

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de PERONNAS

2a. - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

APPROBATION

Document en date du 20 mars 2007

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour,
Le Maire

(Nom, Prénom Qualité)

Christian CHANEL



Pour copie conforme,

Le Maire

Christian CHANEL

Dernière révision approuvée le

17 Février 2000

Révision prescrite le

23 Juin 2003

Révision Approuvée le.

20 MARS 2007



P. GAUDIN, Paysagiste d.p.l.g. - R. BENOIT, Architecte d.p.l.g. - D. GOUIN, Architecte d'Intérieur
Membres de la S.C.M. ATELIER DU TRIANGLE
Espace Entreprises Mâcon-Loché - 128, rue Pouilly-Vinzelles - 71 000 MACON
Tél : 03.85.38.46.46 - Fax : 03.85.38.78.20 - E-mail : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

LES GRANDS EQUILIBRES	2
I. ACOMPAGNER LA CROISSANCE DE LA POPULATION	3
II. DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT	6
III. DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS GENERAUX NECESSAIRES ET SPECIFIQUES	9
IV. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES	10
V. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE	12

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1. du Code de l'Urbanisme.

Article L110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. "

Article L121.1

" Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. "

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS EQUILIBRES

Le territoire de la commune de Péronnas présente un équilibre général entre espaces naturels, espaces agricoles, et zones urbanisées pour l'habitat.

En effet, on peut distinguer plusieurs secteurs :

- La partie centrale, occupée par l'habitat et les activités.
- La partie Est, couvrant la forêt de Seillon, où les enjeux naturels dominent et la prairie du Saix plutôt marquée par les enjeux agricoles
- La partie Ouest où enjeux environnementaux et enjeux agricoles cohabitent

En ce qui concerne le développement urbain, dans un premier temps, il s'est localisé le long de la RD1083 (ancienne RN83). Depuis quelques années les constructions récentes s'implantent dans le secteur de la Corrière. Les deux voies ferrées forment une frontière entre ces deux quartiers et rendent les liens difficiles.

Enfin, l'essentiel des activités artisanales et industrielles se concentre dans la zone de Monternoz au Sud de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Péronnas est basé sur l'idée d'accompagner la croissance démographique en jouant sur le rééquilibrage des quartiers et de permettre l'évolution de la zone d'activité d'importance communautaire de Monternoz .

Les possibilités de développement urbain de la commune pourrait donc se situer autour du centre bourg actuel afin de rééquilibrer les deux pôles de vie.

Autour de cet espace, les zones de développement devront être prévues de sorte qu'elles ne compromettent pas les valeurs paysagères de la commune et prennent en compte les enjeux liés aux milieux naturels, à l'agriculture et aux contraintes liées à la canalisation d'éthylène.

Pour ce qui est du reste du territoire, les orientations du PADD veilleront à assurer la préservation de l'activité agricole sur le territoire, tout en garantissant la pérennité des milieux naturels.

I. ACOMPAGNER LA CROISSANCE DE LA POPULATION

Entre 1990 et 1999, la commune de Peronnas a vu sa population croître selon un rythme de 3,5%. Toutefois, il semble que cette croissance se soit accélérée sur les cinq dernières années, puisque le rythme de la demande d'autorisation pour les logements entre 1994 et 2003 a été d'environ 38 par an... Cette croissance a été vécue comme forte par la commune, mais sans en ressentir d'effet négatif, le niveau d'équipement général étant plutôt bon. Le problème essentiel est celui de la maîtrise des eaux pluviales et des eaux usées (problème général des réseaux).

La volonté de la commune de Peronnas est de pouvoir accompagner ce mouvement de croissance en terme de logement.

