

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

### **DOCUMENT 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet conformément à la réglementation, d'un document séparé du « Rapport d'enquête » document 1

#### **RAPPEL**

La commune de PEROUGES située dans le département de l'Ain et la région Auvergne-Rhône-Alpes, fait partie de la communauté de communes de la plaine de l'Ain. Elle a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 24 juin 2013 (seconde révision générale). Il n'a pas connu de modification depuis.

#### **PRESENTATION**

##### **Pétitionnaire :**

Le porteur de projet est la Commune de PEROUGES

##### **Cadre juridique**

La procédure de révision allégée N°3 avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme est régie notamment par les articles L153-31 à L153-35 du Code de l'Urbanisme

##### **Nature et caractéristique du projet**

La présente procédure est la révision allégée n°3 du PLU et 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.

Cette évolution du PLU est rendue nécessaire afin de permettre le réinvestissement de l'ancien site d'activités ZAFIRA actuellement en friche. Le tènement est déjà urbanisé et construit mais classé en zone Ne du PLU. Le tènement ZAFIRA est important pour l'histoire récente de Pérouges car beaucoup de ses habitants y ont travaillé. Il présente également des constructions dont les caractéristiques architecturales sont intéressantes pour leur qualité et leur style original. Ce site fait donc partie du patrimoine matériel et immatériel récent de la commune. Compte-tenu de l'opportunité d'une opération de renouvellement urbain sur le site par la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, du statut de friche du tènement et de sa localisation entre le cœur médiéval de Pérouges et le centre de Méximieux, la mise en place de droits à construire encadrés sur ce tènement en zone Naturelle du PLU en vigueur s'avère pertinente pour le fonctionnement du territoire communal et le devenir de ce site important dans l'histoire récente de Pérouges.

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

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

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

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.

### **Organisation et déroulement de l'enquête**

Conformément à l'arrêté d'ouverture et d'organisation N°2019085 du 23 septembre 2019 l'enquête s'est déroulée du lundi 14 octobre 2019 au vendredi 15 novembre 2019 inclus.

Le dossier et le registre sont donc restés 34 jours consécutifs à disposition du public en mairie de PEROUGES, pendant les heures d'ouvertures de la mairie.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à disposition du public en mairie de PEROUGES dans les conditions suivantes:

le lundi 14 octobre 2019 de 14h00 à 17h00

le samedi 16 octobre 2019 de 09h00 à 11h00

le mardi 29 octobre 2019 de 14h00 à 16h00

le vendredi 15 novembre 2019 de 10h00 à 12h00

Soit 9 heures de réception du public.

Le dossier et les observations étaient accessibles et consultables sur le site internet de la commune : ([www.perouges.fr](http://www.perouges.fr)) et le public pouvait également déposer ses observations sur ce même site.

### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Après avoir :

- Reçu le dossier d'enquête composé des principales pièces réglementaires
- Vérifié que le dossier qui allait être remis en enquête publique comportait la totalité des pièces exigées, et, reconnu, dès lors, qu'il était réglementairement complet.
- Étudié attentivement le dossier et considéré qu'il était précis, bien argumenté et accessible au plus grand nombre. La note de présentation et son additif intègrent tous les éléments de façon claire et conforme à la réalité ; sa rédaction permet à tout public de comprendre rapidement et aisément le projet, les enjeux sur l'environnement et la façon dont l'environnement a été pris en compte ainsi que les mesures qui seront mises en œuvre par le pétitionnaire.
- Rencontré les élus et pris l'avis de différentes personnes autorisées
- Assuré 4 permanences en mairie de PEROUGES
- Permis ainsi au public de pouvoir prendre connaissance du dossier, d'obtenir des informations et/ou précisions complémentaires et de s'exprimer – tant oralement que par écrit – sur le registre, par courrier postal ou mail.
- Constaté qu'aucun collectif, aucune association de riverains ou de défense de l'environnement n'ont demandé à être entendus en dehors de ces mêmes heures de permanence
- Pris acte d'une absence de participation du public, des associations ou d'élus
- Pris acte que le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une démarche de concertation qui a suscité peu de remarque ou observation.
- Constaté que l'examen conjoint s'est tenu le 26 septembre 2019
- Visité et observé les lieux du projet
- Informé le pétitionnaire des observations du public
- Vérifié la conformité de l'enquête publique et du projet avec les principaux textes les régissant.

J'ai constaté :

- Que l'enquête publique diligentée du lundi 14 octobre 2019 au vendredi 15 novembre 2019 inclus s'est déroulée dans les conditions prévues par la réglementation.
- Qu'aucun incident susceptible d'en remettre en cause la légalité n'est venu perturber le bon déroulement de cette enquête

- Que je n'ai pas été sollicité au dessein de prolonger l'enquête au-delà de la période fixée par l'arrêté
- Que je pouvais en conséquence, rendre librement, réglementairement et en mon âme et conscience mon rapport d'enquête et mes conclusions

Qu'ainsi, toutes constatations faites,

**j'émet un avis favorable au projet de révision allégée n°3 avec examen conjoint du Plan local d'urbanisme de la commune de PEROUGES en recommandant de prendre en compte les observations des PPA et de corriger les incohérences.**

### **Mes motivations et avis résultent des considérations et faits suivants :**

#### **Concernant la réglementation**

Je constate que la réalisation de ce projet de révision a fait l'objet :

D'un examen conjoint - article L153-34 du code de l'urbanisme,

D'une procédure d'enquête publique - article R123-1 du Code de l'Environnement

Je note la compatibilité du projet avec le PLU et Le PADD :

#### **Besoins en logements et terrains**

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

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.

#### **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 Méximieux. 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<sup>e</sup> 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.

### **Concernant les remarques et observations du public et des PPA**

Les observations de monsieur et madame Levrat ainsi que le questionnement de madame Leroy ont reçu une réponse adaptée de la mairie.

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable à la révision n°3 du PLU

Les observations exprimées lors de l'examen conjoint et par courriers seront prises en compte et les incohérences seront corrigées

### **Concernant le contexte environnemental et les principaux enjeux environnementaux du territoire concerné.**

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. Le maintien de la partie Est du tènement en zone N et sous-secteur Ns préserve les 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.

Dont acte comprenant 4 pages numérotées de 1 à 4

Rédigé à PERONNAS le 13 décembre 2019

Le commissaire enquêteur PICHON Alain

