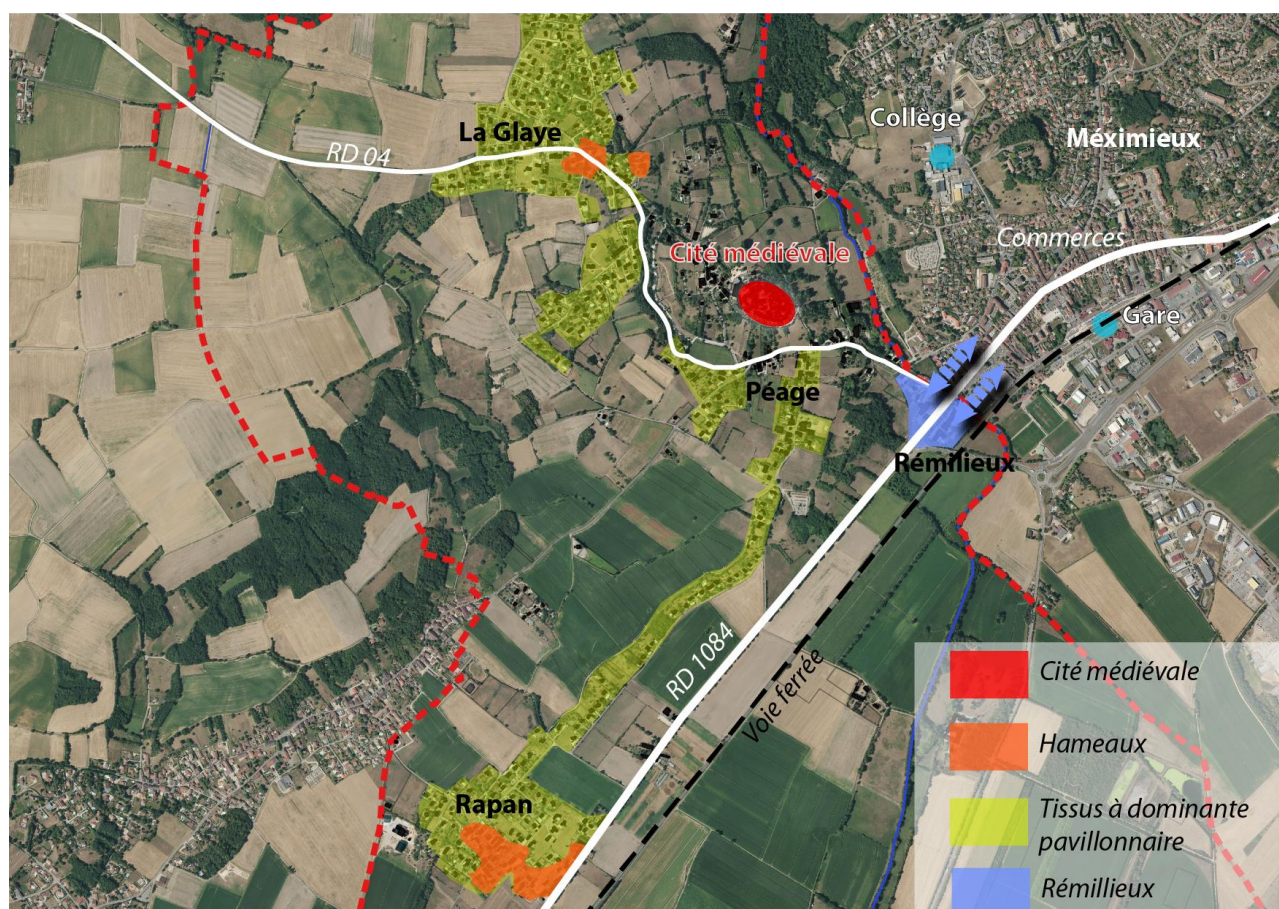


Figure 5. Analyse du contexte urbain. Source ZBR

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

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

La cité médiévale et le patrimoine communal

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

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

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

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

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

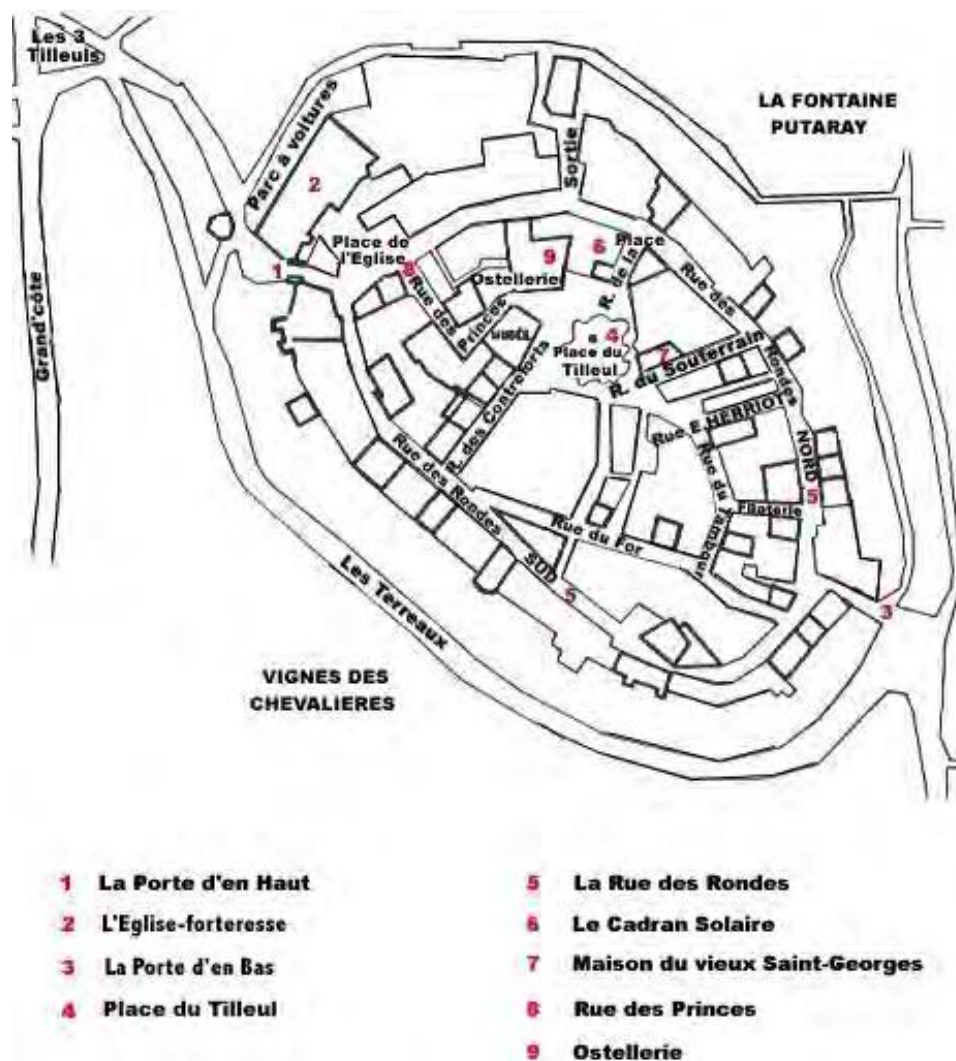


Figure 6. Organisation urbaine commune de la Cité de Pérourges. Source : 2BR

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

II.1.2. Activités économiques

Activités agricoles :

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

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

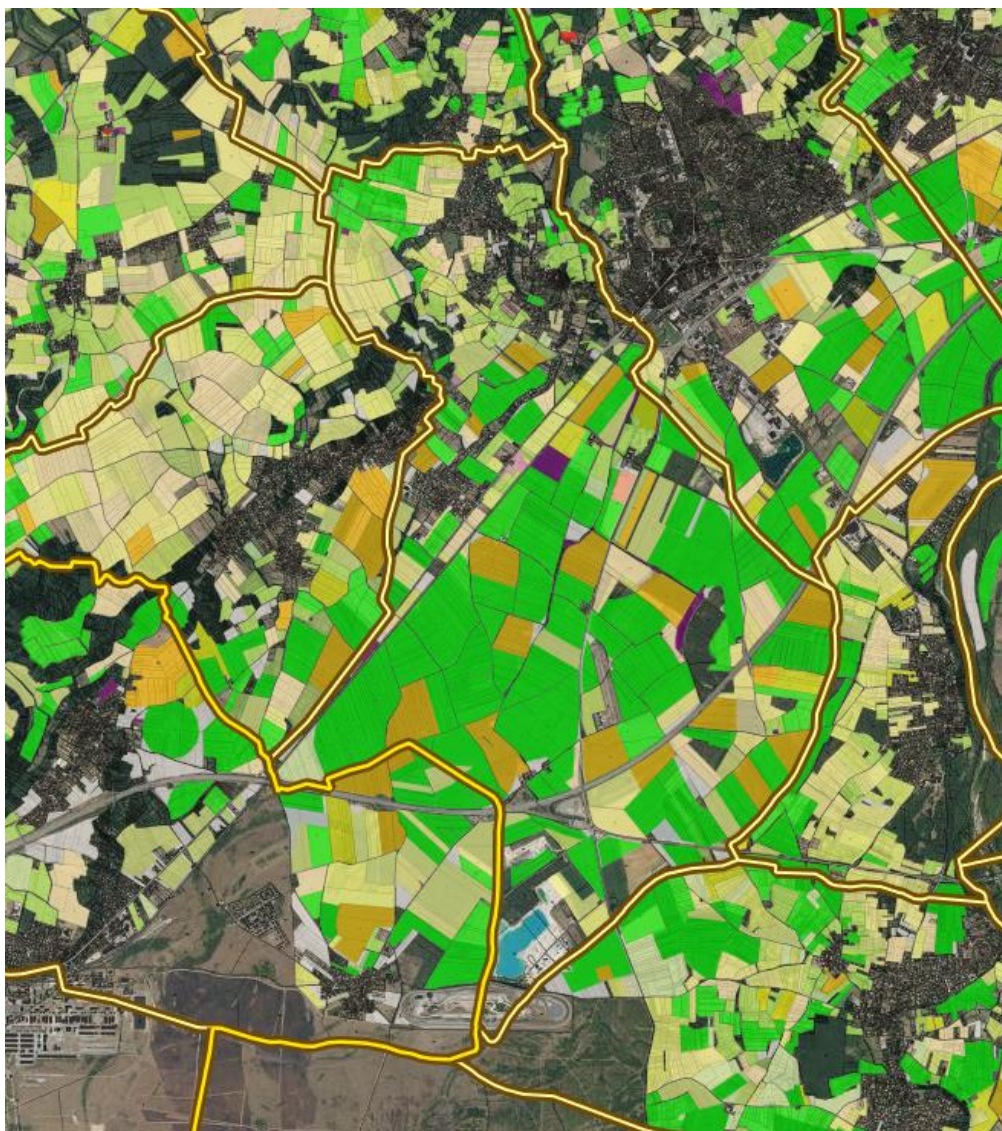


Figure 7. Extrait du registre parcellaire agricole 2017. Source Geoportail

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

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

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

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

Autres activités économiques

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

On compte également l'activité générée par la carrière « Les Communaux » de Pérouges exploitée par GRANULTAS VICAT. Il s'agit d'une activité 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 côtière de Rapan mais sans lien fonctionnel direct avec la première. Ces zones sont en capacités d'accueillir une dizaine d'entreprises tout au plus (on en compte moins de 10 en 2019).

II.1.3. Développement démographique et résidentiel

Démographie

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

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	489	531	658	851	1 103	1 204	1 205
Densité moyenne (hab/km ²)	25,8	28,0	34,7	44,9	58,1	63,5	63,5

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

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

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

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

LOG T2 - Catégories et types de logements

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

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

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

Développement résidentiel

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

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

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

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

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

37 logements réalisés ou initiés entre 2013 et 2018

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

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

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

Retard dans les objectifs de production de logement du PLU

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

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

53 logements sociaux et 26 en cours de construction

En matière de logement social, la commune en compte 53 selon ses statistiques en 2019 (dont 3 en accession. Après l'opération de Rémillieux (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.

II.1.4. Servitudes

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

Servitudes de protection du patrimoine

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

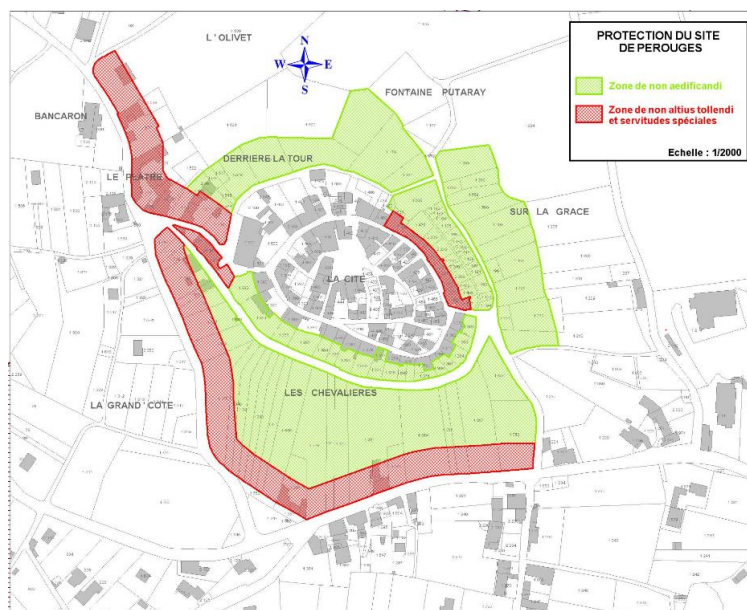


Figure 11. Servitudes autour de la cité médiévale. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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

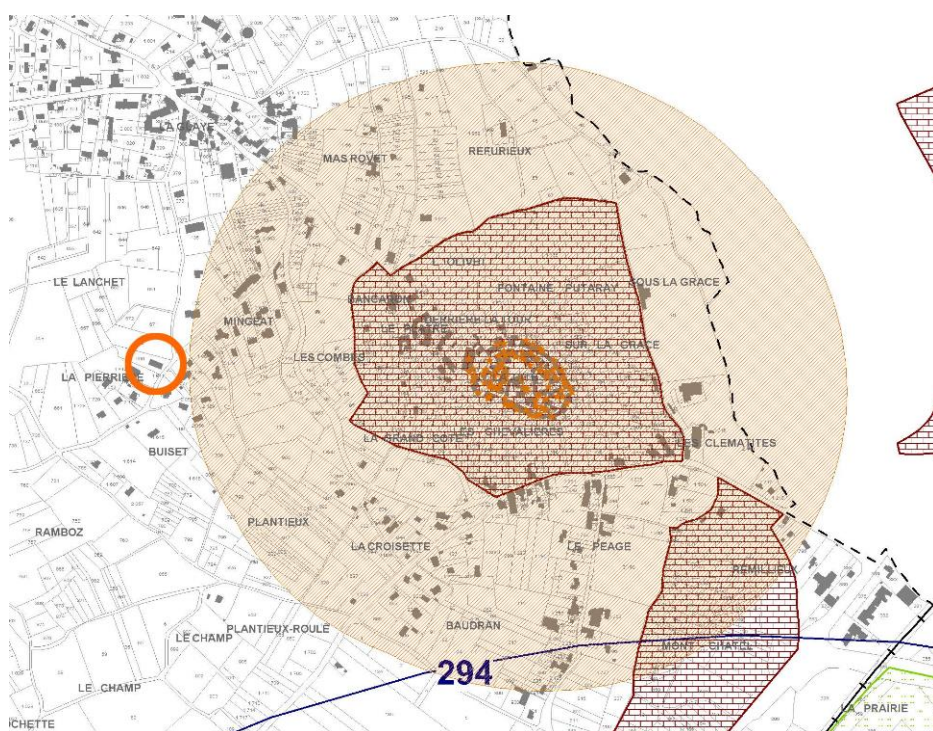


Figure 12. La bulle rayée couleur marron représente le périmètre de protection des abords des monuments historiques. Source : plan des servitudes, PLU de Pérourges