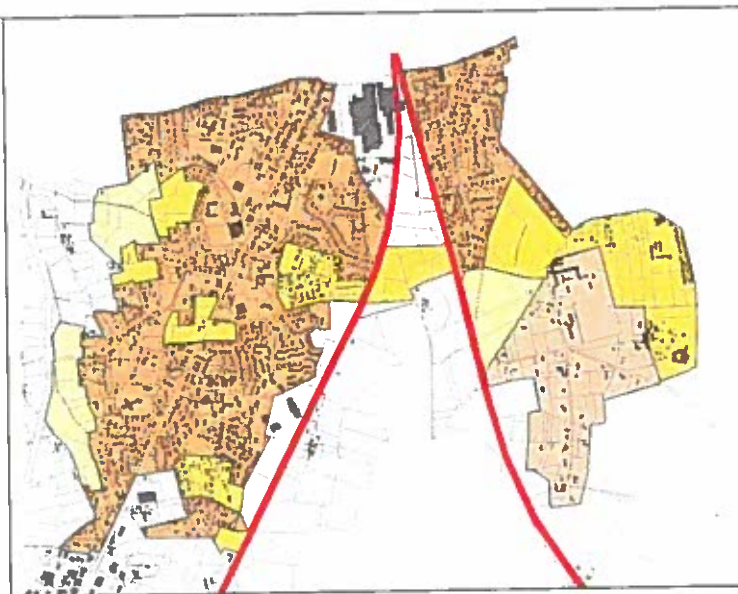
Pour les 20 ans à venir, le PADD prévoit une quarantaine de logements nouveaux par an avec le scénario de diversification de l'offre suivant:

Maisons individuelles :	512 logements	soit 56 hectares
Pavillons groupés :	136 logements	soit 8 hectares
Collectifs :	152 logements	soit 2,5 hectares

Par rapport à un tel objectif, c'est donc plus de 66 hectares qui seront consommés dans les vingt ans à venir...

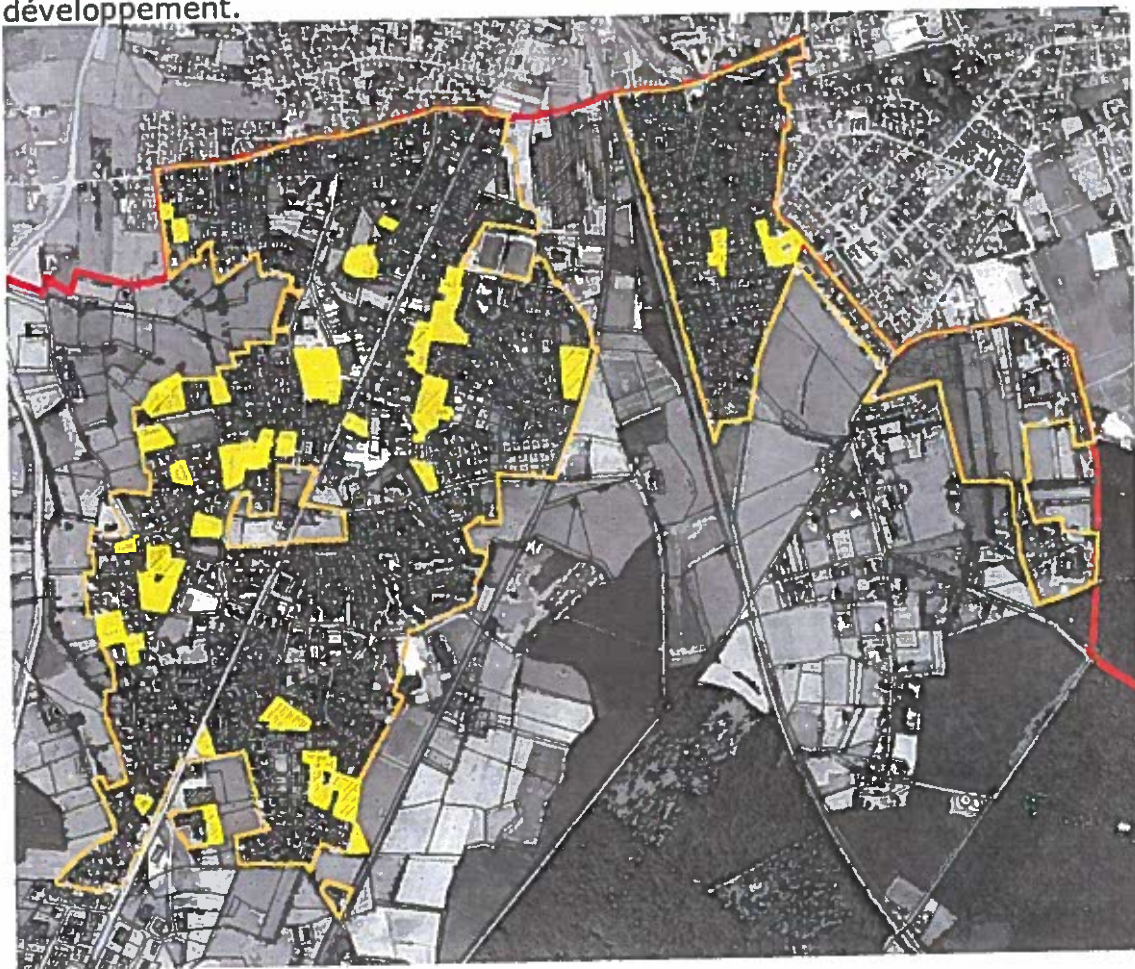
Le diagnostic a montré que Péronnas devait gérer deux pôles d'urbanisation séparés par la barrière des deux voies ferrées... Poser la question du développement urbain futur, c'est poser celle de l'équilibre entre ces deux pôles. Or, aujourd'hui les grandes zones de développement se trouvent essentiellement dans le quartier de la Corrière (une quinzaine d'hectares, auxquels il faut ajouter sept hectares de terrains entre les deux voies ferrées...), alors que les zones 1NA à l'Ouest de la RD1083 sont beaucoup plus restreintes (environ 5 hectares)....

