



1

Rapport de
présentation de la
modification
simplifiée n°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Département de l'AIN

Commune de
PERREX



PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du POS : délibérations en date des 14 Novembre et 12 Décembre 2002
Arrêt du projet de PLU : délibération en date du 6 Janvier 2011

Approbation du PLU le 24 Mai 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 Mai 2012

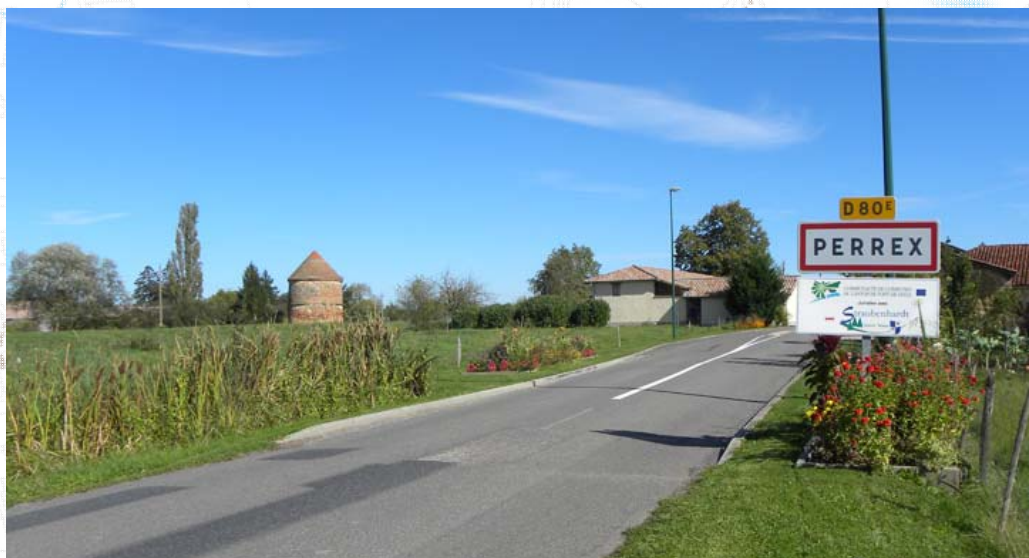
REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 Modification n°1 : 14 Mars 2013
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Mars 2013
- 2 Modification Simplifiée n°1 : 14 Décembre 2015
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2015
- 3 Modification Simplifiée n°2 :
Vu pour être annexé à l'arrêté de prescription du Président de la Communauté de Communes de la Veyle en date du 15 Mars 2017
- 4



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU



Sommaire

Sommaire.....	2
1 Présentation de la commune	3
1.1 Au cœur de la vallée de la Veyle	3
1.2 Contexte intercommunal.....	4
1.3 Contexte juridique.....	5
1.4 La procédure de modification simplifiée.....	5
2 Objectifs de la modification simplifiée n°2 du PLU	7
3 Modification du Plan Local d'Urbanisme.....	8
3.1 Modification du règlement	9
3.2 Modification des Orientations d'Aménagement.....	17
4 Prise en compte de l'environnement.....	21
5 Conclusion.....	22
6 Annexes.....	23
6.1 Délibération de principe de la commune de Perrex	23
6.2 Arrêté de prescription du Président de la Communauté de Communes de la Veyle.....	24

1 Présentation de la commune

1.1 Au cœur de la vallée de la Veyle



Source : fond
cartographique
Géoportail

La commune de Perrex est située à l'Ouest du département de l'Ain.

Elle appartient à l'arrondissement de Bourg-en-Bresse et au canton de Pont-de-Veyle. Le territoire se localise à environ 25 km de Bourg-en-Bresse, à 15 km de Mâcon et à 85 km de Lyon par la route. Elle se situe à environ 8 km de Pont-de-Veyle, chef-lieu du canton éponyme et siège de la communauté de communes de la Veyle, créée le 1^{er} Janvier 2017.

Perrex est traversée dans sa partie Ouest par la route départementale RD80, et dispose d'un tronçon qui permet de se rendre directement dans le bourg communal. Cet axe permet de rejoindre par le Nord, la route départementale RD1079 (permettant de rallier Mâcon à Bourg-en-Bresse), et rejoint la RD80 par le Sud, ce qui permet de rejoindre Vonnas.

Elle est aussi traversée par la départementale RD47 dans sa partie Est.

Cette voie permet de rejoindre la RD1079 mais également l'échangeur de l'autoroute A40 (qui est situé sur la commune de Saint-Genis-sur-Menthon au Nord, à environ 17 km).

La voie ferrée reliant Bourg-en-Bresse à Mâcon, traverse la commune d'Est en Ouest, en suivant le cours de la RD80.

Les communes limitrophes à Perrex sont les suivantes : Saint-Cyr-sur-Menthon (1 730 habitants en 2014), Saint-Genis-sur-Menthon (473 habitants), Méziériat (2 137 habitants), Vonnas (2 922 habitants), Biziât (818 habitants) et Saint-Jean-sur-Veyle (1 090 habitants).

