

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE PEROUGES

DOCUMENT 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

Préambule : La commune de PEROUGES

PARTIE 1 : OBJET DE L'ENQUETE ET CADRE JURIDIQUE

- 1.1 Le porteur de projet**
- 1.2 Objet de l'enquête**
- 1.3 Références réglementaires**

PARTIE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur**
- 2.2 Information du public**
- 2.3 Déroulement de l'enquête**

PARTIE 3 : LA REVISION ALLEGEE N°3

3.1 ANALYSE DU DOSSIER

- 3.1.1 Composition du dossier**
- 3.1.2 Contenu du dossier**

3.2 EXAMEN DU DOSSIER

- 3.2.1 le projet**
- 3.2.2 le bilan de la concertation**

3.3 RELEVÉ DES OBSERVATIONS

- 3.3.1 Observations du public et analyse**
- 3.3.2 Avis des services consultés et analyse**
- 3.3.3 Les observations et avis des services consultés et des personnes publiques associées et analyse**

PARTIE 4 : PROCEDURE DE CLOTURE DE L'ENQUETE

ANNEXES

- Annexe A : PV de synthèse des observations du public sur le registre, les mails et courriers**
 - Annexe B : Mémoire en réponse de la mairie de Pérouges**
- SOMMAIRE**

PREAMBULE

La commune de Pérouges fait partie du département de l'Ain et de la région Auvergne-Rhône-Alpes, du canton de Meximieux et de la communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Située à 35 km de Lyon sur la bordure de la Côtère délimitant la plaine de l'Ain et le plateau de la Dombes, Pérouges est une commune rurale de 1240 habitants, couvrant un territoire de 1896 hectares. 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 côtère 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 Meximieux qui offre commerces, équipements et centralité en continuité immédiate de Pérouges.

Elle est bien desservie par l'échangeur n°7 de l'A42 situé sur son territoire, la D104 et par la gare SNCF de Meximieux-Pérouges de la ligne LYON – Ambérieu en Bugey.

Doté d'un patrimoine architectural remarquable au sein de la cité médiévale (57 monuments classés et 24 monuments inscrits), Pérouges est le seul village du département de l'Ain à avoir le label « plus Beaux Villages de France ». La Cité jouit d'une renommée internationale et accueille près de 300 000 visiteurs par an.

Outre la cité, l'habitat est regroupé en trois hameaux : le Péage, la Glaye et Rapan.

Historique du document d'urbanisme

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).

Cette procédure d'évolution du PLU s'inscrit dans une série de procédures 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 a engagé 4 procédures de révisions allégées et par arrêté du 24 avril 2019 1 procédure de modification de droit commun du PLU.

PARTIE 1 : Objet de l'enquête et cadre juridique

1.1 Le porteur de projet

L'ouverture de la présente enquête portant sur le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pérouges. est ordonnée par Monsieur le maire de la commune de Pérouges.

1.2 Objet de l'enquête

Cette procédure de révision allégée n°3 du PLU a pour objet les points suivants :

-Permettre l'évolution d'un ancien site d'activités (« Zafira »), actuellement en friche, compte tenu de l'opportunité d'une opération de renouvellement urbain par la réalisation d'une résidence pour personnes âgées. Cette évolution se traduira par une évolution du règlement et la mise en place d'une OAP.

Cette présente procédure est réalisée en concomitance avec 3 autres procédures de révisions allégées N° 1, 2 et 4 et une procédure de modification du PLU de la commune de Pérouges.

1.3 Références réglementaires

Délibération du 15 avril 2019 prescrivant la révision allégée n°3 du PLU

Délibération du 24 juin 2019 portant arrêt du projet de révision allégée n°3 du PLU

Bilan de concertation annexé à la précédente délibération

Arrêté municipal N°2019085 du 23 septembre 2019 portant sur la mise à l'enquête publique des révisions allégées N°1, N°2, N°3, N°4 du PLU de Pérouges

Procès verbal d'examen conjoint du 26 septembre 2019 sur la révision allégée n°3 du PLU

Au titre du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

Au titre du Code de l'environnement

La procédure et le déroulement de l'enquête publique sont régis par le code de l'environnement, et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants

PARTIE 2– LES MODALITES DE LA PROCEDURE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre du 06/06/2019 adressée au Tribunal Administratif de Lyon, Monsieur le maire de la commune de Pérouges (Ain) a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique ayant pour objet le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pérouges.

Par décision n° E 19000138/69 du 13 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Alain PICHON en qualité de Commissaire Enquêteur.

- **Période, lieu de l'enquête et permanences du Commissaire Enquêteur**

Par arrêté municipal N°2019085 du 23 septembre 2019 portant sur la mise à l'enquête publique des révisions allégées N°1, N°2, N°3, N°4 du PLU de Pérouges, monsieur le maire de la commune de Pérouges a ordonné l'ouverture d'une enquête publique.
Cet arrêté précisait les dates et la durée de l'enquête, à savoir : 1 mois, du lundi 14 octobre 2019 au vendredi 15 novembre 2019 inclus.