POS de 2000



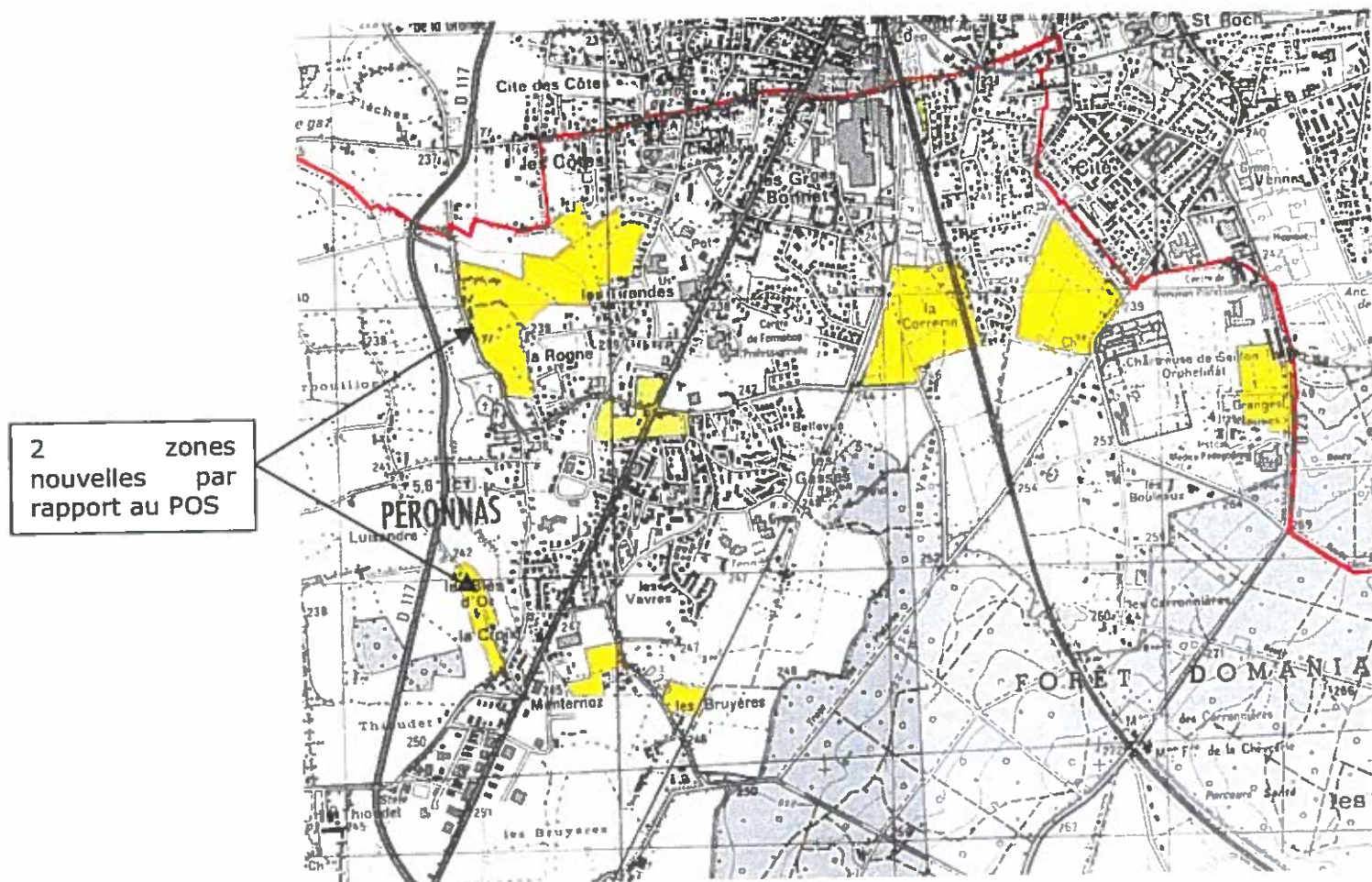
ESPACES LIBRES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