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

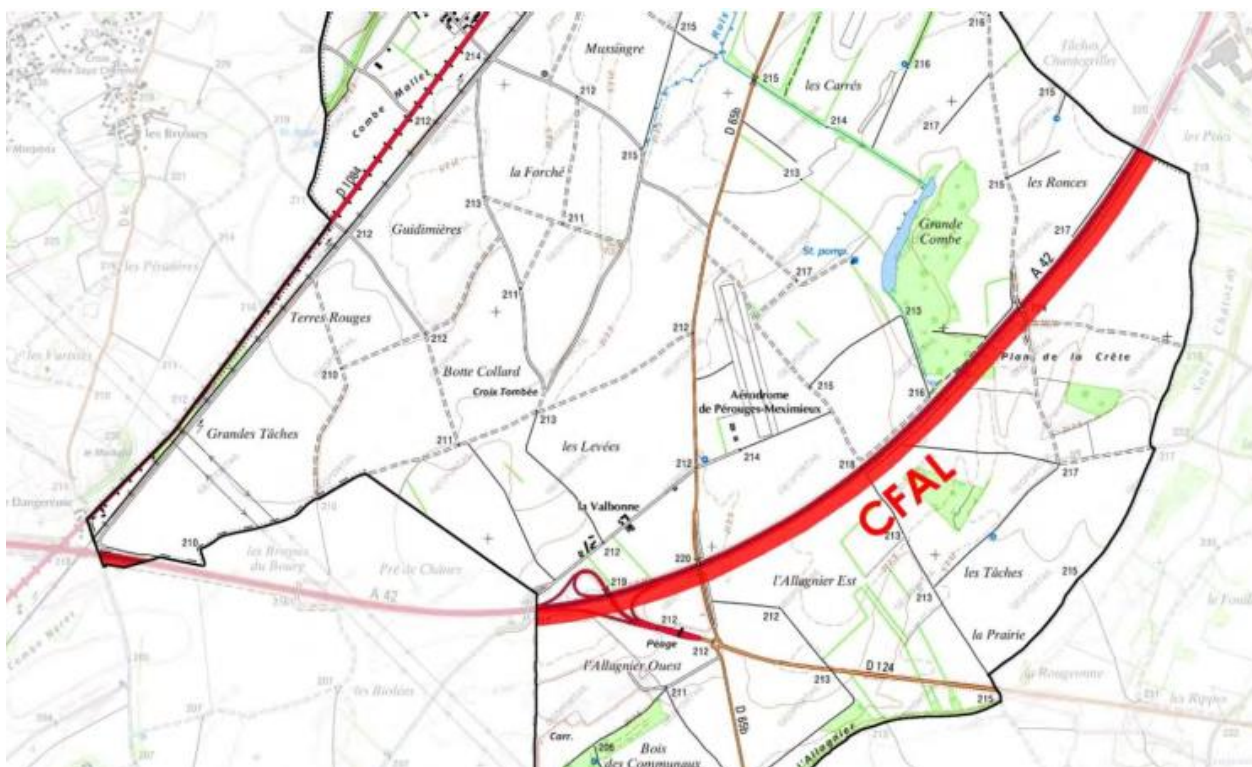


Figure 13. Emprise du projet de CFAL. Source : Rapport de présentation du PLU de Péroutes

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

II.2 Projet de territoire de Péroutes et documents d'urbanisme supérieurs

II.2.1. Le PADD du PLU de Péroutes

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 Péroutes est organisé autour de 3 axes :

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

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

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

règles de protection dans le PLU. En revanche le PADD précise que ne doivent pas être classées en zone agricole du PLU les espaces naturels sensibles du point de vue de l'environnement et la pointe sud de la commune (exploitation sous-sol suivie de l'aménagement d'une zone de loisirs dite Ecopôle participant à la préservation de la faune et de la flore).

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

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

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

Le deuxième axe porte sur le principe d'un développement maîtrisé et encadré sur la commune. Le PADD fixe un objectif de croissance démographique modérée annuelle de 1,6 à 1,7% pour atteindre une population de 1615 habitants en 2015 (soit entre 395 et 425 nouveaux résidents supplémentaires sur la période 2007-2025). Pour répondre à ce développement démographique, 175 à 185 logements doivent être créés sur la période 2007-2025 (auxquels s'ajoutent 36 déjà réalisés en 2007).

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

Plusieurs équipements à créer sont identifiés par le PADD dans une liste non exhaustive dont des espaces publics et aires de jeux ou encore des aires de stationnement. Des élargissements de voirie et des nouvelles

infrastructures supports de déplacements modes doux doivent participer à l'amélioration des déplacements sur la commune.

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

II.2.2. Le SCoT BUCOPA

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

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

Il fixe deux grands axes stratégiques, à savoir :

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

Ces axes se déclinent en plusieurs objectifs généraux :

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

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

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

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

Pour le territoire de Pérouges est notamment identifié par le SCoT un corridor écologique passant entre Rapan et Le Péage et permettant la connexion entre le plateau de la Dombes et la plaine de l'Ain et les

milieux humides proches de Grande Combe (exutoires du Longevent), les boisements de Grande Combe et la portion du site Natura 2000 à la pointe sud de la commune. Les boisements alluviaux du Longevent, de la côtère et de la plaine de l'Ain doivent être préservés.

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

La deuxième grande orientation du DOO relève de la volonté d'un développement résidentiel attractif et adapté aux défis du 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 le 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.

II.2.3. Le Programme Local de l'Habitat

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

II.3 Données environnementales

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

III – REFONTE DU REGLEMENT DES ZONES A ET N

Le règlement de PLU approuvé en 2013 par la commune de Pérouges définit dans les zones A et N des sous-secteurs Ae et Ne qui ciblent des logements ou des poches d'habitat diffus, mais également des exploitations agricoles dans les secteurs naturels et agricoles. Les règlements de ces sous-secteurs prévoient des dispositions relatives aux extensions et annexes des habitations existantes ainsi que des possibilités de changement de destination des bâtiments existants au bénéfice de la destination « artisanat ».

Ces partis pris règlementaires ne sont plus conformes au code de l'urbanisme depuis la loi ALUR (2014) et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015 (dite Macron). En particulier, le pastillage des zones A et N n'est maintenant autorisé qu'à titre exceptionnel, de manière limitée et après avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a modifié les possibilités d'autoriser les extensions et annexes des bâtiments existants en zone A et N et les possibilités de changement de destination dans ces mêmes zones.

Par le biais de mesures transitoires issues de la loi ALUR, l'ensemble des dispositions inscrites dans le règlement restaient légalement applicables jusqu'à la prochaine révision du PLU. La commune ayant engagé 4 procédures de révisions allégées, les dispositions transitoires ne seront plus applicables sur la commune de Pérouges dès qu'elle aura approuvée l'une de ces 4 révisions allégées. A ce titre, la présente modification a pour objet de rendre conforme le PLU avec le code de l'urbanisme tel qu'il s'appliquera après approbation des révisions allégées.

Il s'agit ici de :

- Tout d'abord, supprimer les pastillages des sous-secteurs Ae et Ne (règlement graphique et littéral) et reclasser les secteurs concernés en zone A et N générales ;
- Mettre en place dans les zones A et N des possibilités d'extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants avec des formulations et critères conformes au code de l'urbanisme depuis la loi Macron (et donc différentes des dispositions qui existaient en sous-secteurs Ae et Ne) ;
- Supprimer les principes de changement de destination ouverts à tous bâtiments situés dans les anciens sous-secteurs Ae et Ne. Au lieu de cette règle générale, repérer au plan de zonage les bâtiments spécifiquement ciblés pour pouvoir bénéficier d'un changement de destination en conformité avec l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
- Suppression des dispositions en matière de réaménagement des bâtiments existants.
- Précisions rédactionnelles concernant les installations à usage de tourisme et de loisirs qui ne peuvent être autorisés en zone Nt que lorsqu'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les modifications apportées ont des effets limités sur les droits à construire. Les nouvelles dispositions en matière d'extension et d'annexe, définies sur la base de la doctrine de la CDPENAF, sont légèrement plus généreuses que celles en vigueur dans les sous-secteurs Ne et Ae. Sur ce point, la modification augmente de manière limitée les droits à construire pour les personnes concernées par ces sous-secteurs sans pour autant créer de possibilités de développement nouvelles en zones A et N qui ne se verront pas impactées de manière substantielle à l'échelle de la commune. En revanche, la suppression des sous-secteurs Ae et Ne aura pour effet de réduire les droits à construire en ce qui concerne les possibilités généralisées de changement de destination et les possibilités de réaménagement de bâtiments existants (transformation par exemple de toutes granges existantes dans la zone en logement...).

III.1 Modification du plan de zonage. Suppression des pastilles Ae et Ne

En dehors des dispositifs de STECAL (L.151-13 CU), le pastillage des zones agricoles et naturelles est interdit pour y formaliser des vocations non prévues dans ces zones (à savoir ce qui ne relève pas de l'agricole, forestier et du naturel ainsi que les équipements d'intérêt public ou collectif ne remettant pas en cause les destinations précédentes). A ce titre, les sous-secteurs Ae et Ne sont supprimés du plan de zonage et intégrés respectivement aux zones générales A et N.

Ainsi, 8,34 hectares de sous-secteurs Ne sont fondus dans la zone N existante et 4,2 hectares de zone Ae sont fondus dans la zone A existante (soit un total de 12,54 hectares de sous-secteurs supprimés).

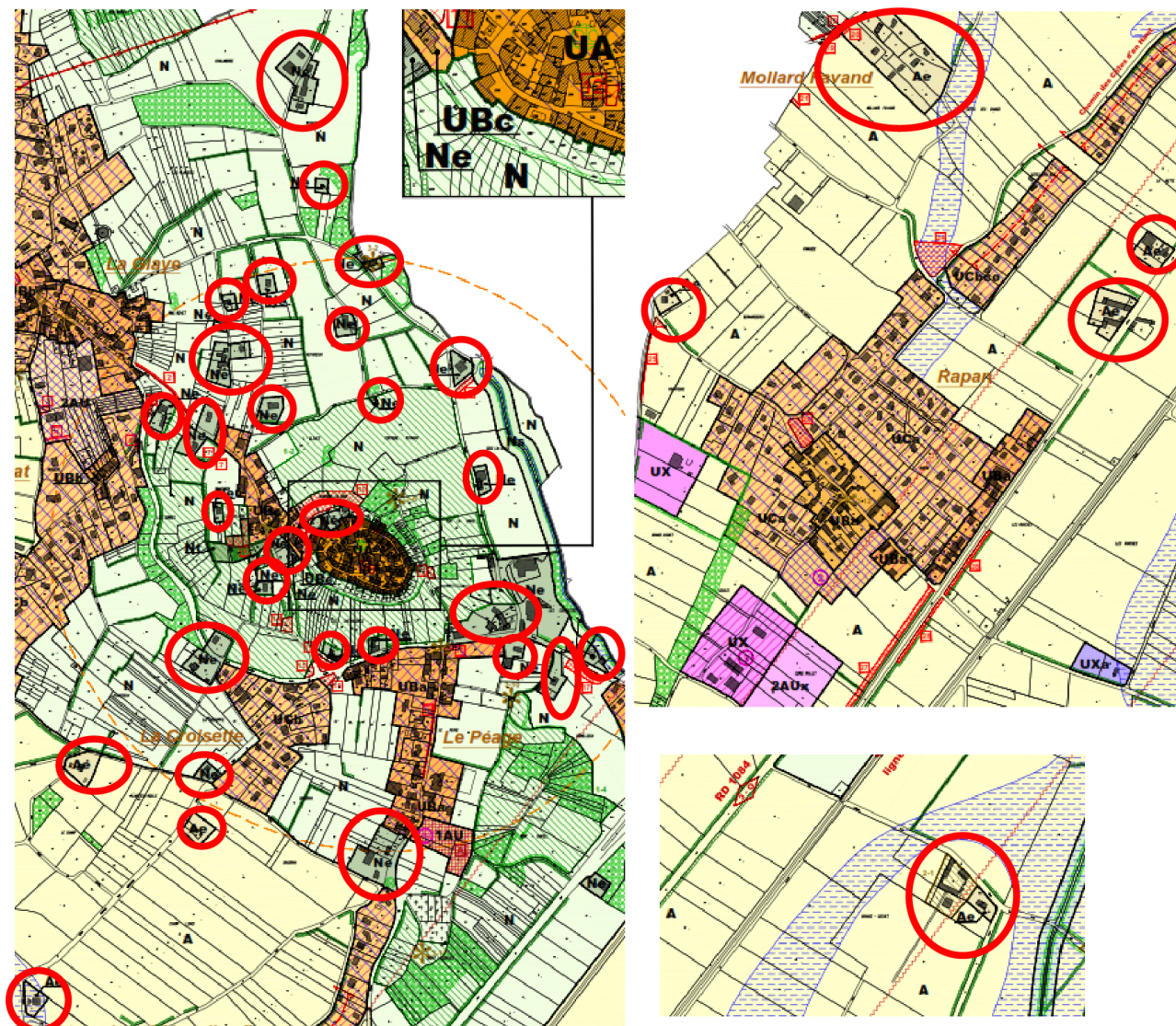


Figure 14. Sous-secteurs Ae et Ne à supprimer. Source 2BR

On compte un total de 34 pastillages supprimés.

III.2 Modification du règlement littéral des zones A et N

Afin d'assurer la conformité des dispositions réglementaires en zones A et N avec les dispositions du code de l'urbanisme (notamment des articles L.151-11 à 12), tous les éléments et dispositions relatives aux sous-secteurs Ae et Ne sont supprimés. Des dispositions sont à nouveau fixées concernant les extensions et les

annexes des bâtiments d'habitation existants. D'autres prescriptions sont reformulées et certaines supprimées.