En tant que commune de plaine, le territoire connaît des altitudes peu élevées, allant de 180 m à 210 m avec des pentes peu importantes. Le village s'élève à environ 206 m d'altitude, au centre du territoire. La Veyle constitue quasiment la limite Ouest de la commune et le cours d'eau Le Menthon, la limite Nord. Ce sont les deux principaux cours d'eau de la commune. Ils sont complétés par plusieurs étangs.

La commune s'inscrit dans le paysage bocager de la Bresse avec ses forêts, ses haies, ses étangs, et ses cours d'eau. Elle s'étend sur 1 107 ha, dont 100 hectares de boisements soit 9 % de la superficie totale (données inventaire communal 1998) et 680 hectares de surface agricole soit 61 % de la surface totale (recensement général agricole 2010).

Perrex est composée d'un centre-bourg situé au cœur du territoire et de plusieurs hameaux.

Deux d'entre eux sont situés au Sud de la commune : Moncoin et la Rape.

Les autres lieux-dits se sont implantés le long des principaux axes de communication : Montanet à l'Ouest du village le long de la RD80E et les autres le long de la RD80.



La commune compte 796 habitants en 2014, population légale du recensement Insee.

1.2 Contexte intercommunal

La commune de Perrex est incluse dans la Communauté de Communes de la Veyle, depuis le 1^{er} Janvier 2017, créée de la fusion des communautés de communes du canton de Pont-de-Veyle et des Bords de Veyle. Cette intercommunalité comprend 18 communes.



La communauté de communes exerce plusieurs compétences :

- Actions « enfance et jeunesse »
- Accompagnement de la petite enfance
- Solidarité intergénérationnelle et médicale
- Renforcement des services publics
- Développement de l'offre touristique
- Soutien à la vie associative et sportive
- Animation du territoire et culture
- Développement de l'activité économique

- Mise en œuvre d'un projet de territoire
- Préservation de l'environnement

La communauté de communes est compétente en matière d'urbanisme et élabore actuellement un PLU intercommunal. Aussi, cette procédure de modification simplifiée est portée par la communauté de communes.

1.3 Contexte juridique

La commune de Perrex dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Mai 2012.

Ce document d'urbanisme a déjà fait l'objet d'une :

- Modification qui fut approuvée le 14 Mars 2013,
- Modification simplifiée, qui fut approuvée le 14 Décembre 2015.

Perrex fait partie du périmètre du SCoT Bresse – Val de Saône, dont seul le périmètre a été défini en date du 18 Mars 2002. Les orientations du SCOT n'ont pas été définies.

La commune a décidé de demander à l'intercommunalité de lancer une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU. Cette demande a été sollicitée par délibération du conseil Municipal en date du 19 Janvier 2016 (*délibération jointe en annexe*).

Le projet de modification simplifiée envisagé par la commune porte sur les points suivants :

- Autorisation des toitures à un pan pour les extensions sur un bâtiment existant
- Autoriser la couleur des tuiles « vieille tuile »
- L'accès : sur la phrase où les portails devront être situés à 2,5 m minimum de l'alignement des voies et sur les échancrures de 10 m minimum, il faudrait permettre, pour les bâtiments existants où il est

impossible techniquement de respecter cette règle, l'adaptation suivant les cas et étudié en fonction de la sécurité routière.

- Pour les clôtures autoriser le blanc sauf le blanc pur
- Autoriser pour les constructions et installations pour les services publics type transformateur les toits plats
- Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU pour les secteurs de Bolozard et de Montanet Nord pour permettre l'aménagement des zones en deux fois tout en conservant un plan d'ensemble.

La Communauté de Communes de la Veyle a ainsi prescrit une modification simplifiée sur la commune de Perrex, par arrêté du Président en date du 15 Mars 2017 (*arrêté joint en annexe*). Les objectifs sont les suivants :

- Adaptation du règlement sur l'ensemble des zones : article 3 (accès et voirie) et article 11 (aspect extérieur)
- Mis à jour des orientations d'aménagement portant sur les zones 1AU de Bolozard et de Montanet Nord, au regard du projet élaboré et adaptation éventuelle du règlement de ces zones.

1.4 La procédure de modification simplifiée

Cette modification simplifiée est lancée conformément aux dispositions des articles L.153-45 et 47 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. ».

La procédure a ainsi été prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Communes de la Veyle en date du 15 Mars 2017 définissant les objectifs de la modification simplifiée. Au vu des enjeux, aucune concertation n'est engagée.