Dans le tissu urbain existant, on compte environ **17 hectares d'espaces interstitiels libres** (en zone UB). Cette surface est nettement en dessous des besoins (66 ha). Il apparaît donc nécessaire de trouver des secteurs de développement.



Un objectif de la commune est de rééquilibrer les potentiels de développement vers l'Ouest de la commune. Pour cela, le plan de zonage prévoit les éléments suivants :

- Secteur Nord-Ouest : Agrandissement de la zone de développement sur une dizaine d'hectares...
- Secteur central : Agrandissement de la zone de développement sur quelques hectares
- Secteur Correrie : Pas de modification des zones de développement.



II. DIVERSIFIER L'OFFRE EN HABITAT

Aujourd'hui, la commune de Peronnas présente une certaine diversité au niveau de l'habitat puisqu'on trouve 66% de maisons individuelles et que la part du logement social respecte actuellement le seuil de 20%...

Toutefois la tendance actuelle est plutôt à augmenter la part de maisons individuelles et à diminuer la part de logement social...

Pour ce qui est du logement collectif, le parti du POS actuel privilégiait le développement des logements collectifs le long de l'axe RD1083 (densité plus grande admise et hauteurs plus importantes). Il apparaît que ce parti a donné peu d'effet. De plus il vaudrait mieux arriver à une mixité sur l'ensemble de la commune et non pas autour du seul axe de la RD1083.

L'objectif de la commune est d'arriver à l'équilibre suivant pour les constructions à venir :

- 60 % de maisons individuelles
- 20% de pavillonnaires groupés
- 20% de logements collectifs