Il indiquait en outre :

- que le dossier, accompagné des avis ainsi que du registre d'enquête, était déposé et la mairie de Pérouges aux jours et heures habituels d'ouverture au public, lundi de 14h à 16h45 – mardi de 10h à 11h45 – mercredi de 9h à 11h45 – vendredi de 14h à 18h30

- que chacun pouvait :

➤ prendre connaissance du dossier sur place à la mairie ou sur le site internet de la commune à l'adresse suivante: www.perouges.fr

➤ consigner ses observations sur le registre d'enquête, les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Pérouges ou par courriel à l'adresse mail : mairie.perouges@wanadoo.fr

- que le Commissaire Enquêteur recevrait le public en mairie dans les conditions suivantes:

➤ le lundi 14 octobre 2019 de 14h00 à 17h00

➤ le samedi 19 octobre 2019 de 09h00 à 11h00

➤ le mardi 29 octobre 2019 de 14h00 à 16h00

➤ le vendredi 15 novembre 2019 de 10h00 à 12h00

➤

2.2 information du public

L'article 7 de l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 23 septembre 2019 prescrivait que cet arrêté ferait l'objet de mesures de publicité conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement.

Monsieur le Maire de Pérouges a fait procéder dans les formes et délais réglementaires

➤ à l'affichage de l'avis d'enquête, sur les panneaux d'affichage de la mairie, de la Glaye, de Rapan et de l'école publique

➤ à la publication d'un avis au public dans les journaux la « Voix de l'Ain » les 27 septembre et 18 octobre 2019 et « La Cotière » les 26 septembre et 18 octobre 2019, dans le bulletin municipal d'octobre et sur le site internet de la mairie de PÉROUGÈS (www.perouges.fr) à compter du 14/10/2019.

Cf: Attestation d'affichage et de publication dans la presse coté A8 insérée au dossier

Au cours de mes différentes permanences, j'ai constaté que les affichages étaient effectifs et conformes à la réglementation.

2.3 Déroulement de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, je me suis rendu le mardi 25 juin 2019 à la mairie de Pérouges en vue d'une part, de prendre connaissance du dossier d'enquête, d'autre part de me faire présenter les projets de révisions avec examen conjoint et de modification, les enjeux, les finalités et enfin définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête. J'ai rencontré à cette occasion messieurs Paul VERNAY, maire de la commune et Guillaume PILLARD, technicien urbanisme.

Puis le lundi 7 octobre 2019 ces derniers m'ont fait visiter les différents sites concernés.

A cette occasion, j'ai paraphé l'ensemble des documents soumis à enquête et un exemplaire du dossier m'a été remis. Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, ouvert au début de l'enquête par monsieur le maire de Pérouges, a été coté, paraphé et clos par moi-même à l'issue de l'enquête.

Le registre concernant les observations relatives à l'enquête a été mis disposition du public à la mairie pour y consigner ses observations.

Par ailleurs lors de mes permanences, j'ai pu m'entretenir à plusieurs reprises avec les personnes précitées sur le projet concerné.

Je me suis assuré de la régularité juridique des opérations liées à l'enquête (bonne tenue des registres d'enquête, maintien de l'affichage en place, des courriers éventuellement reçus à la mairie à l'attention du Commissaire Enquêteur, vérification et émargement sur les registres des pièces du dossier mis à la disposition du public).

Aucun incident particulier n'a été à déplorer durant l'enquête qui s'est déroulée dans des conditions tout à fait normales. Les quatre permanences prévues par l'arrêté municipal du 23 septembre 2019 pour recevoir le public ont toutes été assurées dans le respect des horaires prévus.

J'ai pu effectuer la mission dans de bonnes conditions et la salle du conseil a été mise à disposition pour recevoir le public. Lors de mes permanences, j'ai apprécié l'accueil et la disponibilité des personnels et élus de la mairie de Pérouges.