REGLEMENT AVANT/APRES MODIFICATION

Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB qui se compose des secteurs UBa, UBb, UBc ;
 - La zone UC qui se compose des secteurs UCa, UCb, UCbco ;
 - La zone UX qui comprend le secteur UXa.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 1AU ;
 - La zone 2AU qui comprend le secteur 2AUx.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A qui comprend les secteurs Aa, ~~Ae~~.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs Nc, ~~Ne~~, NL, Ns, Nt.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. La délimitation, le numéro, la destination, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage ;
- Les secteurs de richesse du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- Une zone archéologique protégée ;
- Les secteurs exposés à des risques d'inondations ;
- Les secteurs exposés à des risques de glissements de terrain ;

Suppression de la mention Ae et de la mention Ne.

– Les emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs aidés ; – Les espaces boisés classés ; – Les boisements à protéger ; – Les espaces verts à protéger ; – Le patrimoine remarquable à protéger ; – Le petit patrimoine à protéger ; – Les zones d'isolement acoustique ; – Les bâtiments repérés pour bénéficier de changement de destination en zones A et N.	Référence à la prescription graphique du repérage de certains bâtiments pouvant bénéficier de changement de destination au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On y trouve également des poches d'habitat diffus au sein de la zone agricole. Elle comprend le secteur : • Aa destiné à l'aérodrome de Pérouges - Meximieux ; Elle comprend aussi une zone archéologique protégée, un secteur de carrières et un secteur exposé à des risques d'inondations.	Pour information, alors que les sous-secteurs Ae et Ne ont été fondus dans les zones A et N, il est rappelé que l'on peut trouver de l'habitat diffus dans ces deux zones.

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

Sont admis :

Dans la zone A et le secteur de carrières à l'exception des autres secteurs

A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole*, les constructions* et installations suivantes :

Les bâtiments agricoles et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement*, nécessaires aux exploitations agricoles* professionnelles.

Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles* professionnelles, à condition qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments fonctionnels en activité de ces exploitations, et dans la limite pour les exploitations sociétaires de deux constructions à usage d'habitation par exploitation.

Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires.

Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante.

Les installations de tourisme à la ferme suivantes, dans le bâti existant et à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante : camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux dans la limite de 250 m² de surface de plancher* par exploitation, gîtes d'étape, chambres d'hôtes...

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

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.

Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole*, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition qu'ils soient au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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.

L'extension* ou l'annexe* des habitations* existantes non liées à des exploitations agricoles*, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

Les dispositions générales sont maintenues en état. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles restent compatibles avec les dispositions de l'article L.151-11 dans sa version postérieure à la loi Elan de novembre 2018 qui précise qu'en zones A et N le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Par principe, les locaux de transformation et conditionnement sont précisément ciblés par le règlement et le code de l'urbanisme avec une réserve limitative quant au fait qu'ils soient complémentaires et accessoires. Les installations de tourisme font écho aux constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits indiquée par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Le règlement précise que ces possibilités ne sont autorisées que si elles sont complémentaires et accessoires à l'agricole. Les projets ne respectant pas ces réserves seront refusés. Pour rappel, conformément à l'article L.151-11 tout projet impliquant ces types de construction est soumis à avis de la CDPENAF.

Extension* des bâtiments d'habitation* : Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher* du bâtiment existant Surface de plancher* minimale de l'habitation* avant extension* : 50 m² Surface de plancher* maximale de l'habitation* après extension* : 250 m² Annexe* des bâtiments d'habitation* : Distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment d'habitation* : 30 mètres. Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes* (piscine non comprise) : 50m² Hauteur maximale des annexes* : 3,5 m à l'égout du toit calculée à partir du sol naturel. Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes repérées au plan de zonage, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres. Le changement de destination* vers l'habitation* ou l'artisanat* des constructions* existantes repérées au plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans le respect de l'aspect architectural initial.	L'article L.151-12 donne la possibilité aux PLU d'autoriser les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N sans que soit nécessaire la mise en place de sous-zonages. Ainsi, les bâtiments d'habitation des anciens sous-secteurs Ne et Ae pourront toujours bénéficier de ces droits à construire sous réserve de respecter les activités agricoles et forestières et espaces naturels. Des critères précis sont fixés quant aux possibilités de construire conformément au code de l'urbanisme portant sur l'implantation, les conditions de hauteurs, d'emprise et de densité des constructions. Ainsi, des limites claires et quantitatives sont fixées en matière de surface de plancher et emprise au sol afin que ces éléments e confort concéder par le législateur ne se transforment pas en de nouvelles possibilités de développement urbain. Les limites chiffrées répondent aux obligations de non développement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturelles et sont celles définies dans la doctrine de la CDPENAF de l'AIN (courrier de la DDT de l'Ain du 12 février 2016). Les dispositions de hauteur sont directement précisées ici pour les annexes pour lesquelles une règle alternative à la règle générale est mise en place. Des règles de hauteurs pour les extensions sont fixées dans l'article A10. Les possibilités de changement de destination concernant tout bâtiment en zone A est supprimée car plus conforme au code de l'urbanisme. En effet, l'article L.151-11 précise que le règlement peut « désigner » des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination. Cette désignation passe par le repérage précis du ou des bâtiments en question au plan de zonage. Pour les bâtiments repérés pour changer de destination (voir point III.3), une règle littérale est précisée quant aux conditions permettant le changement de destination. Conformément aux dispositions de l'article L.151-11, ce changement ne sera donc possible que sous réserve de ne pas « compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Deux types de changement de destination sont prévus dans le règlement de la zone A. En effet, le code de l'urbanisme ne limite pas les destinations possibles pouvant bénéficier de ce dispositif (les seules limites fixées sont celles de la désignation -et donc le caractère limité de la possibilité- et le fait de ne pas compromettre l'activité agricole et les paysages). La volonté de la commune est de permettre une seconde vie à des bâtiments, agricoles ou autres, lorsqu'ils sont abandonnés. En revanche, l'activité agricole est primordiale pour la commune (PADD) et au niveau national (les objectifs généraux du code de l'urbanisme place comme priorité la
---	---

<u>Dans le secteur Aa</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Les constructions et installations nécessaires à l'aérodrome de Pérouges - Meximieux. Les affouillements et exhaussements de sol 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 Ae</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. L'aménagement* des constructions* existantes. L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes 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. L'extension* des autres constructions* existantes et notamment des constructions à usage d'exploitation agricole* existantes. Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres. Les constructions à usage d'annexes* à condition, sauf pour les piscines : qu'elles soient accolées au bâtiment principal sauf impératif technique du à la configuration du terrain ou à l'architecture ; et que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 50 m². Les affouillements et exhaussements de sol 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.	protection des espaces et activités agricoles). Ainsi, les repérages seront limités pour ne pas créer de petits développements qui pourraient sortir du patrimoine agricole des bâtiments utiles à l'activité ou encore des bâtiments non directement utiles mais dont le changement de destination risquerait de créer des conflits d'usage entre habita et agricole. Pour cette raison, il ne sera pas permis, de manière générale et quel que soit le bâtiment repéré, qu'un changement de destination ne permette la réalisation de plus de 2 logements. Pour rappel, les demandes d'autorisation d'urbanisme pour changement de destination des bâtiments repérés seront soumises à avis de la CDPENAF. L'ensemble des dispositions du sous-secteur Ae sont supprimées. Le principe d'aménagement des constructions existantes n'est pas repris car permet potentiellement des développements qui ne sont plus permis par le code de l'urbanisme. Seuls les bâtiments précisément ciblés par des possibilités de constructions (STECAL) et/ou des possibilités de changement de destination peuvent maintenant bénéficier de tels droits à construire.
---	---

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démol depuis moins de dix ans 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. <u>Dans le secteur de carrières</u> Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 6) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 4) doivent être respectées. L'ouverture et l'exploitation de carrières*, ainsi que les constructions et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement*, directement liées ou nécessaires à l'exploitation et au traitement des matériaux. <u>Dans le secteur exposé à des risques d'inondations</u> Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.	
---	--

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS — Dans le secteur Ae, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50. — Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes* (piscine non comprise) des bâtiments d'habitation existants non-liés à une activité agricole : 50m²	Suppression des dispositions relatives au sous-secteur Ae supprimé et rappel des limites d'emprises au sol fixées à l'article A2 (selon doctrine CDPENAF).
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS — La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet. <u>Dans la zone A et tous les secteurs à l'exception du secteur Aa</u> — La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser : • 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ; • 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*. • 3,5 mètres pour les annexes* des bâtiments d'habitation* existants non liés à une exploitation agricole*. — 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 éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole* ; • pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ; • pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures et pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires. — <u>Dans le secteur de carrières</u>, il n'est pas fixé de hauteur* maximale pendant la durée de leur exploitation.	Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les possibilités d'annexe et d'extension sont limitées en hauteur. Les dispositions concernant les bâtiments principaux à destination d'habitation ne sont pas modifiées et assureront une cohérence avec l'existant compte-tenu de l'application depuis plusieurs années de ces mêmes règles. La règle alternative concernant la possibilité de hauteur supérieur est maintenue avec comme limite le principe de continuité de faîtage. Cette règle renforce les possibilités de bonne intégration des extensions dans l'environnement bâti et paysager. En revanche, une règle de hauteur spécifique a été ajoutée dans l'article A2 concernant les annexes des habitations existantes. Elle est rappelée ici. La hauteur est inférieure aux bâtiments principaux car leur caractère accessoire suppose une taille limitée de ces bâtiments.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. **On y trouve également des poches d'habitat diffus au sein de la zone naturelle.**

Elle comprend les secteurs :

- Nc dans lequel une activité est implantée ;
- ~~Ne dans lequel l'évolution des constructions* existantes est admise sous conditions ;~~
- NL destiné à un écopôle de valorisation écologique et pédagogique ;
- Ns de protection des biotopes ;
- Nt destiné à des activités de tourisme et de loisirs.

Elle comprend aussi un secteur de carrières, un secteur exposé à des risques d'inondations et un secteur exposé à des risques de glissements de terrain.

Pour information, alors que les sous-secteurs Ae et Ne ont été fondus dans les zones A et N, il est rappelé que l'on peut trouver de l'habitat diffus dans ces deux zones.

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 :

Dans la zone N à l'exception de tous les secteurs

- Les constructions et installations 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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans 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.

- Extension* des bâtiments d'habitation* :**

- Annexe* des bâtiments d'habitation* :**

- Le changement de destination* vers l'habitation* ou l'artisanat* des constructions* existantes repérées au plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans le respect de l'aspect architectural initial.

- Les occupations et utilisations du sol en relation directe avec l'activité existante (essais sur piste des véhicules automobiles) suivantes :
- Les pistes d'essais des véhicules automobiles ;
- Les affouillements et exhaussements de sol 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.

~~— Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.~~

Mêmes dispositions et principes que pour la zone A.

L'aménagement* des constructions* existantes. L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes 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. L'extension* des autres constructions* existantes et notamment des constructions à usage d'exploitation agricole* existantes. Le changement de destination* à vocation artisanale* des constructions* existantes, dans le volume existant et le respect de l'aspect architectural initial et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole* en activité à moins de 100 mètres. Les constructions à usage d'annexes* à condition, sauf pour les piscines : • qu'elles soient accolées au bâtiment principal sauf impératif technique dû à la configuration du terrain ou à l'architecture ; • et que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 50 m². Les affouillements et exhaussements de sol 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. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans 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. <u>Dans le secteur NL</u> Les constructions* et installations nécessaires à un écopôle de valorisation écologique et pédagogique. Les logements de fonction et de gardiennage liés et nécessaires à l'écopôle de valorisation écologique et pédagogique. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Les stands de tir. Les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les aires de jeux et de sports* ; - Les aires de stationnement ouvertes au public* ; - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages	Suppression de l'ensemble du sous-secteur Ne. Voir précisions pour suppressions identiques en sous-secteur Ae.
--	---

hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur Ns

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur Nt

- ~~- Les installations à usage de tourisme et de loisirs.~~
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* **dont les installations à usage de tourisme et de loisirs.**
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur de carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières*, ainsi que les constructions et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement*, directement liées ou nécessaires à l'exploitation et au traitement des matériaux.

Dans le secteur exposé à des risques d'inondations

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur exposé à des risques de glissements de terrain

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

- L'impact sur l'environnement des occupations et utilisations du sol admises doit être compatible avec le maintien de la qualité du site.

Alors que les installations à usage de tourisme relèvent de développement urbain non autorisé en zone N (hormis exceptions liées au dispositif de STECAL), la rédaction est ici précisée afin de rappeler que c'est lorsque ces installations sont liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif qu'elles sont autorisées.

Cette dernière condition est une réserve qui s'applique à tous droits à construire autorisés dans la zone. Elle permet de s'assurer de la non-remise en cause des enjeux environnementaux suite à la modification du règlement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS — Dans le secteur Ne, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50. – Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes* (piscine non comprise) des bâtiments d'habitation existants non-liés à une activité agricole : 50m²	Mêmes dispositions et principes que pour la zone A.
ARTICLE 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* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses. La hauteur est fixée à 3,5 mètres pour les annexes* des bâtiments d'habitation* existants non liés à une exploitation agricole*. Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages. Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*. Dans le secteur NL, la hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses. Toutefois, il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. Dans le secteur de carrières, il n'est pas fixé de hauteur* maximale pendant la durée de leur exploitation.	Mêmes dispositions et principes que pour la zone A.

III.3 Repérage de bâtiments pour changement de destination

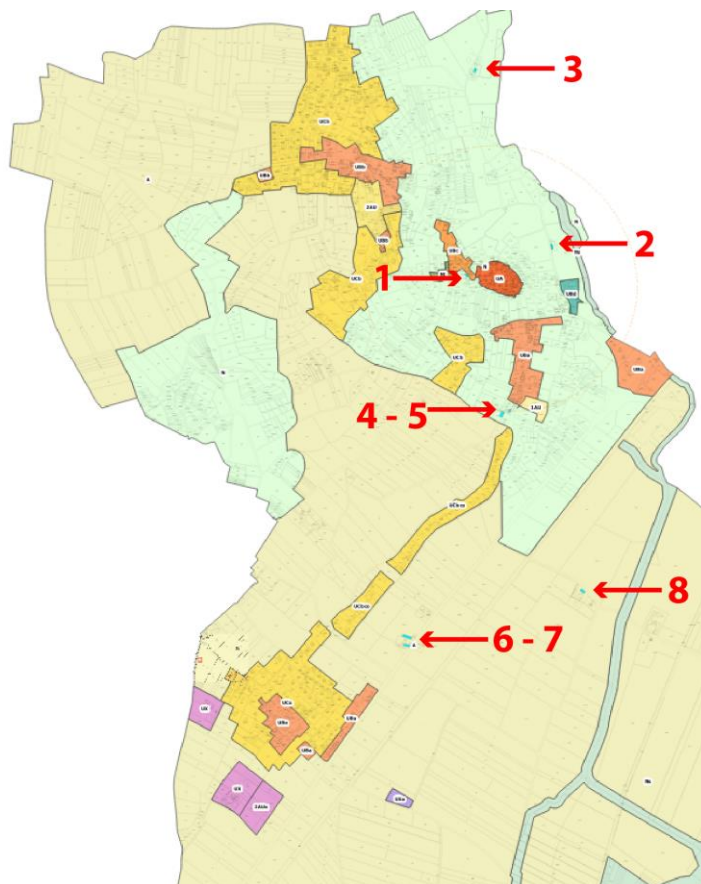
Les possibilités générales de changement de destination des anciens sous-secteurs Ae et Ne ne sont plus applicables au regard des dernières dispositions du code de l'urbanisme. En revanche, il reste possible de faire des changements de destination en zones A ou N sous réserve que cela concerne des bâtiments spécifiquement repérés à cet effet dans le règlement graphique du PLU et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les projets de changement de destination sont soumis pour avis à la Commission Départementale de Protection des

Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers au moment des autorisations d'urbanisme (permis de construire). Ces dispositions sont prévues par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Alors que les possibilités de changement de destination concernaient près d'une cinquantaine de bâtiments, la commune de Pérouges a retenu 8 bâtiments pouvant bénéficier de ce type de changement dans le cadre de cette modification. Cette évolution du règlement renforce donc la protection des espaces agricoles et naturels par rapport au règlement avant modification.