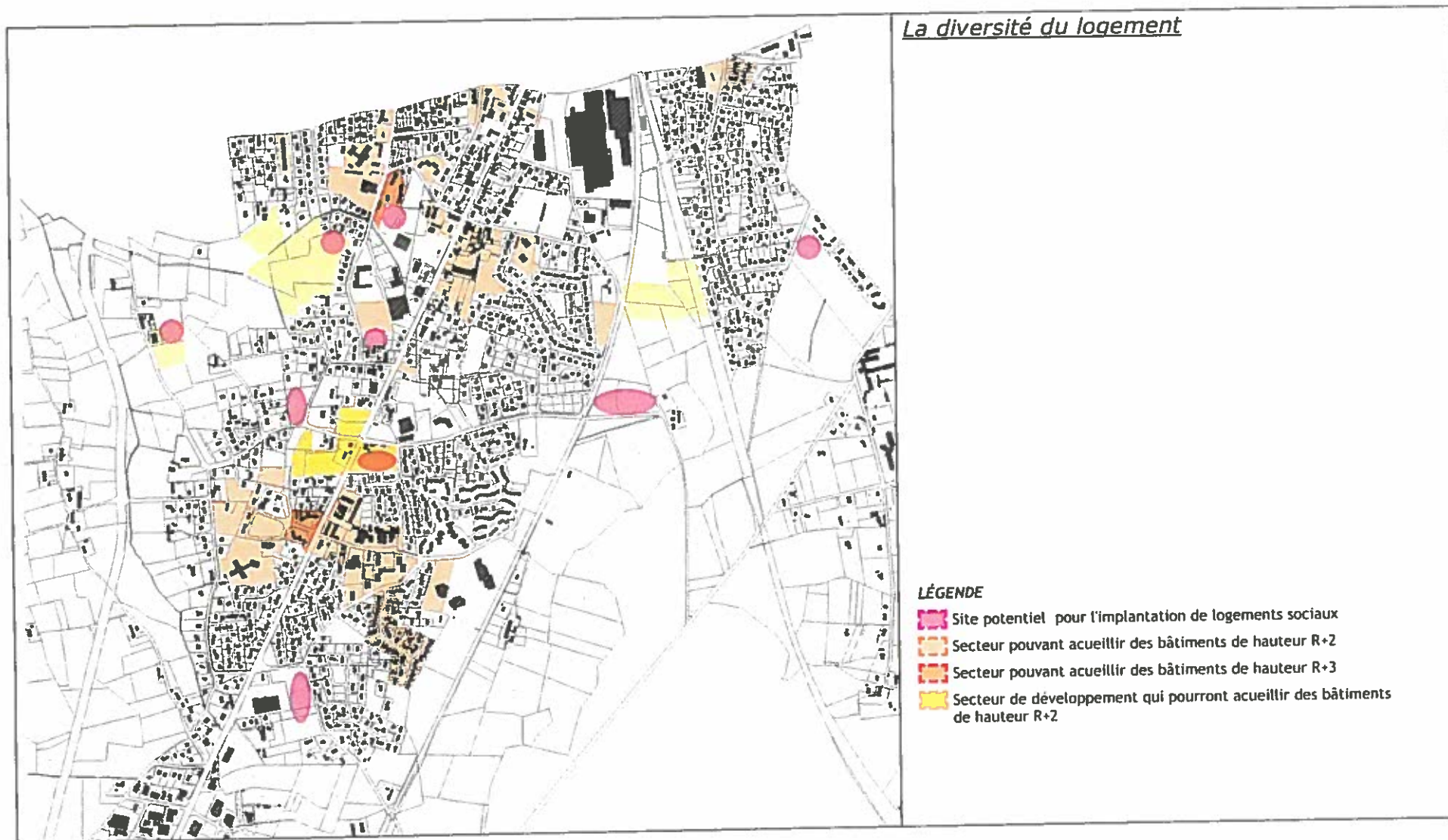
Il s'agit d'un objectif volontaire puisque l'analyse des permis de construire déposés entre 2000 et 2004 donne une proportion de 85% d'individuel...

Cet objectif du PADD se veut être l'accompagnement d'une tendance très récente qui tend à voir une augmentation de la part du collectif :

- 75 logements collectifs viennent d'être autorisés
- 46 logements sont en cours d'instruction
- Une cinquantaine de logements locatifs sont à l'étude
- et il faut ajouter la petite unité de vie...

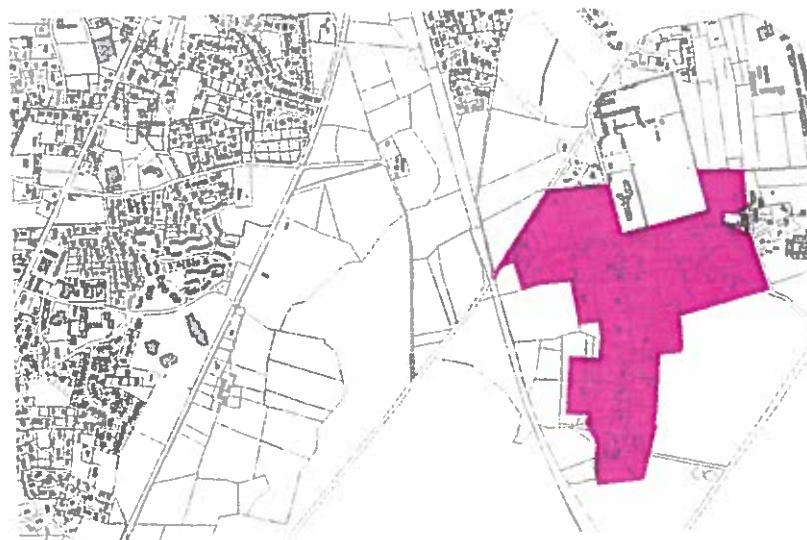
L'objectif de la commune est d'arriver à un certain équilibre en créant une offre pour de l'habitat pavillonnaire sans pour autant que cela empêche d'y mêler des petits programmes d'habitats collectifs ou d'habitats groupés ou de logements sociaux...