PARTIE 3 : LA REVISION N°3

3.1 ANALYSE DU DOSSIER

3.1.1 Composition du dossier

3.1.1.1 Les documents associés (actes administratifs de la procédure)

coté A1 Délibération du 15 avril 2019 prescrivant la révision allégée n°3 du PLU
coté A2 Délibération du 24 juin 2019 portant arrêt du projet de révision allégée n°3 du PLU et approbation du bilan de concertation
coté A3 Bilan de concertation annexé à la précédente délibération
coté A4 Arrêté municipal N°2019085 du 23 septembre 2019 portant sur la mise à l'enquête publique des révisions allégées N°1, N°2, N°3, N°4 du PLU de Pérouges
coté A5 Procès verbal d'examen conjoint du 26 septembre 2019 sur la révision allégée n°3 du PLU
coté A6 Affiche d'enquête publique
coté A7 -1 A8-2 Attestations d'affichage et d'information
coté A8 Journal Voix de l'Ain (A 9 Va1 et Va2) des 27/09 et 18/10/2019 - journal Bugey côtière (A9 Bc1 & et Bc2) des 26/09 et 18/10/2019
coté A9 Bulletin municipal automne 2019

3.1.1.2 Le dossier réalisé par l'agence 2BR coté B et comprenant

coté B1. A1 notice de présentation
coté B2. A2 Complément état initial de l'environnement
coté B3. B Orientation d'aménagement et de Programmation
coté B4. Règlement avant/ après la révision
coté B5. C Extrait de zonage avant/après la révision
coté B6. D Evaluation environnementale

3.1.1.3 Les avis (courriers des personnes publiques associées)

coté C1 Avis de la DDT sur dossier de révision avec examen conjoint n°2 (courrier du 25 sep. 2019)
coté C2 Direction des affaires culturelles Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ain (mail du 6 sept 2019) - pas d'observation
coté C3 Chambre d'agriculture de l'Ain REC n°3 (courrier du 9 septembre) – avis favorable

coté C4 REGION RHONE ALPES AUVERGNE (mail du 18 septembre 2019) - pas d'avis
coté C5 Département de l'Ain (courrier du 26 août 2019 -avis favorable)
coté C6 SCot BUCOPA (courrier du 12 septembre 2019) – pas de remarques particulières
coté C7 CCI de l'Ain (mail du 19 septembre 2019) - pas d'observation
coté C8 SACN état-major de défense (mail du 9 septembre 2019) – pas d'observation
coté C9 ARS (courrier du 10 sep. 2019) – pas de remarque
coté C10 INAO (courrier du 11 octobre 2019 *inséré au registre* - avis favorable pas
d'observation)
coté C11 Mairie de MEXIMIEUX (mail du 20 septembre 2019) - pas de remarques
coté C12 Mairie de BOURG SAINT CHRISTOPHE (mail du 20 sep. 2019 pas présent à la
réunion d'examen conjoint)
coté C13 SAINT DE NIOST (courrier du 26 juillet 2019 excuse non présence à la réunion
d'examen conjoint)
coté C14 Communauté de Communes Plaine de l'Ain service ADS (mail du 18 septembre 2019
pas d'avis officiel)

3-1-4 Le registre d'enquête Coté D

2-2 Contenu du dossier

A l'examen, le dossier présenté par la commune de PEROUGES à l'enquête publique apparaît complet, conforme la réglementation en vigueur et donc recevable en l'état

3.2 EXAMEN DU PROJET

3.2.1 Projet de reprise et réhabilitation du site ZAFIRA

Un projet de rachat et de réutilisation est porté par un repreneur spécialisé dans les résidences pour personnes âgées. Ce projet permettrait de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le site, en le changeant de sa destination industrielle pour une destination de logement plus adaptée à sa situation dans le tissu urbain. Le projet consistera globalement à adapter les bâtiments d'habitation existants, changer la destination de l'atelier pour y réaliser des logements, créer un bâtiment complémentaire afin de compléter le programme immobilier et assurer son équilibre financier. Les espaces extérieurs et les aménagements paysagers seront pour la majorité maintenus afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs usagers du site.

Plus précisément, le projet consiste à réaliser sur le site une résidence avec services pour personnes âgées. Le projet en l'état consisterait en la réalisation de 70 logements comprenant des T1 (entre 25 et 30m²) et des T2 (entre 40 et 50m²) dans les locaux existants et dans un nouveau bâtiment d'environ 1000 m² de surface de plancher.

Compte-tenu de l'opportunité d'une opération de renouvellement urbain sur le site par la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, du statut de friche du tènement et de sa localisation entre le cœur médiéval de Pérouges et le centre de Méximieux, la mise en place de droits à construire encadrés sur ce tènement en zone Naturelle du PLU en vigueur s'avère pertinente pour le fonctionnement du territoire communal et le devenir de ce site important dans l'histoire récente de Pérouges.

Le tènement est déjà urbanisé et construit mais classé en zone Ne du PLU. Le tènement ZAFIRA est important pour l'histoire récente de Pérouges car beaucoup de ses habitants y ont travaillé. Il présente également des constructions dont les caractéristiques architecturales sont intéressantes pour leur qualité et leur style original. Ce site fait donc partie du patrimoine matériel et immatériel récent de la commune.

Une évolution du PLU est rendue nécessaire afin de permettre le réinvestissement de l'ancien site d'activités ZAFIRA actuellement en friche.

