

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA SUR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3 PLU PÉROUGES**

Personne Publique Associée	Avis formulé / Remarques	Réponse argumentée	Décision de la mairie
DDT	<p><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 démographique et résidentiel.</li> <li>- 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> ».</li> <li>- 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</li> </ul>	<p><b>Les chiffres seront actualisés quand ils seront connus</b></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 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 pas et des erreurs de dates ont été trouvées concernant cette thématique.</p>	<p>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 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. 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><b>La mairie réactualisera les surfaces consommées des surfaces non construites</b></p> <p><b>Les incohérences seront corrigées</b></p> <p><b>La rédaction sera corrigée</b></p> <p><b>Les chiffres seront vérifiés et corrigés si nécessaires.</b></p> <p><b>La commune ne répond pas favorablement à cette demande dans le cadre de cette révision allégée</b></p> <p><b>Les informations seront corrigées</b></p>
--	---	---	---

<b>SCoT BUCOPA</b>	<b>AVIS FAVORABLE</b> 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.	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.	<b>La mairie réactualisera les surfaces consommées des surfaces non construites</b>
<b>CC Plaine de l'Ain</b>	<b>AVIS FAVORABLE</b> 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.	Voir réponse faite à la DDT.	<b>Les incohérences seront corrigées</b>
<b>UDAP ABF</b>	<b>Pas d'observation</b>	RAS	
<b>CONSEIL DEPARTEMENTAL</b>	<b>Pas d'observation</b>	RAS	
<b>CHAMBRE AGRICULTURE</b>	<b>AVIS FAVORABLE</b> Le projet n'a pas d'incidence sur l'activité agricole.	RAS	
<b>ARS</b>	<b>AVIS FAVORABLE avec observation</b>  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 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.  Remarques générales également sur l'Ambroisie et la lutte contre le développement des moustiques tigres qui ne concernent pas directement la procédure.	La procédure de révision de PLU se situe à l'étape de la planification urbaine. Elle s'assure des conditions globales 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. Concernant l'aspect inondation, la zone inondable du Longement est intégrée dans la zone Ns qui n'est pas impactée par le projet.  Le PLU n'est pas en mesure de fixer des dispositions concernant la gestion de l'ambroisie.	<b>La mairie sera vigilante sur les points évoqués au moment du Permis de Construire.</b>  <b>Cette remarque ne relève pas du PLU. Il ne peut y être répondu favorablement.</b>
<b>ETAT-MAJOR DE ZONE DE DEFENSE DE LYON</b>	<b>Pas d'observation</b>	RAS	
<b>VILLE DE MEXIMIEUX</b>	<b>Pas d'observation</b>	RAS	

**VOIR CI-DESSOUS ELEMENTS DE REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**TABLEAU DE SYNTHÈSE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3**

N° de la demande	Avis formulé / Remarques/Demande	Réponse argumentée	Décision de la mairie
<b>Avis des PPA et des personnes consultées</b>	<p>Dans l'attente du rapport</p> <p>Sur le point suivant mentionné dans le PV d'observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<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><b>Les incohérences seront corrigées</b></p>
<b>M et Mme Levrat</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Enfin il est rappelé que les chiffres fixés sont des minimums.</p>	<p><b>Le nombre de stationnement envisagé sur ce tènement sera maintenu.</b></p>
<b>Elodie Leroy - Investfinance</b>	<p>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 faîtage) et par les dispositions de l'OAP. Le CES permet de réaliser environ 2500m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le tènement, soit près de 700m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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>	<p><b>Le nombre de logements envisagés dans l'OAP sera maintenu dans sa formulation.</b></p>