Pour conserver la part de 20% de logements sociaux, il faut prévoir l'implantation de 160 logements sociaux sur la commune. Afin de maîtriser l'implantation et de préserver la mixité sociale à l'intérieur du tissu urbain, le projet est de prévoir une dizaine de sites (soit une quinzaine de logements sociaux par site) répartis sur le territoire communal.



Enfin la commune souhaite conserver l'offre spécifique du secteur de la Chartreuse, secteur péri-urbain peu dense, mais en ôtant les terrains non directement desservis par les voies existantes et en classant en zone d'urbanisation future non ouverte à l'urbanisation les grands tènements.

Pour tenir compte de l'aspect paysager et naturel de ce secteur tampon entre Ville et forêt, des règles sont mise en place pour maintenir une image de faible densité de construction :



On conserve aussi une petite offre diffuse, au travers de la réhabilitation possible des bâtiments anciens isolés dans l'espace rural et au niveau de hameaux comme Luisandre...



III. DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS GENERAUX NECESSAIRES ET SPECIFIQUES

Cet objectif est fondamental par rapport aux précédents. Vouloir le dynamisme et l'attractivité de la Ville pour un accroissement démographique doit forcément s'accompagner de la prévision des équipements collectifs permettant d'assurer le développement dans de bonnes conditions.

Les objectifs peuvent être ainsi déclinés :

-Prévoir les équipements nécessaires, en particulier au niveau des réseaux d'eaux pluviales...

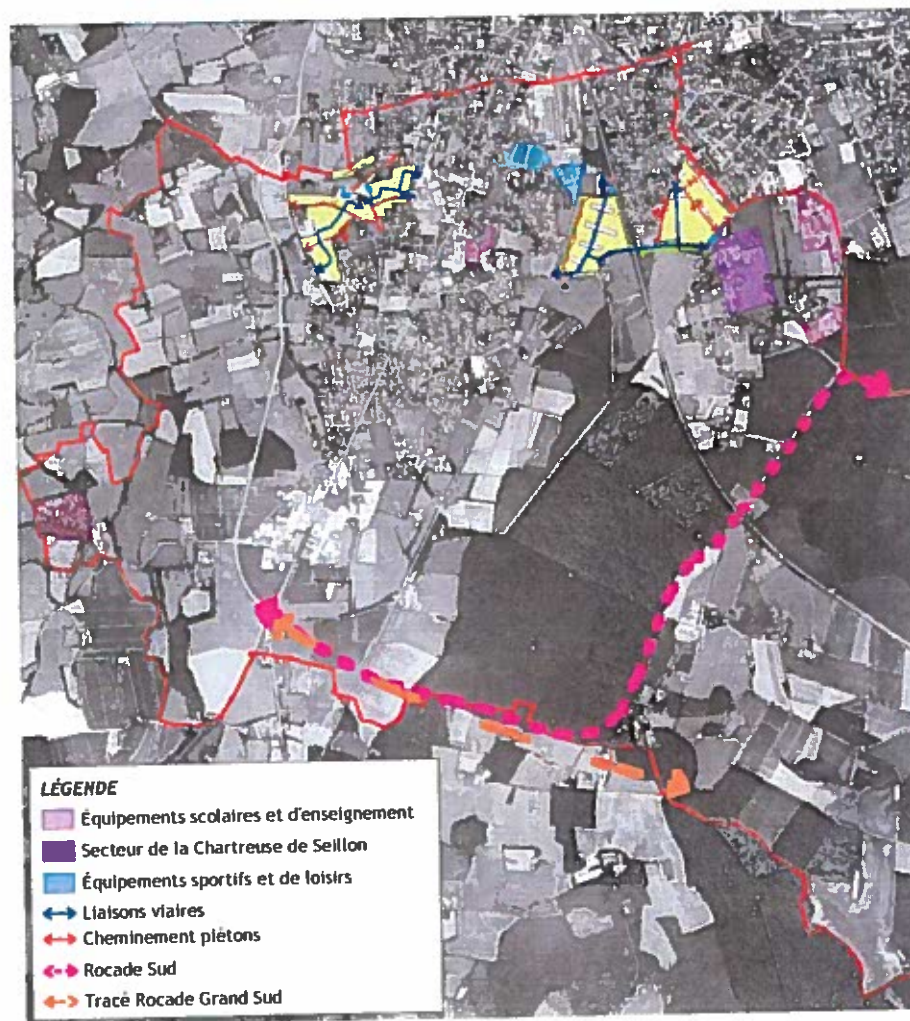
Toutefois, on rappellera aussi que la question du rééquilibrage entre les deux pôles d'urbanisation a aussi une incidence sur cette question des équipements ; En effet le quartier de la Corrierie est mal desservi par rapport au secteur d'équipement du centre ville. De plus, les enfants du quartier de la Corrierie vont à l'école sur Bourg en Bresse...

