

DEPARTEMENT DE L'AIN

Commune de PEROUGES (Ain)

Références :

Arrêté municipal d'ouverture et d'organisation N°2019085 du 23 septembre 2019 portant sur la mise à l'enquête publique des révisions allégées N°1, 2, 3 & 4 du Plan Local d'Urbanisme de PEROUGES.

ENQUETE PUBLIQUE ayant pour objet :

Le projet de révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEROUGES.

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

Je soussigné, Alain PICHON, déclare avoir été désigné Commissaire Enquêteur par décision N° E 19000138/69 du 13 juin 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon pour :

- Conduire l'enquête
- Etablir un rapport et donner un avis et une conclusion motivés sur ce dossier et sur les observations que ce projet a suscité de la part du public au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 14 octobre au vendredi 15 novembre 2019 à 17h30 inclus.

A l'issue de l'enquête, j'ai comptabilisé, portés ou insérés au registre d'enquête : une observation écrite, deux mails, un courrier.

Les observations du public

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 : 0

Les observations des personnes publiques associées :

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.

Les avis des personnes publiques associées :

Révision N°1

- Un courrier de la DDT du 25 septembre 2019 sur le projet de révision avec examen conjoint N°1 consistant à réduire une zone A sur laquelle est situé un bâtiment non utilisé, pour créer un sous-zonage « UXb » - Avis favorable
Cependant observation sur l'écriture consistant à créer un sous zonage UXb permettant de conserver une destination « agricole » au bâtiment qui apparaît impropre.
- Un courrier du département de l'Ain (DDT) en date du 26 août 2019 - pas d'observation

- Courrier Chambre d'agriculture du 9 septembre 2019 - avis favorable
- PV d'examen conjoint du 26 septembre 2019 : la DDT, le SCoT BUCOPA, la CCPA soulèvent le risque de rupture d'égalité de traitement vis-à-vis de la zone UX non indicée (voire observation traitée dans le courrier de la DDE); l'ARS attire l'attention sur le risque de changement agricole qui pourrait pénaliser l'urbanisation

Révision N°2

- Un courrier de la DDT du 25 septembre 2019 sur le projet de révision avec examen conjoint N°2 consistant à réduire un espace boisé (EBC) situé en zone Uca au sud du hameau de Rapan pour permettre des constructions dans le cadre d'une OAP prescrite dans un projet de modification du PLU. Avis favorable.
- Un courrier du département de l'Ain (DDT) en date du 2 octobre 2019 - pas d'observation
- Courrier Chambre d'agriculture du 23 septembre 2019 - avis favorable avec préconisation d'un repérage des éléments boisés à protéger, au titre de l'article L151-23, moins contraignant
- PV d'examen conjoint du 26 septembre 2019 : pas d'observation hormis celle de la chambre d'agriculture sur la préconisation de repérage des espaces boisés à protéger

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 en 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

Révision N°4

- Un courrier de la DDT du 25 septembre 2019 sur le projet de révision avec examen conjoint N°4 consistant à déclasser une partie de la zone N au profit de la zone UBc sur laquelle est située une ferme pédagogique afin d'y autoriser des constructions d'annexes pour la ferme et l'office du tourisme, et la mise en place d'une OAP.
Afin de conforter les prescriptions de l'OAP, la DDT recommande la mise en place d'une servitude de protection paysagère. Avis favorable .
- 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 – s'interroge sur le fait de ne pas avoir étendu le sous-zonage Nt (destinée aux établissements publics de loisirs) à la portion classée N du tènement dit « Besson »
- La CCPA s'interroge sur la zone d'implantation pour l'extension de l'office du tourisme

Toutes révisions confondues

- Un mail de la CCI de l'Ain du 19 septembre 2019 - pas d'observations particulières
- Un mail de la SCAN du 9 septembre 2019 - pas d'observations
- Un mail la Région du 18 septembre 2019 qui s'excuse de ne pouvoir participer à la réunion d'examen conjoint du 26 septembre 2019
- Un mail des services techniques de Meximieux du 20 septembre 2019 - pas de remarques particulières
- Courrier de l'ARS du 18 septembre 2019 – pas d'observations sur le projet - rappel sur la lutte contre l'ambrosie et le moustique tigre
- Un mail de la Communauté de communes Plaine de l'Ain du 18 septembre 2019 – pas d'avis officiel mais rappel de son assistance sur les dossiers en instance dans la commune
- Un courrier du maire de Saint jean de Nioist du 23 juin 2019 qui s'excuse de ne pouvoir participer à la réunion d'examen conjoint du 26 septembre 2019
- Un mail du maire de Bourg Saint Christophe du 20 septembre 2019 qui annonce sa présence à la réunion d'examen conjoint du 26 septembre 2019 – mais non présent à la réunion