La commune souhaite maintenir la possibilité de changement de destination au bénéfice de l'artisanat en cohérence avec les objectifs de son PADD et notamment le point 3 concernant les activités économiques : « installations possibles des artisans notamment dans les anciens bâtiments agricoles ». En revanche, elle souhaite étendre cette possibilité à la destination habitation en lien avec les besoins de certains anciens exploitants agricoles.

L'idée est d'éviter le dépérissement de certains bâtiments pour répondre soit aux besoins en logements des habitants soit pour répondre aux souhaits de maintien d'une activité économique artisanale de la part de la commune. Dans tous les cas, la commune ne repère que des bâtiments non exploités ou en fin d'exploitation. De plus, les bâtiments concernés sont situés à proximité des zones ou infrastructures urbaines et aucun n'est concerné par le périmètre de Zone Agricole Protégée (ZAP).



L'ensemble des bâtiments repérés à travers la présente procédure pouvait déjà bénéficier de changement de destination au bénéfice de l'artisanat avant la modification du PLU.

► Bâtiment chemin des Terreaux (1)

Le premier bâtiment est situé en zone N (ancien Ne) et était lié à une exploitation agricole qui était repérée dans le diagnostic de la Zone Agricole Protégée en 2010. Ce bâtiment n'est toutefois plus en activité. Son potentiel agricole est très faible du fait de la localisation de ce bâtiment en entrée de cité médiévale dans un environnement patrimonial à protéger sans terrains agricoles aux alentours. Afin de donner une deuxième vie à ce bâtiment, notamment afin de permettre de pérenniser le logement de l'ancien agriculteur, il est donc repéré pour bénéficier d'un changement de destination au bénéfice de l'habitation ou de l'artisanat.



Figure 15. Localisation bâtiment chemin des Terreaux. Source : ZBR

La fin d'activité de l'exploitation et l'absence d'activité agricole alentour assure de ne pas compromettre l'activité agricole sur la commune. L'enjeu paysager peut être ici important, le bâtiment étant situé entre la cité médiévale et son promontoir. Le changement de destination permettra d'assurer une seconde vie au bâtiment et éviter son déperissement qui remettrait en cause le paysage bâti et naturel du promontoir. Le changement de destination est donc positif sur ce point.



► Bâtiment chemin Sous la Grâce (2)

Ce bâtiment localisé en zone N (ancien Ne) n'est pas concerné par le périmètre de ZAP. Le repérage concerne une ancienne exploitation, repérée dans le diagnostic agricole de la ZAP de 2010 mais dont l'ancien exploitant est aujourd'hui à la retraite (ancien céréalier qui dispose de quelques animaux pour sa consommation personnelle). Celui-ci ne retrouve pas de repreneur pour son activité. Le principe du repérage est de pérenniser le logement de l'ancien exploitant qui, d'un point de vue juridique, reste une annexe agricole à ce jour et de permettre son changement de destination officiel.

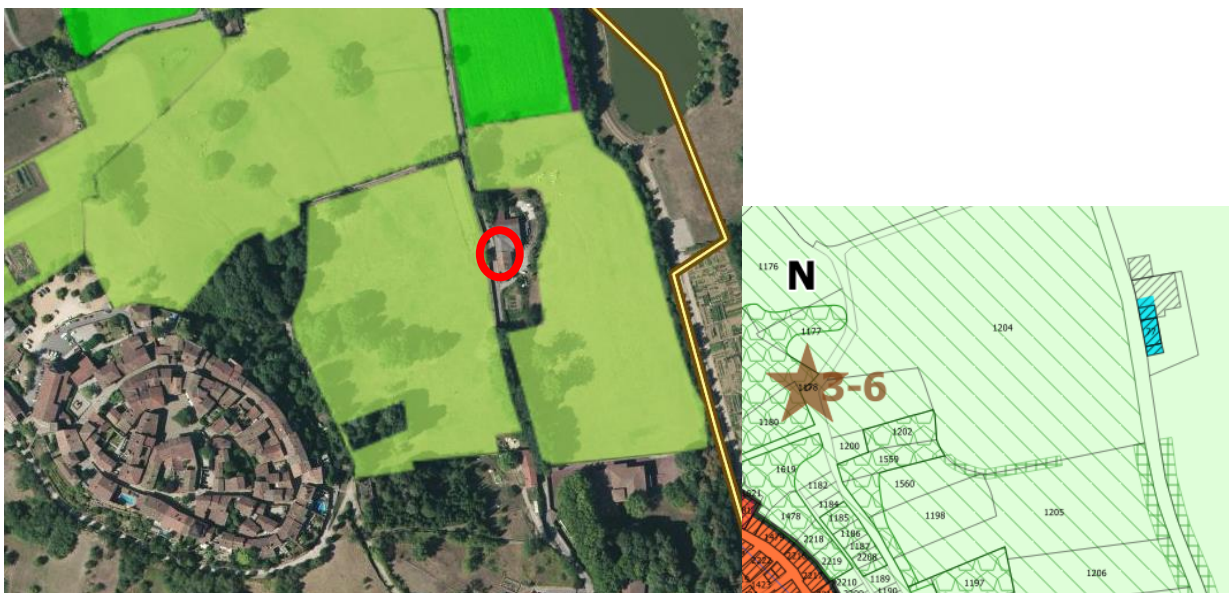


Figure 16. Localisation du bâtiment du chemin sous la Grâce. Source : 2BR

Le site est localisé entre le promontoir de la cité médiévale (périmètre monuments historiques) et le Longevent. Le changement de destination devant être réalisé dans les volumes existants, tout projet étant par ailleurs soumis à avis de l'ABF et encadré par les dispositions du règlement en matière de paysage, ce changement de destination n'aura pas d'impact sur la qualité paysagère du site. Concernant les activités agricoles on ne compte pas d'exploitations agricoles en activités à proximité et les terrains autour sont des prairies. Le changement de destination n'aggraverait pas le contexte agricole du site qui n'est déjà plus en activité.

► Bâtiment chemin des Musatières (3)

Ce bâtiment localisé en zone N (ancien Ne) n'est pas concerné par le périmètre de ZAP. Le repérage concerne une exploitation repérée dans le diagnostic agricole de la ZAP de 2010 dont l'exploitant est un double actif. Il dispose aujourd'hui d'environ 40 UGB. Cet exploitant ne trouve pas de repreneur à ce jour. Le repérage a pour objectif de permettre la pérennisation du logement existant (qui, sans changement de destination, restera une annexe agricole même après la fin de l'exploitation) dans l'optique de la proche retraite de l'exploitant. Le site n'est pas situé dans un grand continuum agricole mais est localisé dans un espace compris entre le secteur urbain de la Glaye, des boisements au Sud et le Longevent à l'Est (rendant son développement contraint). Il n'est pas concerné par la présence de site Natura 2000.



Figure 17. Localisation du bâtiment du chemin des Musatières. Source : 2BR

Les terrains immédiatement aux alentours immédiats ne sont pas recensés par le recensement agricole 2017 et sont des prairies. Le changement de destination n'est pas l'origine de la fin de cette exploitation et n'a pour objectif que de permettre à l'exploitant de pérenniser son logement après la fin de son activité..

► Bâtiments route du Péage (4 et 5)

Deux bâtiments situés route du Péage sont repérés pour changement de destination. Ces bâtiments classés en zone N (ancien Ne) ne sont pas concernés par la ZAP.

Le bâtiment le plus à l'Est est lié à une ancienne exploitation qui n'était déjà plus en activité au moment du diagnostic agricole de la ZAP de 2010. Il s'agit de pérenniser sa situation et permettre le changement de destination pour l'habitation, voir pour l'accueil d'une activité d'artisanat. Le bâtiment à l'Ouest est un bâtiment lié à une activité artisanale. Son changement de destination permettra la réalisation de 2 à 3 logements dans un secteur déjà investi et situé dans un continuum urbain allant de Rapan au secteur du Péage.

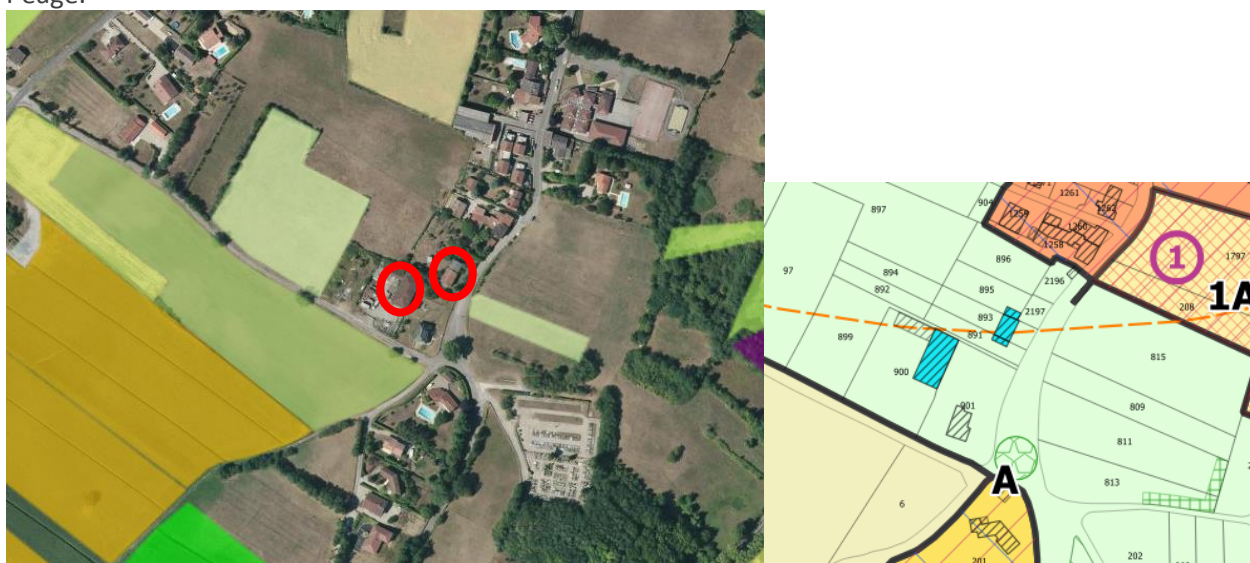


Figure 18. Localisation des bâtiments Route de Péage. Source : 2BR

Il s'agit donc d'un site clairement urbain, qui n'a à ce jour aucun lien avec le monde agricole et dont la mise à profit permettra de répondre aux besoins en logement et en artisanat par mécanisme de renouvellement urbain. Rappelons que le renouvellement urbain permet de baisser la pression sur les besoins en extension urbaine. Les terrains agricoles voisins du site ne seront pas affectés par les usages créés par ces potentiels changements car les usages actuels sont déjà des usages urbains.

► Bâtiments Route de Genève – Rd1084 (6 et 7)

Deux anciens bâtiments agricoles situés dans le secteur de Rapan sont également repérés. Si les alentours de Rapan voient une forte présence de terrains agricoles, le hameau est aujourd'hui bel et bien un secteur urbain dominé par les usages résidentiels. Le parti pris de la commune de Pérouges dans son PLU de 2013 est de préserver les terrains à usage agricole mais de confirmer la fonctionnalité urbaine de Rapan. Les deux bâtiments ici concernés sont isolés du hameau mais situés le long de la RD1084 et classés avant la présente procédure en sous-secteur Ae.

Ces bâtiments repérés comme exploitation agricole dans le diagnostic de la ZAP de 2010 ne sont aujourd'hui plus en activité. Il s'agit donc de permettre de pérenniser les logements des anciens exploitants qui gardent un statut d'annexe agricole d'un point de vue juridique.



Figure 19. Localisation des bâtiments Route de Genève (RD1084). Source : 2BR

Compte-tenu de la localisation de ces bâtiments en bordure de la RD1084, très circulée, ils ne sont plus adaptés au contexte territorial pour reprendre leur fonction agricole. Leur changement de destination ne remet donc pas en cause de potentialité agricole future notable à l'échelle de la commune. Les terrains agricoles alentours (prairies, orges et maïs) ne se verront pas affectés puisque les changements de destination devront avoir lieu dans les volumes existants.

► Grange Cochet (8)

Ce bâtiment localisé en zone A (ancien Ae) n'est pas concerné par le périmètre de ZAP. Il est une annexe d'un corps de ferme destiné à l'habitation de l'exploitant. Il s'agit là aussi de pérenniser le bâtiment d'habitation et de reconnaître son usage dans la perspective de la fin de l'exploitation. Surtout, ce corps de ferme est repéré par le PLU comme élément de patrimoine à protéger. La Grange Cochet est en effet un

élément de patrimoine rural bâti dont l'architecture est représentative du passé agricole de la commune. Permettre le changement de destination de l'annexe à usage d'habitation permettra d'éviter tout déperissement de cette partie de la grange.