Cela se traduit par la révision allégée n°3 du PLU qui a pour objet :

- d'autoriser des droits à construire encadrés sur ce tènement actuellement en zone Ne du PLU en vigueur. Ces droits à construire devront notamment permettre la réhabilitation, l'extension des constructions existantes ou les nouvelles constructions sur le site. Cette évolution se traduira notamment par l'évolution du règlement et la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.

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

Afin de répondre à cet objet, qui a pour conséquence de réduire une zone Naturelle du plan de zonage du PLU, les évolutions du PLU portent sur :

- le déclassement d'une partie de la zone N au profit de la création d'un secteur UBd « destiné à la réhabilitation et à la possibilité de construction sur la friche de l'ancienne entreprise ZAFIRA »

Création d'un secteur UBd. Modification du règlement littéral

La définition d'un secteur UBd spécifique à l'opération de renouvellement urbain ZAFIRA s'accompagne de la définition de règles adaptées au projet attendu par la commune. L'objectif des règles du nouveau secteur UBd est d'abord d'encadrer fortement les possibilités de changement et de développement du site et ensuite d'assurer l'intégration architecturale des constructions nouvelles dans leur environnement bâti et naturel proche et vis-à-vis de la Cité médiévale.

- La modification du règlement littéral de la zone UB afin de fixer des règles spécifiques au secteur UBd

- La modification du plan de zonage

- La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du site.



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

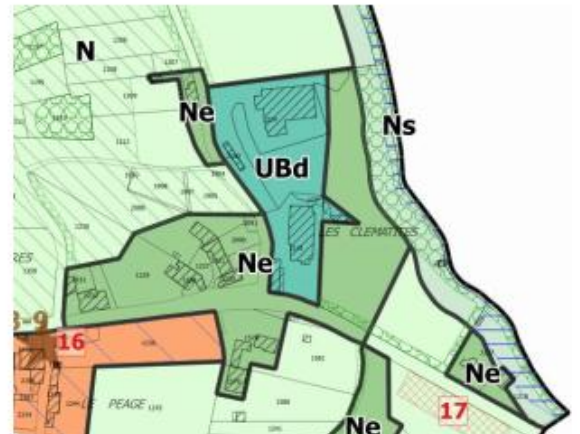


Figure 26. Extrait zonage PLU après révision allégée n°4. Source : ZBR

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

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

Assurer la préservation d'un patrimoine bâti et social communal en lien avec l'activité passée du site Zafira.

- Favoriser l'installation d'une résidence pour personnes âgées dans un cadre paysager privilégié.

- Répondre aux besoins en logement sur un tènement déjà investi et réduire la pression foncière sur les secteurs non-artificialisés de la commune et ses alentours.



Les dispositions relatives aux protections environnementales et au cadre paysager ciblent les éléments importants identifiés sur le tènement. En cohérence avec le règlement les parties sensibles sur ces points sont très majoritairement inconstructibles.

L'OAP fixe des prescriptions concernant la zone humide le long du Longevent

L'OAP fixe des prescriptions de réhabilitation des principaux bâtiments existants afin de répondre à l'enjeu de protection du patrimoine récent architectural et social du site. Concernant la construction d'un nouveau bâtiment, l'OAP complète le règlement en fixant une zone d'implantation.

L'OAP fixe des principes en matière d'accès par les futurs usagers du site.

Enfin des dispositions sont fixées en termes d'assainissement et de déchets.

Capacités résidentielles après révision allégée

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

Surtout, c'est à plus grande échelle l'opportunité de répondre à des besoins urbains et de terrains qui permettront à l'échelle de la commune de Pérouges ou celle de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain sans nécessiter d'extension urbaine.

Assainissement

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

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

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

Compatibilité avec les objectifs du PADD

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

Tout d'abord, alors que la commune montre un rythme de production de logement inférieur aux attentes faites au moment de l'approbation du PLU, l'opération de renouvellement urbain sur ZAFIRA va permettre d'atteindre dans les faits l'objectif de production d'entre 175 et 185 logements entre 2013 et 2020.

Compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA

La procédure de Révision Allégée n°3 est également compatible avec le DOO du SCoT BUCOPA. Les objectifs de développement résidentiels fixés par le SCoT posent des contraintes opposables en matière d'extension urbaine.

Plus globalement, l'opération permise par la procédure de révision allégée n°3 répond à la volonté du SCoT de favoriser un développement résidentiel attractif et adapté aux défis du XXI^e siècle. En effet, il s'agit de développer du point de vue résidentiel un site situé à proximité de la gare de Méximieux et de ses commerces permettant facilement les déplacements piétons plutôt que l'usage de la voiture au quotidien.

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

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

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

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

3.2.2 BILAN DE LA CONCERTATION

Le projet sur la modification simplifiée du PLU a été soumis à la concertation, suivant les règles de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. A cet effet une large information des délibérations et arrêté a été effectué par affichage en mairie et sur les panneaux municipaux ainsi que par une insertion dans le journal « Voix de l'Ain » des 8 mars et 3 mai 2019.