Observations du commissaire enquêteur

Dans les PV d'examen conjoint, il est fait référence à des avis écrits joints en annexe au PV.
Ce n'est pas le cas.
Pas d'autre observation

Annexes copies des observations, mails et courriers

Observation 1 décision CDPENAF

Communes de Miribel, Ambérieu-en-Bugey, Talissieu, Chazey-Bons, Saint-Rambert-en-Bugey, Saint-Martin-du-Mont, Saint-Trivier-sur-Moignans, Lhuis, Pérouges et Beaupont. Avis sur le règlement des extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme

Commune de Beaupont, L'huil, Miribel, Pérouges, Saint-Martin-du-Mont et Saint-Rambert-en-Bugey

Vu la saisine de la commission pour avis sur le projet de révision générale des PLU de Beaupont, Lhuis, Miribel, Pérouges, Saint-Martin-du-Mont et Saint-Rambert-en-Bugey autorisant les extensions et annexes des habitations en zones A et N au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la doctrine relative aux extensions et annexes des habitations isolées en zone A et N, validée par la CDPENAF lors de sa séance du 17 décembre 2015 ;

Vu l'exposé du projet présenté par la DDT à l'attention des membres de la CDPENAF de l'Ain ;

Considérant que les projets de règlement de ces communes respectent a minima la doctrine précitée ;

Au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme :

émet un avis favorable aux dispositions du règlement des PLU de Beaupont, L'huil, Miribel, Pérouges, Saint-Martin-du-Mont et Saint-Rambert-en-Bugey concernant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation en zones A et N.

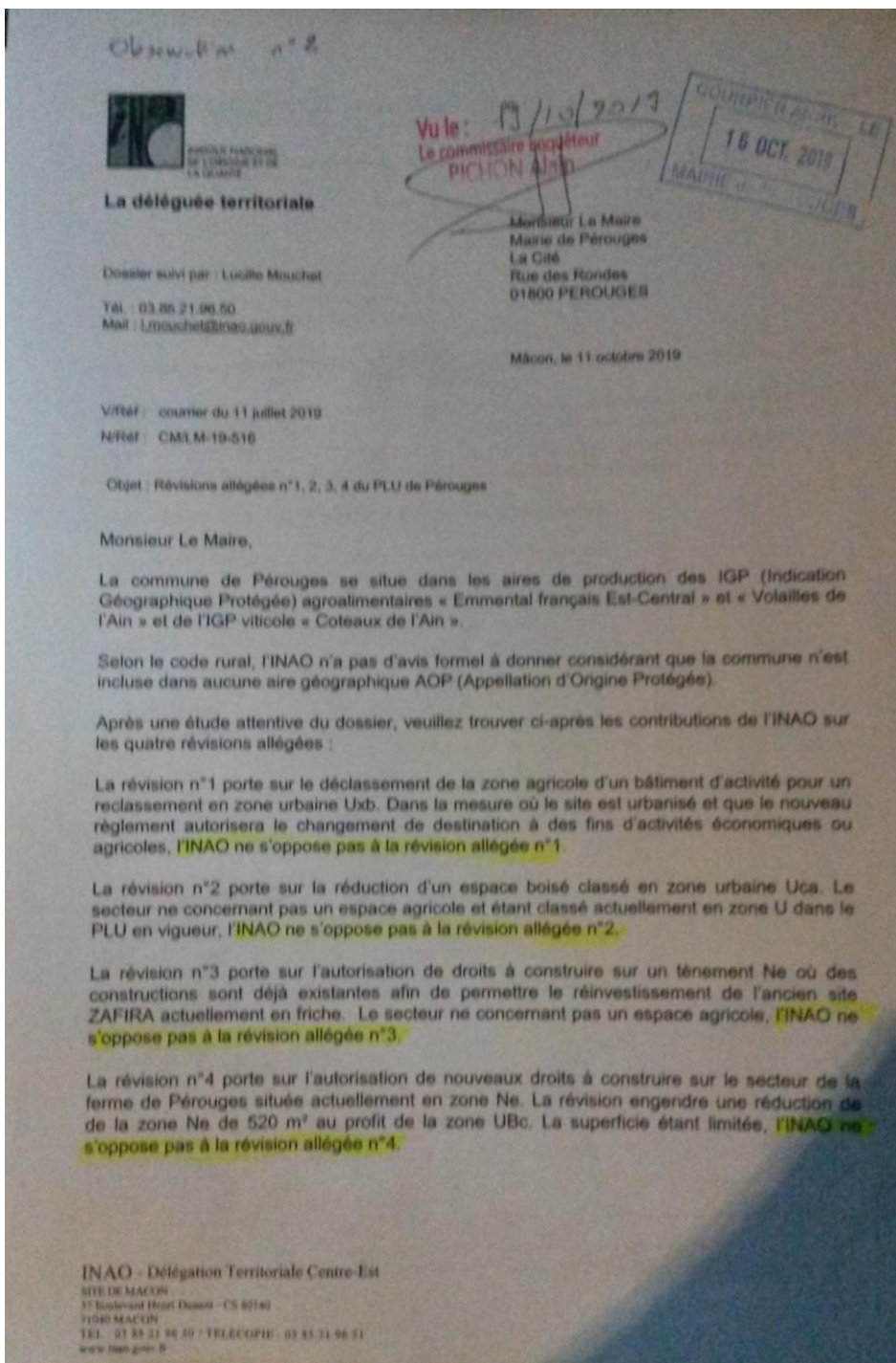
Conformément à l'article L. 112-1-1 al.8 du code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