La question des équipements pose donc aussi celle de **l'articulation de ces espaces entre eux**, à la fois en terme de voies automobiles, pour les cycles, pour les piétons.

Pour ce qui est de la voirie automobile, il faut prévoir un passage sous la voie ferrée ...

Par contre à l'intérieur de chacun des pôles (centre bourg et Corrierie), dans les grandes opérations de développement, il faudra prévoir des possibilités de cheminements...

Il faut aussi prévoir les éléments par rapport à l'équipement spécifique qu'est le stade de foot-ball, au niveau de l'agrandissement, des besoins en stationnement et des cheminements...



IV. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Au niveau de l'activité, le poids de Péronnas est important, puisque la commune propose environ 1800 emplois pour 2573 actifs...

La zone des Bruyères a été reconnue zone d'intérêt communautaire par la communauté d'agglomération. C'est autour de ce secteur que peut se développer une offre de terrains pour le développement de l'activité. Actuellement la zone des Bruyères représente une trentaine d'hectares aménagés et construits. L'objectif pourrait être de doubler cette surface dans le cadre du P.L.U pour répondre aux besoins communautaires. Le nouveau plan de zonage prévoit donc une **trentaine d'hectares libres à aménager**.

La partie Ouest (zone AU2X) se trouve dans la zone d'effet mortel des canalisations de gaz et d'éthylène. Cette zone non actuellement ouverte à l'urbanisation pourra l'être lorsque les problèmes liés aux canalisations seront résolus.

Cette zone d'activité s'inscrit dans la continuité immédiate de la Ville. La question ici est donc celle de la frontière entre zone d'activité et zone d'habitat. L'aménagement de la zone des Bruyères doit prendre en compte les prescriptions de l'étude L111-1-4 préexistante.

Le P.L.U. conservera aussi la zone d'activité existante au lieu-dit Le Saix, malgré un positionnement moins favorable pour le développement. Ce secteur n'entre pas vraiment en concurrence avec la zone des Bruyères...

Enfin le PLU devra permettre la poursuite de l'activité du secteur de Trefileurope, secteur qui se trouve à la frontière entre Bourg et Péronnas.



Protéger durablement un environnement naturel et des paysages de qualité

Le premier objectif proposé annonce une volonté de maîtrise de l'accroissement démographique et, au-delà, de maîtrise du développement urbain en évitant l'éclatement de la tache urbaine. Il s'articule donc parfaitement avec ce dernier objectif.

Toutefois, il convient aussi de décliner un certain nombre d'orientations qui découlent de cet objectif général.