Trois articles ont également été publiés les 22 février et 10 mai 2019 dans la « Voix de l'Ain » et le journal « La Cotière » courant mai 2019.

A cet effet un dossier sur le projet accompagné d'un registre ont été mis à la disposition du public en mairie tout au long des études. Un article sur les révisions et la modification a été publié dans le bulletin municipal de printemps diffusé à chaque foyer.

Une réunion publique a été organisée le 16 mai 2019 avec le bureau d'études avec la présentation d'un diaporama sur les divers points des projets.

Les observations du public peu nombreuses, portaient essentiellement sur le projet Zafira, sur les règles de stationnement, l'EBC de la Cotière, et l'OAP de Rapan avec des préoccupations sur la circulation dans ce secteur.

La délibération du conseil municipal du 24 juin 2019 a pris acte du bilan de la concertation en le considérant comme favorable.

3.2.3 EXAMEN CONJOINT

Le compte-rendu de l'examen conjoint qui s'est tenu le 26 SEPTEMBRE 2019 a donné lieu à un avis favorable (voir le tableau de synthèse des observations):

3.3 RELEVÉ DES OBSERVATIONS

3.3.1 Observations du public et analyse

Observations écrites sur le registre : 1

- Observation cotée 3 - M et Mme Levrat sur le secteur de Zafira s'interrogent du nombre limitées de place de stationnement sur le site Zafira, notamment si le projet changeait de destination.

Courriers : 0

Mail :1 Madame Elodie LEROY Investfinance souhaite 27 logements dans le nouveau bâtiment

Analyse des observations

Public Remarques/Demandes	Réponse argumentée	Décision de la mairie / commentaire du CE
<p>M ; ET Mme LEVRAT S'interrogent sur le nombre limitées de place de stationnement sur le site Zafira, notamment si le projet changeait de destination.</p>	<p>Le nombre de place est adapté aux projets et programmes de ce type habituellement réalisé. Par ailleurs, augmenter les obligations en matière de stationnement aura pour effet de destiner une surface trop importante au stationnement par rapport à la volonté de la commune de préserver un maximum d'espaces végétaux sur ce tènement, le paysage et l'environnement. Enfin il est rappelé que les chiffres fixés sont des minimums.</p>	<p>Le nombre de stationnement envisagé sur ce tènement sera maintenu.</p> <div data-bbox="1142 1151 1430 1312" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Commenaire du CE : Je fais mien l'avis de la mairie</p> </div>
<p>Elodie LEROY Investfinance Le promoteur qui prévoit la réalisation d'une résidence senior sur le site ZAFIRA par la rénovation des bâtiments existants, le changement de destination des anciens ateliers et par la création d'un nouveau bâtiment demande que les capacités octroyées dans le projet de révision allégée n°3 permettent de réaliser dans le nouveau bâtiment non pas 24 mais 27 logements.</p>	<p>Les droits à construire nouveaux sont notamment encadrés par les articles 9 et 10 du règlement de la zone UBd (CES de 30% maximum et hauteur limitée à 13 mètres au faitage) et par les dispositions de l'OAP. Le CES permet de réaliser environ 2500m² d'emprise au sol sur le tènement, soit près de 700m² nouveaux si on décompte les bâtiments déjà existants et les coursives à réaliser. Avec une hauteur à R+2 autorisée, cela permet d'atteindre théoriquement plus de 2000 m² de surface de plancher, ce qui permet facilement de réaliser 27 logements sous réserve d'être compatible avec l'OAP.</p> <p>L'OAP fixe prescriptions en</p>	<p>Le nombre de logements envisagés dans l'OAP sera maintenu dans sa formulation.</p> <div data-bbox="1142 1697 1449 1877" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>Commentaire CE : Je fais mienne la décision de la mairie</p> </div>

	<p>matière de localisation du nouveau bâtiment, une fourchette d'environ 60 à 70 petits logements à réaliser maximum sur le tènement. Ces dispositions doivent être respectées dans un rapport de compatibilité. Par ailleurs aucune emprise au sol précise n'est fixée pour le cas spécifique du nouveau bâtiment à réaliser.</p> <p>En conséquence, le projet ne fixe pas de nombre précis de logements à réaliser dans le nouveau bâtiment à construire. Seule la somme des logements créés sur tout le tènement devra être compatible avec l'enveloppe de 60/70 logements pour une capacité totale de 100 personnes environ.</p> <p>La réalisation de 3 logements supplémentaires n'est donc pas formellement contrainte par le règlement et possible en l'état au regard de dispositions retenues tant qu'elle a pas pour conséquence de ne pas respecter le rapport de compatibilité entre le projet et l'OAP.</p>	
--	--	--

3.3.2 courriers et observations des services consultés et analyse

Courriers : 1

Observation cotée 1 – mail de 2BR joignant le courrier le Procès-verbal de la CDPENAF du 8 octobre 2019 – et la réponse favorable de cette commission

Mail : 1

Observation cotée 2 - Un courrier émanant de l'INAO en date du 11 octobre 2019 qui indique que la commune n'est pas en zone AOP et que les quatre révisions projetées n'ont pas d'incidence sur les IGP concernées.