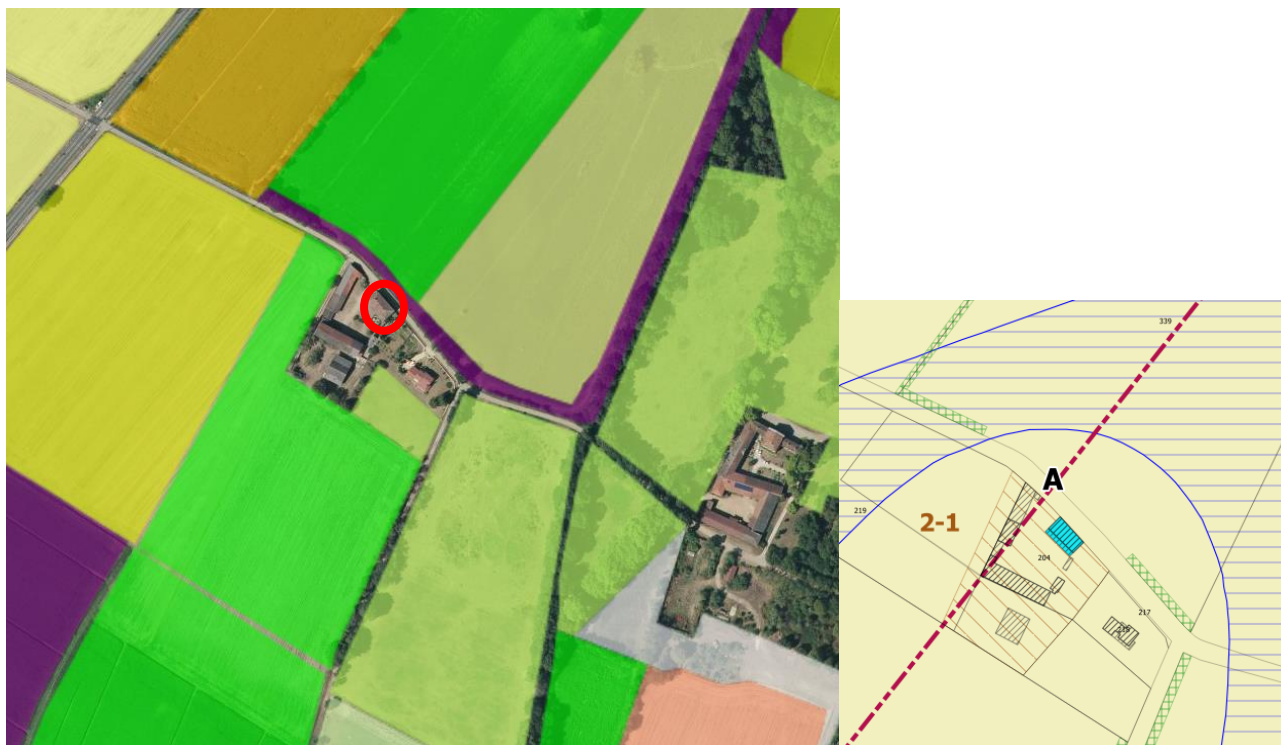


Figure 20. Localisation de la Grange Cochet. Source 2BR

L'exploitant est un céréalier. Le changement de destination du bâtiment ne générera pas de problème sanitaire ni de contrainte de développement liée à des périmètres sanitaires. En termes d'usage, un bâtiment d'habitation existe déjà à proximité sans que cela ne contraigne l'activité agricole. Le bâtiment n'est pas concerné par le zonage risque naturel.

III.4 Impact de la modification

Cette évolution n'a pas d'impact quant au rapport de cohérence entre les pièces réglementaires et le PADD ni quant au rapport de compatibilité entre le PLU et le SCoT.

La plus grande part des modifications apportées relèvent d'évolution quant au formalisme du règlement.

La modification des superficies d'extensions et d'annexes permettent des possibilités de constructions plus généreuses mais qui restent très mineures à l'échelle de chacune des zones. Il s'agit de droit à construire qui restent en effet limités, ne permettent pas de développement urbain nouveau mais seulement des mesures de confort sur l'existant. A ce titre, ces légères modifications n'ont pas d'impact sur les objectifs généraux de protection des zones agricoles et naturelles fixés par le SCoT ainsi que sur les droits à construire en extension fixés par ce document à la commune de Pérourges. En fixant des conditions aux extensions et annexes qui précisent que ces possibilités ne peuvent pas remettre en cause l'exercice de l'activité agricole et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, la présente modification offre des garanties pour aux orientations du SCoT en matière agricole et environnementale. Le maintien des dispositions relatives aux activités accessoires permet au PLU de poursuivre dans sa dynamique consistant à favoriser la diversification de l'agriculture et favoriser les circuits courts. Le repérage des bâtiments pouvant bénéficier de changement de destination est beaucoup plus restrictif que les droits existants avant la modification. La présente procédure permet donc de renforcer la protection des espaces agricoles et naturelles en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Surtout, il est important de rappeler que la modification vient réduire drastiquement le nombre de bâtiment pouvant bénéficier de cette possibilité. En effet, tous les bâtiments situés dans les anciens sous-secteurs Ae et Ne pouvaient bénéficier d'un changement de destination vers l'artisanat, soit une cinquantaine. En réduisant ce chiffre à 8, on réduit donc les impacts du PLU sur les secteurs agricoles et naturels. Sur le plan agricole en particulier, toutes les fermes pouvaient bénéficier d'un changement de destination, même celles dont l'exploitation est dynamique comme par exemple Route des Fermés. La modification est donc positive sur ce point.

Les évolutions apportées aux dispositions règlementaires sont cohérentes avec les objectifs du PADD. Les dispositions de refonte des zones A et N sont plus strictes que celles existantes concernant les changements de destination et la suppression des possibilités d'aménagements de bâtiments existants. Les droits en matière d'extension et d'annexe légèrement plus importants sont sans effet sur la ZAP car les bâtiments concernées (anciens sous-secteurs Ae) présentent une emprise trop importante pour bénéficier de ces droits à construire (supérieurs à 250 m² de surface de plancher. Pour le reste des zones agricoles et naturelles, il s'agit de droits qui restent très mesurés et ne pourront permettre aucun développement urbain allant à l'encontre des activités agricoles, des fonctionnalités environnementales et naturelles et des paysages grâce aux conditions diverses fixées que ce soit pour les annexes, extensions et changement de destination. Les possibilités de constructions ne remettront pas non plus en cause la protection du patrimoine ancien et notamment de la cité médiévale. En effet, les dispositions relatives au gabarit des extensions et annexes ont été précisées (notamment hauteur d'annexes). L'élargissement des possibilités d'extension et annexes à l'ensemble des zones A et N ne crée pas de risque de construction pouvant affecter le paysage bâti patrimonial de la cité médiévale. On ne compte en effet aucun bâtiment d'habitation en dehors des anciens sous-secteurs Ne et Ae qui auraient été exclus de ces droits à construire pour raison architecturale au moment de l'approbation du PLU en 2013.

Ces droits à construire qui relèvent de mesures de confort ne créent pas de possibilité de développement résidentiel nouveau.

Enfin, le repérage de certains bâtiments pouvant bénéficier de changement de destination permettent de répondre à l'objectif du PADD de permettre « l'installation possible d'artisans notamment dans les anciens bâtiments agricoles ». Concernant la destination logement, cela permet de donner une seconde vie à certains bâtiments agricoles et préserver le patrimoine qu'ils offrent. C'est notamment le cas pour la Grange Cochet et chemin des Terreaux.

IV – MODIFICATION LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La commune compte 32 emplacements réservés. Six ans après l'approbation du PLU, la présente modification est l'occasion d'actualiser cette liste par la modification de deux emplacements existants, la suppression d'un emplacement et la création d'un nouveau. Certaines de ces modifications correspondent à l'évolution des besoins de la commune et une est rendue nécessaire suite aux évolutions apportées dans les procédures de révisions allégées. L'ensemble des emplacements réservés concernés par la modification relèvent du bénéfice de la commune de Pérouges.

► Modification de l'ER n°1

L'ER n°1 est situé sur le secteur de Rapan et mesure une surface de 360 m² environ. Localisé au croisement de la Route de Pérouges (D4), de la D4D et du chemin de Catimel. Ce croisement sur une route fréquentée présentait des problèmes de circulation et de sécurité. Toutefois, un aménagement viaire a été réalisé sans faire usage de la réserve foncière de l'ER n°1. Il n'est donc plus nécessaire en l'état.

En revanche, cet espace est une opportunité pour la commune de répondre aux problématiques de stationnement sur le secteur de La Glaye. On compte en effet beaucoup de véhicules stationnés de

manière informelle sur le chemin de Catimel et pas de places de stationnement public suffisante dans la zone. L'emplacement est donc modifier quant à son objet qui devient : « aménagement de places de stationnement ». Son périmètre est également légèrement remanié afin de faciliter la création d'un accès au parking à la hauteur du chemin de Liaudon et éviter la multiplication des points d'accroche viaire à proximité de la RD4. La superficie après modification de l'ER est de 360 m².

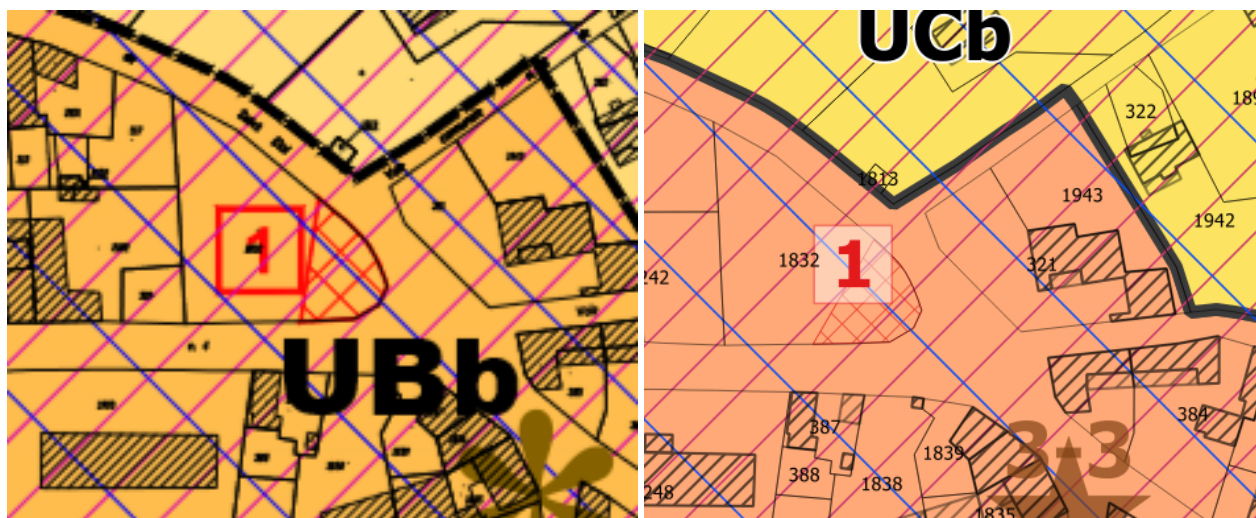


Figure 21. ER n°1 avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : 2BR

► Modification de l'ER n°26

Cet emplacement réservé est situé dans le secteur de Rapan, au croisement de la rue de Rapan et du chemin des Battières. D'une superficie de 1370 m² environ, il avait pour objectif de sécuriser le carrefour alors que la rue de Rapan est très fréquentée, notamment par des véhicules se rendant à Bourg-Saint-Christophe et n'offrait pas de support sécurisé pour les déplacements piétons. Toutefois, un aménagement a été réalisé permettant la sécurisation du carrefour et un trottoir a été initié sur la rue de Rapan.

Toutefois, les aménagements piétons ne sont pas finalisés sur le rue de Rapan et pas réalisé sur le chemin des Battières. De plus, cet aménagement à finaliser est l'opportunité de réaliser quelques places de stationnement linéaires sur le chemin des Battières alors qu'il n'existe pas de place de stationnement public sur ce secteur de Rapan. Afin de finaliser ces aménagements, la commune décide donc de garder une partie de l'ER n°26 mais de supprimer toute sa partie localisée au cœur de la parcelle 156. L'objet de l'ER est modifié de la manière suivante : « aménagement de supports modes-doux et réalisation de places de stationnement ». La superficie après modification de l'ER est de 180 m² environ.

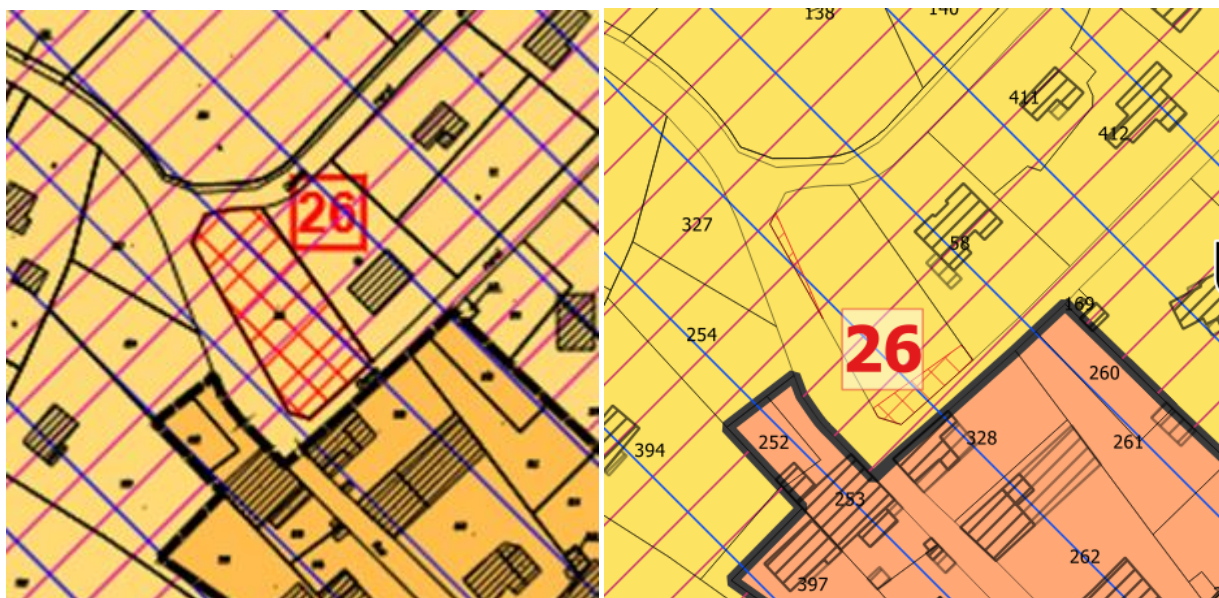


Figure 22. ER n°26 avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : ZBR

► Suppression de l'ER n°7

L'ER n°7 avait pour objet de permettre une connexion piétonne entre le site de la Ferme de Péroutes et la route de la Cité au niveau de l'ancienne caserne des pompiers. Dans le cadre du projet d'aménagement du site de la Ferme, cette création de cheminement est toujours d'actualité, mais la commune dispose de la maîtrise foncière nécessaire pour le réaliser en totalité sur le terrain de la Ferme (voir dossier révision allégée n°4 du PLU). Cet ER est donc supprimé.



Figure 23. Plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : ZBR

► Création d'un nouvel emplacement réservé à Catimel

Sur le secteur de Catimel, la commune dispose d'une salle de réunion publique et associative, le Lavoir de Catimel, d'une petite capacité. Alors qu'il n'existe pas de stationnement public sur ce secteur ni sur celui de la Glaye, les usagers de la salle se stationnent de manière informelle le long du chemin de Catimel tout comme le font certains habitants de la Glaye. Pour répondre aux besoins spécifiques des

usagers de la salle, la commune souhaite mettre à profit un terrain dont elle dispose à Catimel, situé en zone N, pour y réaliser des places de stationnement perméables. Toutefois, toutes les parcelles du site ne lui appartiennent pas. Afin de disposer de la maîtrise foncière nécessaire et sécuriser les accès aux futures places notamment au regard de la visibilité, la parcelle A 242 est classée comme emplacement réservé. Sa superficie est de 120 m² environ.