Au niveau de l'environnement

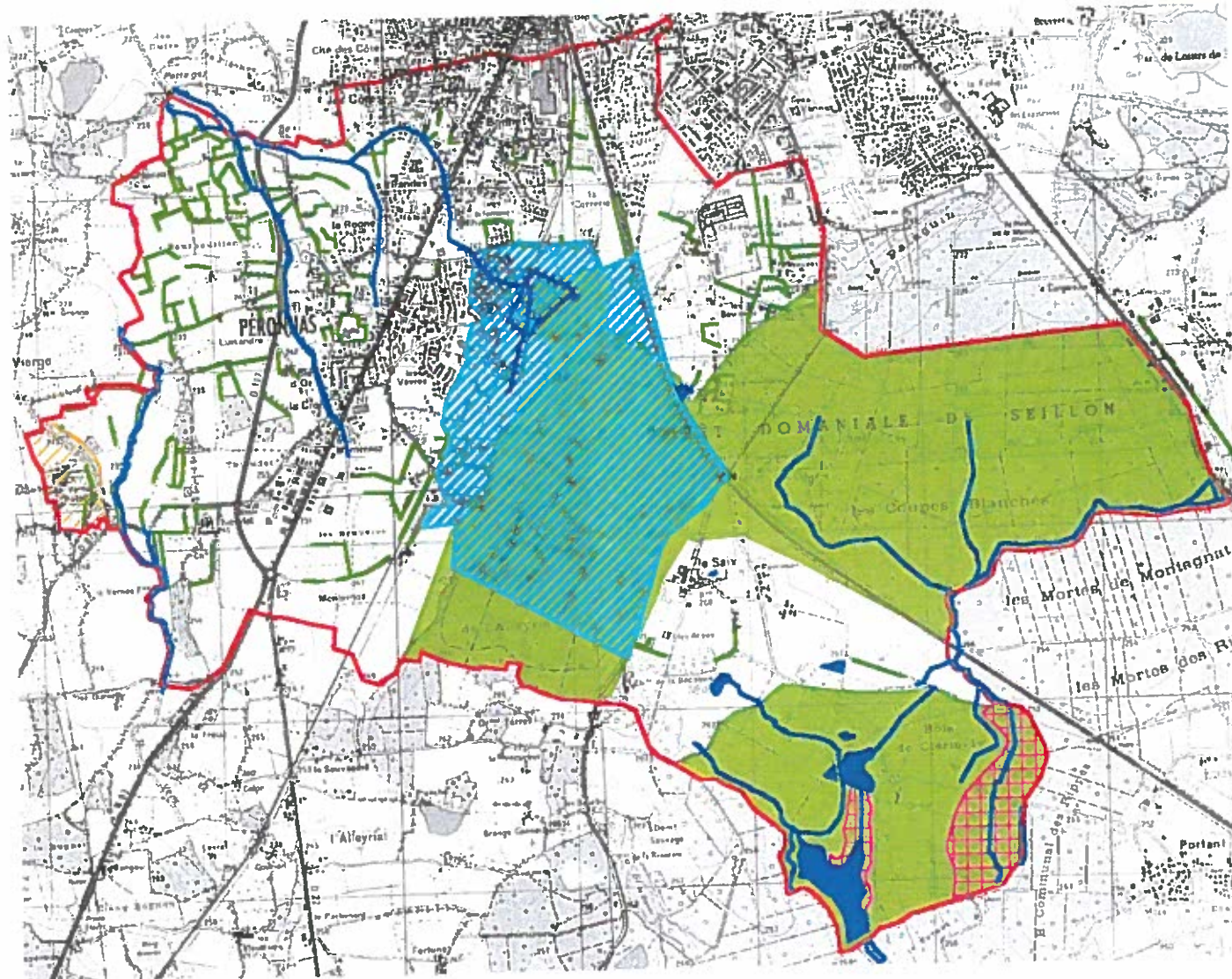
- Préservation de la ressource en eau
- Préservation des boisements existants
- Préservation des milieux humides
- Préservation des haies

Au niveau du paysage

- Protéger les valeurs paysagères

Au niveau de l'habitat

Permettre l'évolution de l'habitat dispersé



V. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture est une activité très importante sur la commune de Péronnas puisqu'elle permet le maintien des paysages. Elle assure surtout la pérennité du cadre naturel de qualité qui entoure les zones urbanisées de la commune. Cependant, la commune se trouve dans un contexte urbain marqué et les enjeux agricoles sont souvent confrontés aux enjeux urbains.

La préservation de l'activité agricole passe donc essentiellement par sa protection par rapport à l'étalement urbain et surtout par rapport au "mitage urbain" des terrains par dispersion de l'habitat dans le territoire agricole.

Les objectifs se déclinent ainsi :

- Préserver et confirmer la vocation agricole des terrains actuellement exploités

Préserver une évolution possible des sites existants en fonction de l'évolution de l'activité agricole