Révision N°3

Un courrier de la DDT du 25 septembre 2019 sur le projet de révision avec examen conjoint N°3 consistant à autoriser et encadrer des constructions sur un tènement actuellement en zone Ne, par le biais du déclassement d'une partie de la zone Ne au profit de la création d'une zone Ubd, avec mise ne place d'une OAP Ce projet doit permettre la réhabilitation d'une friche industrielle, l'extension des constructions existantes ou/et la création de construction sur le site.

Avis favorable avec les remarques suivantes :

Logements – la DDT rappelle les préconisations du SCoT révisé en objectifs de construction et considère que les 0.86 ha du tènement à classer en Ubd soient analysés en termes de consommation d'espace lors du bilan des surfaces consommées

OAP - la DDT signale un manque de cohérence entre les prescriptions de l'OAP et la rédaction du règlement. Les changements de destination réglementés sont ceux de « bureau » et « hébergement hôtelier ». La destination « habitation » est omise dans le règlement alors que c'est l'objet essentiel du projet. Les prescriptions particulières de stationnement ne correspondent pas au CU.

Un courrier du département de l'Ain (DDT) en date du 26 août 2019 - pas d'observation

Courrier Chambre d'agriculture du 23 septembre 2019 - avis favorable

PV d'examen conjoint du 26 septembre 2019 :

La DDT - arguments repris dans le courrier cité supra

Le SCoT BUCOPA - les consommations foncières devront être intégrées au bilan des surfaces consommées

La CCPA constate que le règlement de la sous-zone Ubd créée est incomplet et non-cohérent avec l'OAP ;

l'ARS attire l'attention sur la compatibilité du site entre ses usages envisagés et son passé industriel, sur le risque inondation et la capacité des réseaux

3.3.3 Les observations et avis des services consultés et des personnes publiques associées et analyse 3.3 (se reporter au paragraphe 3.1.1.3 du présent rapport)

Analyse des observations et avis des services consultés et des personnes publiques associées et des réponses de la mairie

Personnes Publiques Associées Avis formulé / Remarques	Réponse argumentée	Décision de la Mairie / commentaires du CE
<p>DDT AVIS FAVORABLE L'opération permet de combler le retard en production de logements fixé en 2013 dans le PADD. Toutefois, alors que le SCoT fixerait un potentiel de 72 logements (selon des calculs propres à la DDT) à produire à Pérouges pour la période entre 2016 et 2030, le projet ZAFIRA aura pour conséquence de consommer toute cette enveloppe. La DDT obtient ce chiffre de 72 sur la base de ses propres calculs (alors qu'aucune méthode n'est fixée par le SCoT) : la commune de Pérouges représente 4,5% de la population de la CC Plaine de l'Ain, le SCoT prévoit la réalisation des 1580 logements sur la CCPA pour la période 2016-2030, la commune bénéficierait donc d'un objectif équivalent à 4,5% des 1580 logements attendus sur la CCPA (hors pôle structurant d'Ambérieu et hors Méximieux) soit 72 logements.</p>	<p>La prise en compte de cette remarque n'a pas de conséquence sur la procédure en cours mais pourrait être bloquante pour une future révision générale. Il est important pour cette raison d'y apporter, au moins à titre informatif, quelques réponses.</p> <p>Concernant le nombre de logement fixé dans le SCOT, il est important de rappeler que les chiffres de nombre de logements par commune ne sont pas tant des objectifs que des indicateurs utilisés par le SCOT pour définir une enveloppe foncière d'extension résidentielle à ne pas dépasser. Seule cette dernière enveloppe est juridiquement opposable aux documents d'urbanisme locaux. L'article L.141-6 précise que le DOO « fixe des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace ». Aucun objectif chiffré n'est prévu pour la production de logements. Un arrêté du Conseil d'Etat du 18 décembre 2017 (PLU de Mesnil-en-Thelle) confirme l'impossibilité pour le SCoT de contraindre les PLU en matière de développement</p>	<p>Les chiffres seront actualisés quand ils seront connus</p>