L'objet de l'ER est « création de places de stationnement et aménagement des accès ». Il lui est donné le numéro 7 resté disponible suite à la suppression de l'ER près de la Ferme de Pérourges.

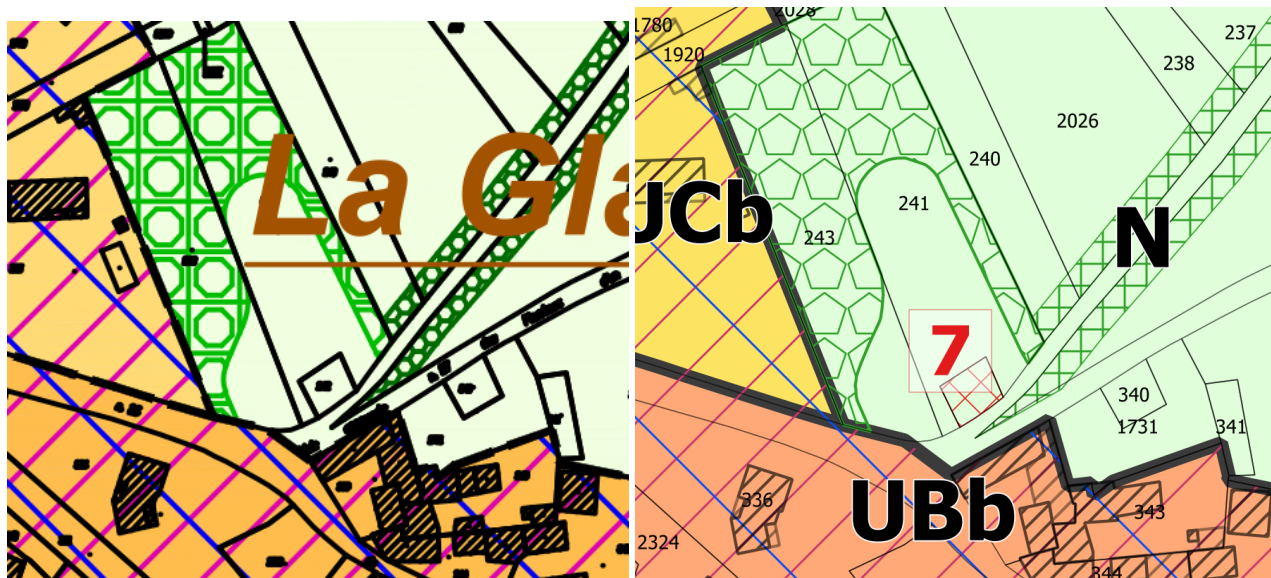


Figure 24. Création ER n°7 (à gauche, avant modification, à droite, après). Source 2BR

► Nouvelle liste des emplacements réservés

Les évolutions des emplacements réservés ne remettent en cause aucun objectif du PADD et n'ont pas d'impact sur les documents d'urbanisme supérieurs.

Numéro de l'opération	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement de places de stationnement	Commune	360 m ² environ
2	Chemin piétons	Commune	490 m ² environ
3	Voie d'accès à la zone 2AU	Commune	240 m ² environ
4	Voie d'accès à la zone 2AU	Commune	430 m ² environ
5	Aménagement du carrefour	Commune	130 m ² environ
6	Aménagement du carrefour	Commune	50 m ² environ
7	Création de places de stationnement et aménagement des accès	Commune	120 m ² environ
8	Aire de stationnement	Commune	390 m ² environ
9	Espaces publics, aire de jeux, aire de pique nique, aire d'animation temporaire	Commune	1 310 m ² environ
10	Aires de stationnement, espaces publics	Commune	3 970 m ² environ
11	Voirie, espaces verts publics	Commune	590 m ² environ
12	Halle couverte	Commune	130 m ² environ
13	Espace vert public, point de vue panoramique	Commune	240 m ² environ
14	Espace public, aire de jeux	Commune	520 m ² environ
15	Aménagement des carrefours	Commune	1 440 m ² environ
16	Aménagement du carrefour	Commune	220 m ² environ
17	Déversoir d'orage	Commune	1 460 m ² environ
18	Elargissement de la voie	Commune	230 m ² environ
19	Elargissement de la voie	Commune	380 m ² environ
20	Déversoir d'orage	Commune de Bourg Saint Christophe	120 m ² environ
21	Déversoir d'orage		120 m ² environ
22	Passage des eaux pluviales	Commune	190 m ² environ
23	Déversoir d'orage	Commune	250 m ² environ
24	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	3 610 m ² environ
25	Elargissement de la voie et aménagement du carrefour	Commune	500 m ² environ
26	Aménagements supports modes-doux et places de stationnement	Commune	180 m ² environ
27	Création d'une contre-voie et aménagement des carrefours	Commune	3 450 m ² environ
28	Aménagement d'un tourne-à-gauche	Commune	1 520 m ² environ
29	Aménagement d'un tourne-à-gauche	Commune	490 m ² environ
30	Bassin d'infiltration	Commune	2 630 m ² environ
31	Bassin d'infiltration	Commune	4 530 m ² environ
32	Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise partie Nord	RFF	285 300 m ² environ

V – REPERAGE D'ÉLEMENTS VEGETAUX A RAPAN

Suite à la modification de l'emplacement réservé n°26 (voir plus haut), une possibilité de construction s'est libérée sur la parcelle ZC156. La parcelle ZC 156 correspond à un terrain situé à cheval sur une petite côtière traversant Rapan d'Est en Ouest. Cette petite côtière fait l'objet de prescription d'insertion paysagère sur le secteur de Sud Rapan (EBC et OAP) et d'une marge de recul sur les Côtes d'en bas.



La volonté de la commune est de limiter l'émergence d'un bâtiment sur le point haut de la petite côtière afin de limiter l'impact visuel de ce potentiel bâtiment. Or, il existe sur la parcelle ZC 156 une haie ayant pour avantage d'offrir un masque visuel en arrivant depuis Bourg-Saint-Christophe et d'être un élément dominant dans le paysage sur le haut de la côtière en regardant depuis le bas de Rapan.



Figure 25. Points de vue sur la parcelle ZC 156. Source 2BR

Ainsi, la haie concernée est repérée au règlement et protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ancien L.123-1-5 7°). Cette disposition précise que les haies doivent être conservées. Elle admet toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle de l'élément repéré lorsqu'elle est nécessaire pour des raisons techniques sous réserve de reconstituer les continuités végétales.

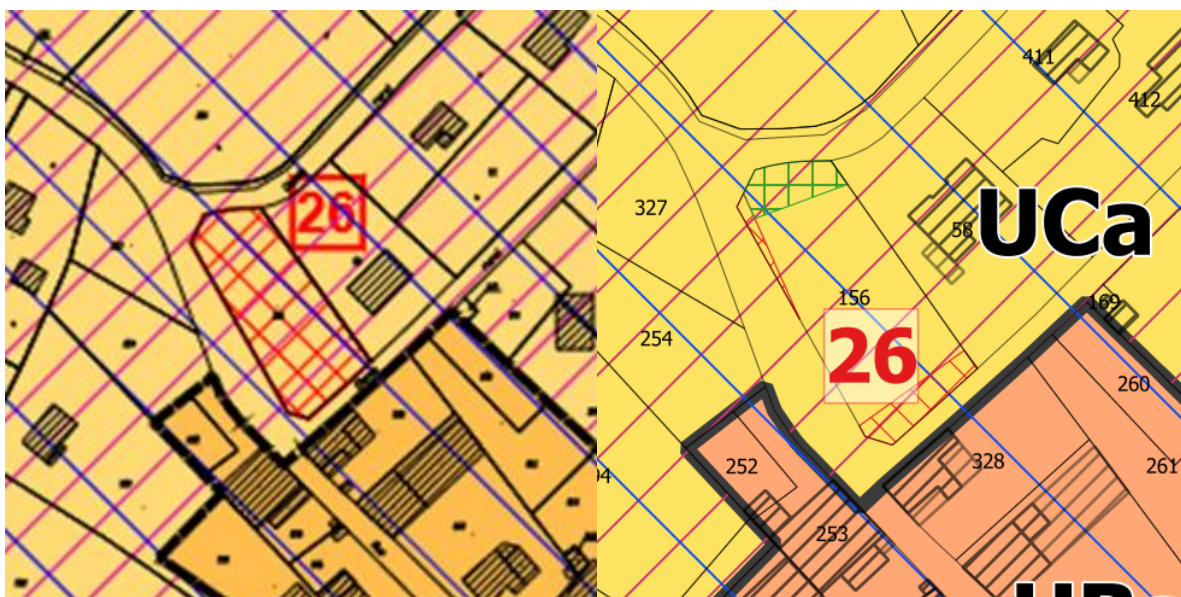


Figure 26. Plan de zonage avant (à gauche) et après (à droite) modification. Source : 2BR

Cette modification n'a pas d'impact sur les orientations des documents d'urbanisme supérieurs et s'inscrit dans la stratégie de protection des paysages et du patrimoine.

VI – MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN MATIERE DE STATIONNEMENT DES ZONES UC ET 1AU

Dans les zones UC et 1AU, les règles en matière de stationnement imposent la réalisation d'une place visiteur par logement créé lors d'opération de construction. En parallèle deux places sont déjà exigées par logement au minimum. Les exigences en matière de stationnement sont différentes dans les autres zones.

En conséquence, 3 places sont exigées au total pour la construction de logements en zones UC et 1AU ce qui est à la fois surdimensionné au regard des usages et du recours à la voiture sur la commune et trop consommateur de foncier.

Afin d'adapter les exigences aux usages, le nombre de place de stationnement par logement est maintenu à 2 (60% des foyers de Pérouges dispose de deux voitures ou plus selon les chiffres 2016 de l'INSEE), mais le nombre de place visiteurs est réduit à 1 place par tranche de 4 logements. Ce ratio est celui couramment utilisé dans les programmes de constructions de logement dans l'Ain.

Il correspond aux usages visiteurs expérimentés dans les programme de logement et permet de limiter les superficies destinées au stationnement afin, soit de privilégier les espaces non investis et laisser de la nature en ville, soit permettre une meilleur densification des secteurs urbains ou à urbaniser et participer à l'effort de lutte contre l'étalement urbain.

ARTICLES UC et 1AU 12 -STATIONNEMENT – Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. – Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. – Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement par tranche indivisible de 4 logements.	Les exigences en matière de parking visiteur passent à 1 place par tranche de 4 logements.
---	---

Ces mesures vont dans le sens des grandes orientations des documents d'urbanisme supérieurs et du PADD en limitant les surfaces imperméabilisées ce qui a pour conséquence soit de favoriser la présence de nature en ville ou de densifier de manière à éviter les pressions en matière d'étalement urbain.

VII – MODIFICATION DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES A L'ENTREE SUD-OUEST DE RAPAN

VII.1 Contexte et enjeux sur le secteur de Rapan

Plusieurs évolutions sont faites sur le secteur stratégique du Sud-Ouest de Rapan localisé en entrée de ville et destiné à accueillir une importante opération de développement urbain résidentiel. Elles sont traitées à travers la présente procédure et celle de révision allégée n° 2 du PLU.

Ces évolutions du PLU répondent à deux principales problématiques mais appréhendés ensemble car sont localisés dans un même secteur et partagent un enjeu de mise en valeur de l'entrée de hameau et de sécurisation de la desserte chemin du Coulis.

Ces deux principales problématiques sont :

- d'encadrer les droits à construire des parcelles ZC153 et ZC154 par la mise en place d'une OAP et réduction d'un EBC ;
- de modifier le périmètre de l'OAP de Rapan Sud, repenser ses principes d'aménagement architecturaux et permettre d'augmenter légèrement sa densité en nombre de logements.



Figure 27. En haut : périmètre global Rapan sud et chemin du coulis. En bas : parcelles ZC 153 et 154. Source : ZBR

Dans le cadre de présente modification, les objets traités sont les suivants :

- *Création d'une OAP sur les parcelles ZC 153 et ZC 154*
- *Modification de l'OAP de Rapan Sud*
- *Evolution de certaines prescriptions règlementaires sur la zone UC en lien avec l'OAP de Rapan Sud.*

La réduction de l'EBC sur les parcelles ZC153 et AC154 est traitée dans le cadre de la révision allégée n°2.

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

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

VII.1.1. Présentation du secteur de Rapan

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

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

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

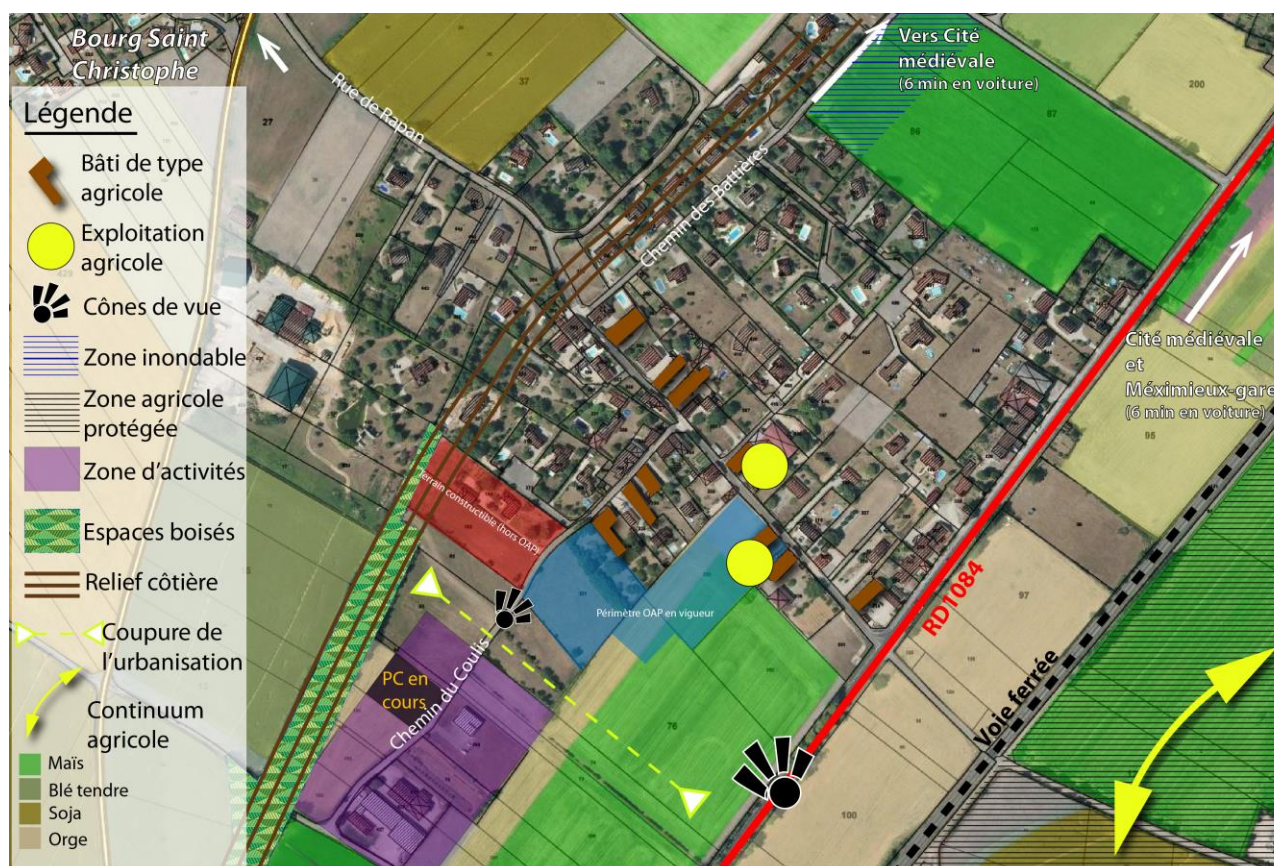


Figure 28. Présentation spatiale de Rapan. Source : ZBR

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

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

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

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

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

Equipements : En matière d'eau potable, Rapan est alimenté par le réseau de distribution de bas service. Sur le plan de l'assainissement des eaux usées, le chemin de Coulis est desservi par un réseau séparatif et un réseau unitaire et un poste de refoulement qui refoule les eaux usées de Rapan vers la station

d'épuration de Bourg-Saint-Christophe. La capacité octroyée à la commune de Pérouges, pour le secteur de Rapan sur cette STEP est de 500 équivalents-habitants (capacité totale de la STEP de 1990 EH). Les parcelles ZC153 et 154 déjà classées constructibles dans le PLU en vigueur, et qu'il s'agit de mieux encadrer dans la présente procédure, sont situées en zone d'assainissement collectif.