* * *

Commune d'Ambérieu-en-Bugey

Vu la saisine de la commission en date du 19/07/19 pour avis sur le projet de révision générale du PLU autorisant les extensions et annexes des habitations en zones A et N au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;

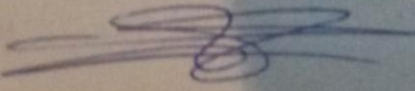
Observation 2 courrier INAO



L'INAO considère que ces révisions n'ont pas d'incidence sur les IGP concernées
conséquent, ne s'oppose pas au projet de révisions allégées du PLU de Pérouges.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées

Pour la Directrice,
et par délégation,
Christèle Mercier

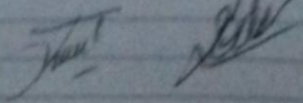


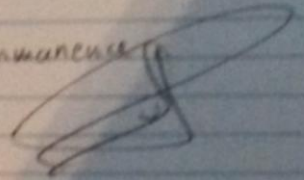
Observation 3 couple LEVRAT

Le 28/10 / 2019
Ouverture de la permanence à 16h00
Complétude des dossiers reçus

4/3
M et Mme LEVRAT Max et Hélène 567 A Rue de Rapan

Révision allégée n° 3. Projet ZAFIRA.
Stationnement: Le projet présenté serait pour de futures
personnes âgées. De ce fait le nombre de places de
stationnement est très limité. Par expérience cela nous
paraît trop faible.
Si ce projet n'aboutit pas, et qu'il y ait un changement
de destination, les places resteraient très insuffisantes.



Ain de permanence  16h00

Observation 4 mail cabinet Investi Finance Conseil

observation 4

G. Pillard - Mairie de Perouges

De: Elodie LEROY <el@investifinance.com>
Envoyé: jeudi 7 novembre 2019 10:53
À: mairie.perouges@wanadoo.fr; gpillard-mairie.perouges@orange.fr
Cc: Patrice Fongivell 6f1e5ffz7
Objet: PEROUGES / RESIDENCE DE L'ORMAIE / VISITE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Importance: Haute

Vu le : 15/11/2019
Le commissaire enquêteur
PICHON Alain

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous faisons suite à nos différents entretiens avec Monsieur le Maire de Pérouges et ses services de l'urbanisme.

Nous vous sollicitons aujourd'hui dans le cadre du projet de construction neuve au sein de la résidence de L'Ormaie. Il avait été envisagé de réaliser 24 appartements sur une surface habitable maximum de 1 000 m². Or, eu égard à la configuration de la future construction et son implantation, notre architecte nous propose de réaliser 3 appartements supplémentaires, sans augmenter la surface maximum allouée.

Pouvez vous nous confirmer votre accord pour procéder à cette modification ?

Nous restant à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Cordialement

Elodie Leroy
Assistante commerciale

Investifinance Conseil
30, Rue de la République
69002 LYON
Tél : 04.72.77.18.75
Fax : 04.72.77.18.76
el@investifinance.com
<http://www.investifinance.com/>



INVESTIFINANCE CONSEIL - SAS au capital de 7623 € - RCS LYON 419 805 817
Code NAF 6619B - N° TVA Intracommunautaire FR18419805817
Enregistrée à l'Orias (www.orias.fr) sous le n° 07004294 en qualité de :
Conseil en investissements financiers
Intermédiaire en assurance, courtier de type B
Mandataire non exclusif en opérations de banque et en services de paiement
Adhèrent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers
Transaction sur immeuble et fonds de commerce (ne peut recevoir aucun fonds, effet ou valeur)
Carte Professionnelle n° CPI 6901 2018 000 030 945 délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne
Assurance RCP et Garantie Financière : MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans Cedex 9
Police N° 112.786.342 - Adhérent 224041

1