<p>Malgré l'effort de densification affiché sur ce tènement, les 0,86 ha devront être analysés comme de la consommation d'espace lors du bilan des surfaces consommées.</p> <p>Manque de cohérence entre votre OAP et la rédaction de votre règlement. En effet, les seuls changements de destination réglementés pour les bâtiments existants de la zone UBd sont ceux de «bureau» et «hébergement hôtelier». Vous omettez dans votre règlement la</p>	<p>démographique et résidentiel.</p> <p>Au-delà du volet juridique, l'esprit du SCoT BUCOPA n'est pas non plus de limiter la production de logements, notamment si elle se fait par densification et renouvellement urbain, mais de limiter la consommation foncière : p.46 du DOO, <i>les objectifs de logements peuvent être dépassés mais sans pouvoir augmenter une consommation foncière supérieure à celle prévue par le SCoT</i> ».</p> <p>Sur le fond, le calcul réalisé par la DDT basé sur la population de Pérouges à ce jour tend à enfermer le développement territorial dans ses équilibres actuels sans prendre en compte les enjeux sociaux, territoriaux économiques et sans prendre en compte les opportunités futures que ne peut pas anticiper le SCoT. Une telle approche serait problématique pour le territoire et n'est pas de la compétence du SCoT.</p> <p>L'intérêt de cette opération est qu'elle permet une densification renforcée sur un terrain déjà investi et ne pas artificialiser des terrains agricoles ou réellement naturels ailleurs sur le territoire de la commune ou à proximité. Il est donc important de reconnaître la réalité foncière de cette opération ou à minima de ne calculer comme extension urbaine que les parties non construites investies par le projet.</p> <p>Pour rappel, le règlement tel qu'il est prévu par le code de l'urbanisme n'a pas pour finalité de définir les destinations autorisées, mais celles qui sont interdites ou soumises à conditions. <u>Le fait que la destination « logement » ne soit pas mentionnée signifie donc</u></p>	<p>La mairie réactualisera les surfaces consommées des surfaces non construites</p> <p>Les incohérences seront corrigées</p>
---	--	--

<p>destination «habitation ».</p> <p>Remplacer l'énoncé de la destination "résidence hôtelière" par "hébergement hôtelier" prévue par le Code de l'urbanisme.</p> <p>Clarifier les justifications exposées page 17 de la notice de présentation concernant les opportunités foncières disponibles en zone U les zones 2AU existantes.</p> <p>En dehors des espaces boisés classés, d'autres prescriptions de protection, comme celles visées à l'article L.151-19 du CU pourraient être envisagées.</p> <p>Une étude sur le bassin versant de Rapan est mentionnée dans les pièces relatives à l'environnement du dossier. Cette étude n'existe</p>	<p><u>qu'elle est autorisée sans condition.</u> De la même manière vous pourrez constater qu'il n'est pas fait mention de la destination logement pour la zone UB classique.</p> <p>Sont en revanche mentionnées dans l'article UB2 les destinations « bureau » et « hébergement hôtelier » car celle-ci ne sont autorisées que dans le cadre de changement de destination de bâtiments existants. Il n'existe aucune possibilité donc que les nouveaux bâtiments prévus par l'OAP soient réalisés pour du bureau ou de l'hôtellerie. Les dispositions du règlement sont donc bien cohérentes avec l'OAP et conforme à la rédaction prévue par le code de l'urbanisme.</p> <p>Le règlement de la zone UBd pourra être complété dans son chapeau introductif à titre informatif.</p> <p>Cette rédaction sera corrigée.</p> <p>Les chiffres seront vérifiés et corrigés si nécessaires.</p> <p>Cet ajout est envisageable mais pas obligatoire, la commune ayant fait le choix de prescriptions à travers l'OAP plutôt que des prescriptions graphiques. Cette observation ne remet en rien en cause le projet mais implique deux niveaux de contraintes différents.</p>	<p>La rédaction sera corrigée</p> <p>Les chiffres seront vérifiés et corrigés si nécessaires.</p> <p>La commune ne répond pas favorablement à cette demande dans le cadre de cette révision allégée</p> <p>Les informations seront corrigées</p>
---	--	--