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

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

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

Le quartier de Rapan ne dispose pas de commerce.

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

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

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

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

VII.1.2. Enjeux généraux sur le secteur de Rapan

La commune de Pérouges a souhaité lancer une réflexion nouvelle et globale sur un périmètre élargi de Rapan Sud. En effet, des terrains contigus au périmètre de l'OAP en vigueur dans le PLU sont aujourd'hui

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

[illegible]

Figure 29. Délimitation du périmètre d'étude du secteur Sud de Rapan. Source : 2BR

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

espace vert à protéger inconstructible. Les deux OAP font apparaître entre la zone résidentielle et la zone d'activités une coupure d'urbanisation à respecter.

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

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

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

VII.1.3. Enjeux paysagers du secteur Sud de Rapan

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

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



Figure 30. Emprise des espaces réellement boisés de la petite côtière. Source : ZBR

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

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



Figure 31. Vue sur Rapan et la cité médiévale depuis la RD1084. Source : ZBR



Figure 32. Vue sur Rapan et la Côteière depuis la RD 1084. Source : ZBR

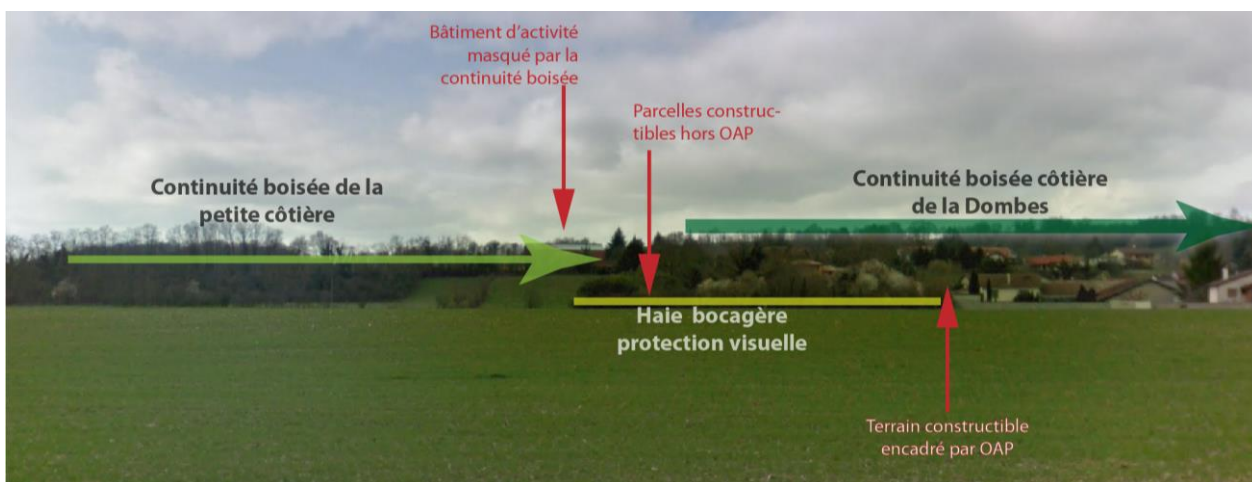


Figure 33. Analyse des caractéristiques paysagères de la trame végétale et du relief depuis la RD 1084. Source : ZBR

Le hameau est situé dans un paysage assez ouvert mais marqué à son arrière-plan par la ligne paysagère du relief du plateau de la Dombes. Son futur développement devra préserver notamment les continuités paysagères ponctuant les reliefs marquant le paysage : d'abord la continuité boisée du premier petit plateau derrière laquelle se trouve un bâtiment d'activité proche de la crête de la petite côtière et donc potentiellement très visible. Se trouve également des bâtiments d'habitation presque en limite de crête, à l'impact paysager potentiellement fort, et plus en arrière le centre-village de Bourg Saint Christophe. Le phénomène de butée créé par ce relief est en lui-même très intéressant et mérite d'être préservé. Il devra en particulier ne pas être atténué visuellement pas les futures nouvelles constructions.

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



Figure 34. Analyse des caractéristiques paysagères des parcelles ZC 153 et ZC 154 depuis le chemin du Coulis.
Source : 2BR

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

Les caractéristiques bâties des lieux sont également à prendre en compte. Le hameau de Rapan est constitué d'anciennes ou actuelles bâtisses agricoles de grande emprise situées le long de la route de Rapan et du chemin du Coulis principalement. Des constructions pavillonnaires plus récentes sont également présentes et se retrouvent en extension du cœur du hameau au Nord-Ouest (rue de Rapan) et au Nord-Est (chemin des Battières). Les terrains constructibles de l'OAP en vigueur et des parcelles ZC153

et 154 sont situés à proximité du cœur du hameau que l'on peut localiser à l'angle du Chemin du Coulis avec la rue de Rapan. Ce secteur est marqué par la présence de bâtisses agricoles de grande emprise et implantées plutôt en lanière depuis le domaine public (pignons donnant sur le domaine public). Eu égard à cette disposition, les bâtiments anciens sur le chemin du Coulis présentent principalement des sens de faîtage Nord-Ouest/Sud-Est (en bleu-ciel sur le schéma ci-dessous).

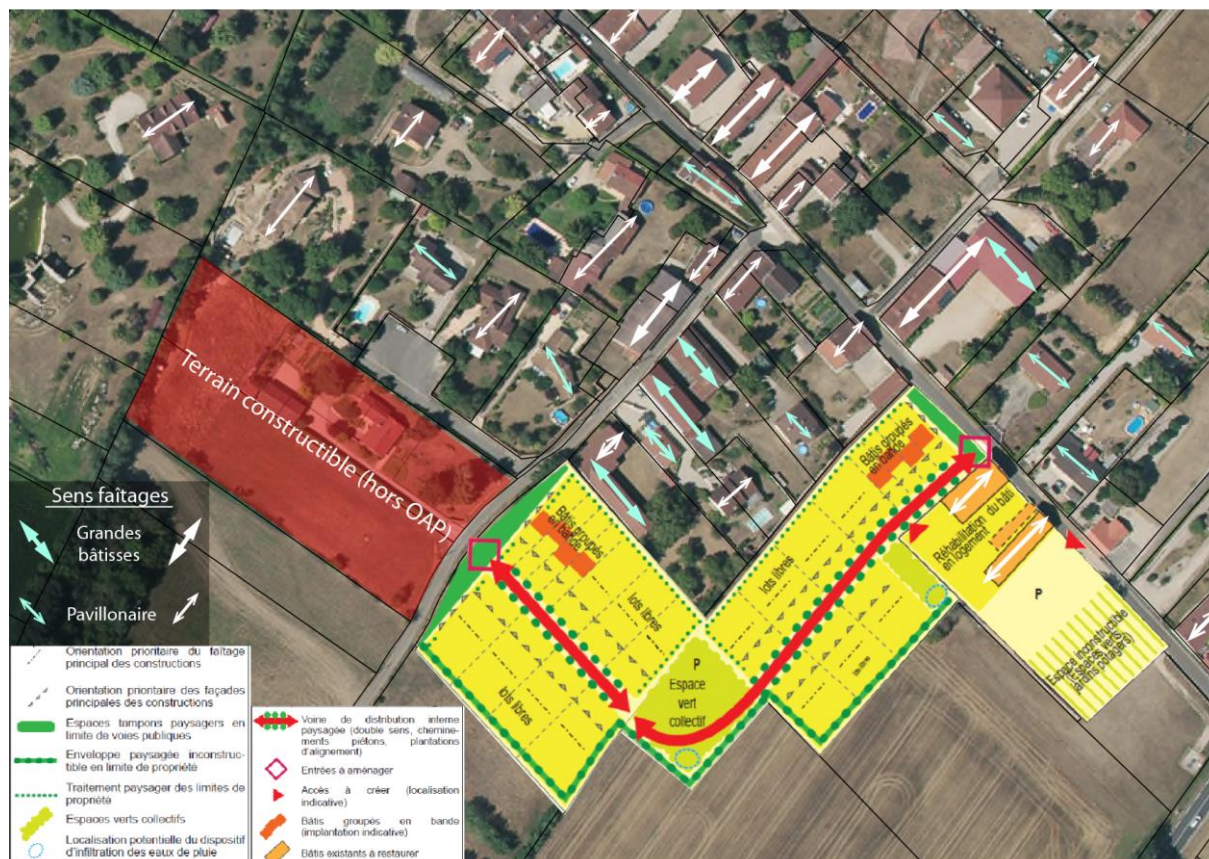


Figure 35. Analyse des sens de faîtage au regard de l'OAP en vigueur de Rapan Sud. Source : 2BR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alors que la préservation de la petite côtière est maintenant encadrée par une OAP et que des principes cohérents d'aménagement ont été fixés sur les parcelles ZC 153 et ZC 154, les parties de l'EBC de la côtière sur des espaces non boisés de ces parcelles, dont le rôle était préventif, peuvent être déclassées.

PROCEDURE RETENUE : Révision allégée n°2

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

PROCEDURE RETENUE : Modification n°1

VII.3 Création d'une OAP sur les parcelles ZC 153 et 154

Afin de traduire le parti pris d'aménagement décliné précédemment, une OAP est mise en place pour encadrer le développement de ces parcelles. Elle a 4 principaux objectifs :

- Assurer l'insertion des futures constructions dans leur contexte d'entrée de hameau ;
- Fixer une densité de construction adaptée au contexte urbain ;
- Sécuriser les accès sur le chemin du Coulis en lien avec l'opération de Sud Rapan ;
- Préserver le traitement paysager de la petite côtière.

Une OAP n°5 est donc créée et intégrée au cahier des OAP. Celle-ci est repérée au plan de zonage.

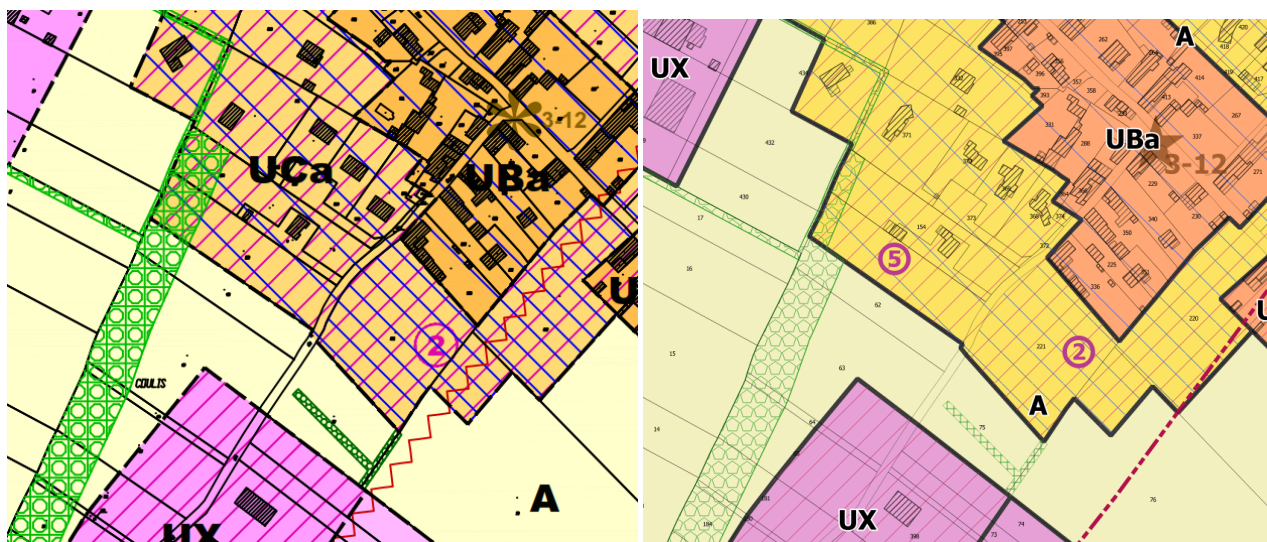


Figure 37. Plan de zonage avant (à gauche) et après création de l'OAP n°5 (à droite) et après révision allégée n°2.

Source 2BR

L'OAP fixe une densité de 7 logements + 1 existant sur l'ensemble du tènement d'environ 7800 m², soit une densité un peu supérieure à 10 logements par hectare en moyenne. Cette densité contenue est nécessaire au regard de la situation en entrée de hameau du site et du besoin d'assurer une transition entre le cœur de ce hameau et les terrains agricoles. Ces enjeux paysagers justifient également la mise en place d'une enveloppe végétale qui formera l'élément fort de l'entrée de hameau. Il s'agit d'éviter toute émergence brutale du caractère urbain, mais d'aménager une transition végétale en lien avec la ligne boisée de la

petite côtière. Des prescriptions architecturales sont fixées afin de privilégier une mise en valeur de cette entrée de ville mais également de la petite côtière depuis le chemin du Coulis mais aussi depuis la RD1084.

Une seule voie de desserte de l'ensemble du tènement sera autorisée afin de limiter le nombre d'accès au chemin du Coulis pour des raisons de sécurité. Le débouché de la voie devra se faire à la même hauteur que celui de l'OAP de Sud Rapan afin de limiter les points de vigilance des usagers du chemin du Coulis.