<p>pas et des erreurs de dates ont été trouvées concernant cette thématique.</p>		
<p>SCoT BUCOPA AVIS FAVORABLE Le SCoT note l'effort de densification recherché par le projet de renouvellement urbain que cherche à permettre la procédure de révision allégée n°3. Il note également la mixité en matière d'habitat que permet le projet avec la réalisation de logements de petite taille de type locatif bien qu'il ne s'agisse pas de logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation. Toutefois, en écho aux remarques de la DDT, le SCoT précise que du point de vue de la compatibilité avec le SCoT, cette opération de renouvellement urbain devra être considérée comme de la consommation foncière nouvelle lors du bilan des surfaces consommées.</p>	<p>L'intérêt de cette opération est qu'elle permet une densification renforcée sur un terrain déjà investi et ne pas artificialiser des terrains agricoles ou réellement naturels ailleurs sur le territoire de la commune ou à proximité. Il est donc important de reconnaître la réalité foncière de cette opération ou à minima de ne calculer comme extension urbaine que les parties non construites investies par le projet.</p>	<p>La mairie réactualisera les surfaces consommées des surfaces non construites</p>
<p>CC Plaine de l'Ain AVIS FAVORABLE Le règlement de la sous-zone UBd créée est incomplet et non-cohérent avec le projet défini dans l'OAP. Il convient de s'assurer notamment de l'autorisation de la destination habitation dans ce sous-zonage.</p>	<p>Voir réponse faite à la DDT.</p>	<p>Les incohérences seront corrigées</p>
<p>UDAP ABF Pas d'observation</p>	<p>RAS</p>	
<p>CONSEIL DEPARTEMENTAL Pas d'observation</p>	<p>RAS</p>	
<p>CHAMRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE Le projet n'a pas d'incidence sur l'activité agricole.</p>	<p>RAS</p>	
<p>Ars AVIS FAVORABLE avec observation L'ARS attire l'attention de la commune sur la compatibilité du site entre ses usages envisagés et son passé industriel, notamment si des zones de pollution au sol ont</p>	<p>La procédure de révision de PLU se situe à l'étape de la planification urbaine. Elle s'assure des conditions globales</p>	<p>La mairie sera vigilante sur les points évoqués au moment du Permis de Construire.</p>

<p>été identifiées. Sur l'aspect inondation, c'est l'impact des voiries et accès des bâtiments qui doit être étudié le cas échéant. Enfin, en termes de réseaux, la capacité des installations techniques pour la desserte en eau doit être validée intégrant l'alimentation et la protection incendie de la résidence.</p> <p>Remarques générales également sur l'Ambroisie et la lutte contre le développement des moustiques tigres qui ne concernent pas directement la procédure.</p>	<p>d'un terrain pour autoriser sa constructibilité et fixe des règles diverses. Dans le cas présent, le diagnostic sur site et l'évaluation environnementale ne font ressortir aucune contre-indication en termes de réseaux et sol relatif à ce tènement. En matière de règle opérationnelle, les installations techniques pour la desserte en eau seront étudiées au moment du permis de construire et relèveront également d'autres législations.</p> <p>Concernant l'aspect inondation, la zone inondable du Longement est intégrée dans la zone Ns qui n'est pas impactée par le projet.</p> <p>Le PLU n'est pas en mesure de fixer des dispositions concernant la gestion de l'ambroisie.</p>	<p>Cette remarque ne relève pas du PLU. Il ne peut y être répondu favorablement</p>
<p>ETAT-MAJOR DE ZONE DE DEFENSE DE LYON Pas d'observation</p>	<p>RAS</p>	
<p>VILLE DE MEXIMIEUX Pas d'observation</p>	<p>RAS</p>	
<p>Avis des PPA et des personnes consultées Dans l'attente du rapport</p> <p>Sur le point suivant mentionné dans le PV d'observations :</p> <p>Les changements de destination réglementés sont ceux de «bureau » et « hébergement hôtelier ». La destination « habitation » est omise dans le règlement alors que c'est l'objet essentiel du projet. Les prescriptions particulières de stationnement ne correspondent pas au CU.</p>	<p><i>Voir réponse faite sur ce point à la DDT.</i></p> <p>Concernant la mention d'un CU, nous précisons ici que l'Etat fait référence au Code de l'Urbanisme et pas un à Certificat d'Urbanisme. Sur ce point, pour répondre à l'Etat nous parlerons dans les règles de stationnement « d'hébergement hôtelier » et non de « résidence hôtelière »</p>	<p>Les incohérences seront corrigées</p>

PARTIE 4 : Procédure de clôture de l'enquête
PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Clôture du registre : A la fin de l'enquête, j'ai clos le registre d'enquête.

PV de synthèse du commissaire enquêteur sur les observations du public et mémoire en réponse de monsieur le maire de PEROUGÈS : conformément à l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 19 juin 2014 et à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, j'ai, après clôture de l'enquête, établi un procès-verbal de synthèse récapitulant les observations écrites et les courriers reçus, annexés aux registres d'enquête.

Je l'ai transmis par mail à la mairie de PEROUGE, le 19 novembre 2019 ; le récépissé m'a été retourné signé par monsieur le maire le 20 novembre 2019. Un mémoire en réponse en date du 26 novembre 2019 et relatif à ce PV m'a été envoyé par mail ce même jour ; le PV et le mémoire en réponse sont annexés au présent rapport.

Dont acte comprenant 17 pages numérotées de 1 à 17
Rédigé à PERONNAS le 14 décembre 2019

Le commissaire enquêteur
PICHON Alain

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alain Pichon', written over a faint, illegible stamp or background.

PJ : séparés du Rapport d'enquête
Les conclusions et avis motivé du projet comprenant 4 pages numérotées