Des prescriptions sont également fixées afin de préserver la côtière. La partie concernée par l'EBC tel que modifié dans le cadre de la révision allégée n 2 est strictement inconstructible. Le reste a vocation à servir d'espace commun à l'opération (au regard des obligations fixées par le règlement en matière d'espaces communs) et ne pourra accueillir que des annexes.

Pour rappel, la révision allégée n 2 a réduit 1000 m  d'EBC catégorisé dans la présente OAP comme zone libre de construction. La largeur restante de l'EBC est de 12,5 mètres depuis les limites de parcelles ZC 153 et 154 (15 mètres de largeur en prenant la partie située sur la parcelle voisine).



Figure 38. Schéma de principes de l'OAP chemin du Coulis. Source 2BR

VII.4 Modification de l'OAP Sud Rapan

Les principaux changements apportés à l'OAP Sud Rapan concernent ses périmètres, sa densité, certaines de ces prescriptions architecturales. Un changement important consisté également dans le renforcement de la partie littérale du document afin de préciser les principes définis dans sa partie graphique.

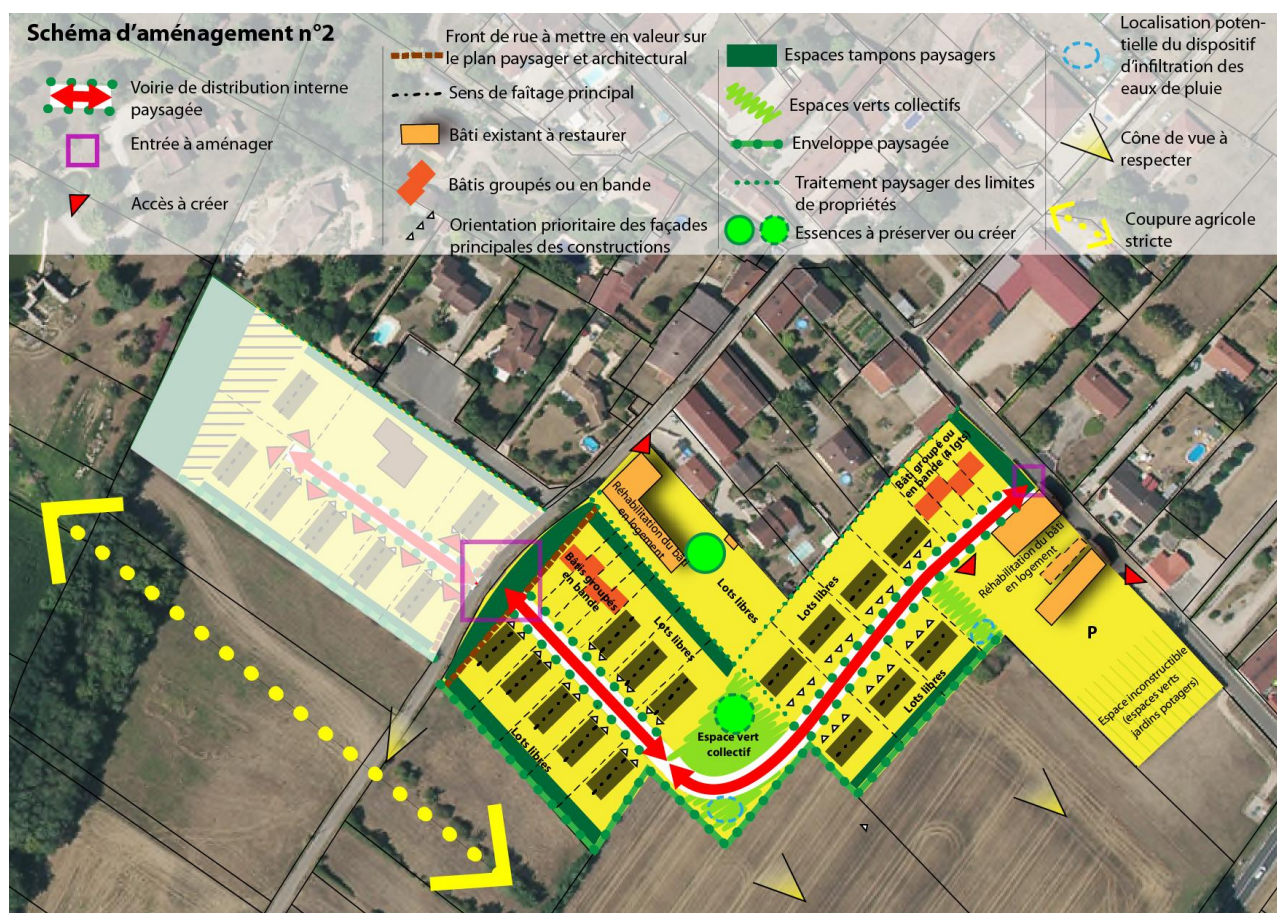


Figure 40. Nouveau schéma de principes de l'OAP Rapan Sud. Source 2BR

Alors que les principes de desserte ne sont pas modifiés, mais juste précisés dans la partie littérale, le découpage en plusieurs phases évolue en créant un nouveau secteur, le 4, correspondant au réaménagement de la Ferme intégrée au périmètre de l'OAP.

En matière de prescriptions architecturales, l'OAP est renforcée, notamment dans sa partie écrite, et les sens de volumétrie des bâtiments sont modifiés sur le secteur 1 afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage et notamment afin de préserver la présence visuelle de la petite côtière (la mise en avant des pignons venaient créer des cassures visuelles dans les lignes paysagères horizontales notamment formées par la petite côtière).

Les prescriptions paysagères et végétales sont renforcées graphiquement et littéralement. Toutefois, la plupart des partis pris antérieurs sont maintenus, notamment la localisation des espaces collectifs. Les principes rajoutés sont ceux de la protection d'un arbre sur le nouveau secteur de la ferme, des espaces tampons paysagers inconstructibles sont ajoutés sur certaines limites de secteurs afin de clarifier que les constructions ne doivent pas être localisées dans l'enveloppe paysagère ayant pour finalité de marquer les limites du hameau de manière végétale. Des principes de percées visuelles sur le secteur 2 sont également précisés graphiquement et littéralement afin de renforcer le rôle paysager de la petite côtière.

Enfin, des changements sont apportés concernant le nombre de logements et leurs typologies. Alors que la commune a connu un déficit de production de logements depuis 2013, voire avant, et que Rapan est un des seuls secteurs de développement de la commune (compte-tenu des contraintes de protection du patrimoine de la cité médiévale), il semble opportun à la commune de pouvoir augmenter légèrement le nombre de logements réalisables sur cette opération. Il est ainsi rendu possible, mais pas obligatoire, de réaliser jusqu'à 14 logements en secteur 1 contre 11 dans l'OAP avant modification. Il s'agit d'une évolution limitée des droits à construire sur cette OAP qui pourra favoriser par ailleurs les opérations immobilières

visant à réaliser la réhabilitation de la ferme à côté. C'est également une manière de limiter, à petite échelle certes, les pressions quant aux besoins en matière d'étalement urbain.

VII.5 Modification du règlement de la zone UC

Alors que les dispositions nouvelles des OAP ont été renforcées et que sur Rapan Sud, notamment, le projet d'aménagement de l'OAP est précis, les dispositions réglementaires de la zone UC peuvent avoir pour effet de contraindre les possibilités de réalisation des partis pris d'aménagement retenus. Ces partis pris d'aménagement sont définis sur la base d'une analyse plus fine du contexte et méritent de prendre le pas, parfois sur les règles de la zone UC qui sont définies de manière beaucoup plus générale. Ainsi des règles alternatives sont fixées dans certains articles de la zone UC afin de permettre l'application issues des OAP lorsqu'ils sont différents de la règle générale.

ARTICLE UC 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*. 1.) Cas général : – 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 doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif). – Cette disposition n'est pas exigée 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... ; • Groupe de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure et sous réserve, le cas échéant, de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation ; • Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. 2.) Disposition particulière : Le long d'une partie du chemin des Côtes d'en Haut, le recul des constructions est porté sur le plan de zonage	Des principes adaptés de recul par rapport aux voies à créer est indiqué dans l'OAP Sud Rapan. Le règlement de la zone UC permet déjà une règle alternative pour les opérations d'aménagement d'ensemble. Celle-ci est complétée afin de fixer des limites qui consistent au respect des dispositions de l'OAP. Il s'agit de sécuriser l'application de la règle alternative déjà existante.
ARTICLE UC 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	Dans la même logique que pour UC6, la règle alternative relative aux

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 et le respect d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération et sous réserve, le cas échéant, de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation ; • 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. - Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative : - Une implantation différente de celles admises ci-dessus peut être autorisée ou exigée pour les annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres lorsque elle est prévue par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sous réserve du respect des dispositions de ce document. - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*. - Dans le secteur UCbco, les constructions* et les constructions à usage d'annexes* doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'une des limites séparatives aboutissant aux voies.	opérations d'aménagement d'ensemble est sécurisée dans le cadre des OAP lorsqu'elles définissent des principes de recul par rapport, ici, aux limites séparatives. En revanche, une nouvelle règle alternative est fixée notamment afin de permettre la préservation de percées visuelles dans l'OAP Rapan Sud. Cette règle alternative ne s'applique que lorsqu'une OAP fixe un principe sur le point concerné. Elle ne peut être appliquée dans les autres cas. Ici l'idée est de permettre les constructions dans la limite de 3 mètres compte-tenu des distances disponibles assez limitées, notamment dans le secteur 2 de l'OAP de Rapan Sud.
--	---

ARTICLE 11 UC <u>B. Clôtures</u> - La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 1,60 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Une hauteur des clôtures différente pourra également être imposée par l'autorité compétence afin de prendre en compte des caractéristiques paysagères spécifiques à mettre en valeur fixée par les Orientation d'aménagement et de programmation. - Les clôtures doivent être constituées : • soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique ou en bois à barreaudage vertical, ou d'un grillage. Les grilles métalliques en ferronnerie de style étranger à la région sont interdites ; • soit d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou de haies d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier). - Toutefois les murs traditionnels existants en pisé ou en appareillage de pierre doivent être maintenus et restaurés et recouverts d'un chaperon de tuiles creuses. - Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur. - Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres... - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... - Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs. - Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions*.	Le parti pris d'aménagement de l'OAP de RAPAN Sud et Chemin du Coulis est de créer une enveloppe végétale qui marque l'entrée de hameau. Pour cela, il est nécessaire que les clôtures végétales extérieures de ces deux opérations montent au moins à 2 mètres. Or, la zone UC limite les hauteurs de clôtures à 1,60 mètre. Une règle alternative est fixée lorsqu'un OAP prévoit des principes différents de la règle.
ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - Les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au	Une règle de 10% des surfaces d'opération d'ensemble doit être destiné à des espaces

moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m². Dans le cas des orientations d'aménagement et de programmation comprenant plusieurs secteurs, cette règle s'apprécie sur le périmètre global de l'Orientations d'aménagement et de programmation ». – Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique. – Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. – Les haies doivent être constituées d'essences locales variées (se référer au cahier de recommandations pour les haies champêtres annexé au dossier). Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment	verts communs. L'opération Rapan Sud prévoit une répartition précise de ces espaces communs qui ne correspond pas à une proportion de 10% de chaque secteur (la plus grande partie est sur le secteur 2). Afin de ne pas bloquer les opérations sur le secteur 1, par exemple, il est nécessaire d'adapter la règle générale.
--	--

VIII MODIFICATIONS DES INFORMATIONS GRAPHIQUES SUR LES PERIMETRES DE BRUIT

Le plan de zonage avant modification identifie des périmètres de bruit liés aux infrastructures de transport terrestre. Ces périmètres sont définis par arrêté préfectoral qui impose des mesures d'isolation acoustique des nouvelles constructions situées dans les périmètres concernés. Ces dispositions ne dépendent pas du PLU mais sont rapportées à titre d'information.

Un arrêté préfectoral en date du 9 septembre 2016 est venu modifier en partie ces périmètres. Afin d'actualiser le plan de zonage à propos de ces informations celui-ci est modifié sans impacter le règlement du PLU.

A titre d'information, les changements concernent le reclassement de la ligne ferroviaire Lyon-Genève qui passe de catégorie 1 (périmètre d'isolement de 300 mètres) à une catégorie 2 (périmètre de 250 mètres).

De plus, aucune information n'apparaissait concernant D65B. Or, l'arrêté du 9 septembre 2016 classe cette voie en catégorie 3 impliquant la mise en place d'un périmètre de 100 mètres.

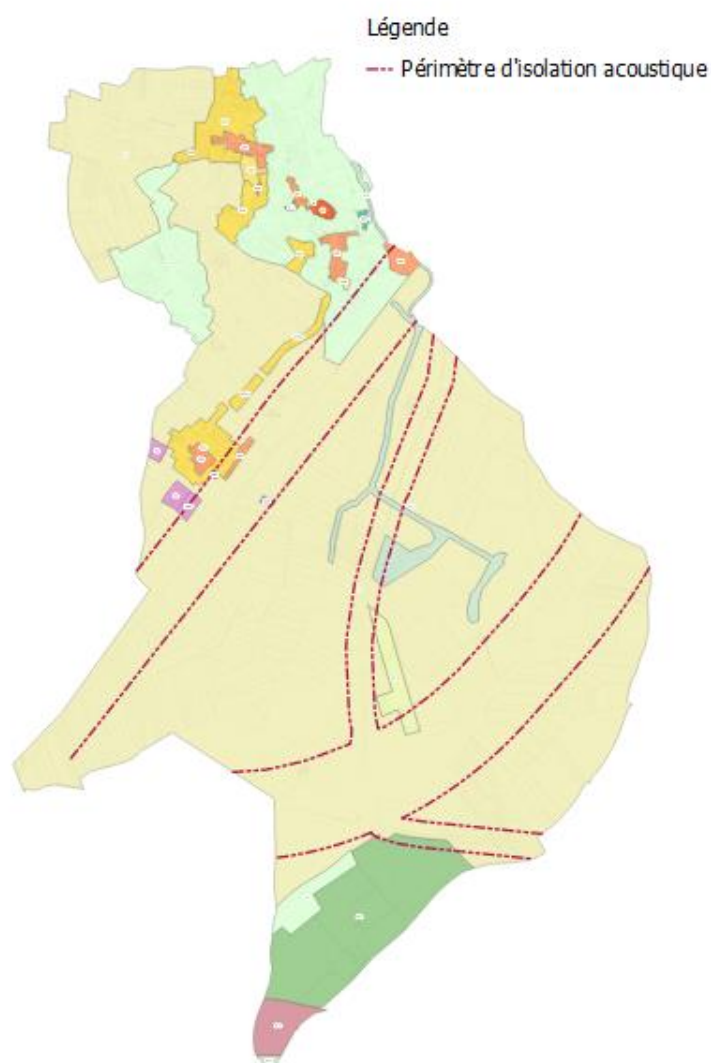


Figure 41. Nouveaux périmètres d'isolement acoustique. Source DDT – 2BR

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.

La suppression des sous-secteurs Ae et Ne n'a pas d'impact sur la répartition des surfaces des zones générales.