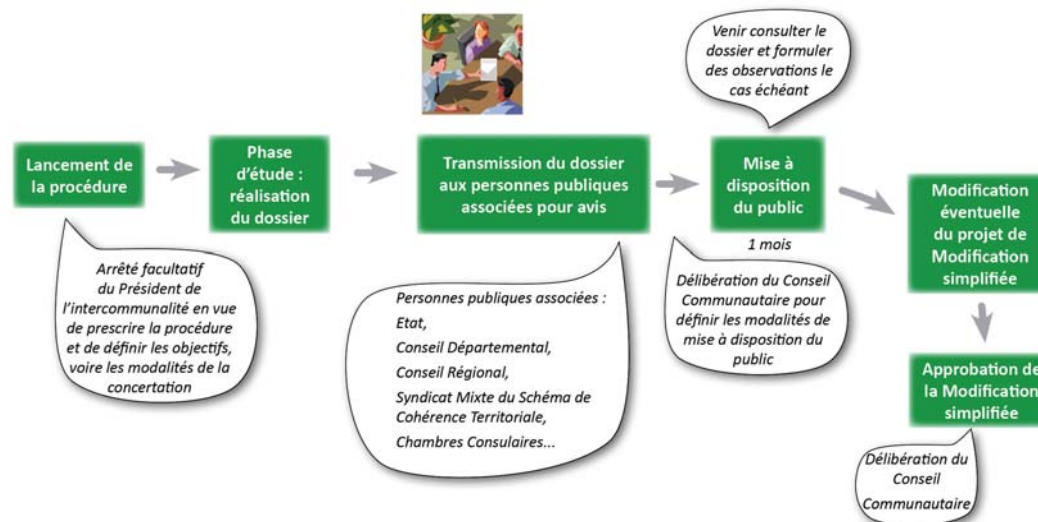
La délibération du Conseil Communautaire en date du 25 Septembre 2017 définira les modalités de mise à disposition du public du dossier.

Le dossier sera soumis à l'avis de l'ensemble des personnes publiques associées avant la mise à disposition du public. Les avis reçus seront joints au dossier de mise à disposition du public.

Le dossier fera également l'objet d'une consultation auprès de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), étant donné que la procédure engendre une modification du

règlement de la zone agricole pour autoriser les extensions et annexe des habitations existantes, au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



2 Objectifs de la modification simplifiée n°2 du PLU

La modification simplifiée n°2 du PLU concerne la modification du règlement au niveau de l'article 11 ainsi que la modification des orientations d'aménagement des zones 1AU de Bolozard et de Montanet Nord ainsi que leur règlement.

Après échange au cours des études, il s'est avéré qu'il n'était pas nécessaire ni judicieux de modifier l'article 3 du règlement du PLU concernant la voirie et les accès. En effet, la disposition concernant les accès et plus particulièrement le recul des portails peut toujours être adaptée pour des raisons de sécurité routière.

Par ailleurs, la règle concernant la couleur des clôtures n'est pas modifiée, étant donné que le règlement actuel interdit déjà la couleur « blanc pur ».

3 Modification du Plan Local d'Urbanisme

La modification simplifiée n°2 du PLU a pour objectif d'assouplir le règlement écrit, mais aussi les Orientations d'Aménagement, pour permettre leur urbanisation.

3.1 Modification du règlement

3.1.1 Modification de l'article 11

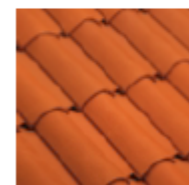
Dans chaque zone, l'article 11 du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions mérite des adaptations, rendues nécessaires au fil de l'utilisation et d'un recul d'application, concernant la thématique des toitures :

- Il est envisagé **d'élargir la possibilité de créer des toitures à un seul pan, notamment pour les extensions des constructions existantes.** En effet, actuellement le règlement permet des extensions des constructions existantes à un seul pan, mais uniquement pour une superficie inférieure ou égale à 20 m². Or, il s'avère que certaines avancées de toiture représentent plus de 20 m². Il est donc décidé d'exonérer de superficie les extensions des constructions existantes à un seul pan, en mettant toutefois une condition d'intégration paysagère. Le pourcentage de pente reste donc identique à celui permis dans le règlement actuel, avec une souplesse pour les extensions des constructions existantes entre 20 et 40 %.
- La couleur des toitures retenue dans le PLU actuel est celle du rouge nuancé jusqu'au brun. Afin de faciliter la lecture du règlement et de mieux visualiser les couleurs admises, **un nuancier est annexé et donc opposable pour les couleurs des toitures dans toutes les zones.** Il propose des tons adaptés au paysage urbain local, en intégrant le ton « Vieux toits ». En effet, l'Eglise a notamment été restaurée avec cette

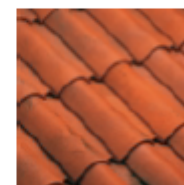
couleur « vieux toits ». Les paragraphes sur les toitures font donc référence à ce nuancier intégré en disposition générale.

Article DG 8 - NUANCIER DE COULEURS DES TUILES

Les couleurs des tuiles doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes.



Rouge



Rouge Nuancé



Vieilli Masse



Vieilli Nuancé sur Fond Rouge



Vieux Toits

- La commune souhaite également **étendre la possibilité d'autoriser les toitures terrasses, notamment pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.** En effet, il s'agit généralement de petites constructions, pour lesquelles une toiture terrasse est plus adaptée qu'une toiture à deux pans. La commune a notamment eu le cas de construction de transformateurs sur la commune, dont les deux pans dénotent dans le paysage.

Modification de l'article 11 concernant les toitures dans les zones UA, UB, UH, 1AU et 2AU :

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~pour les extensions des constructions existantes~~, et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

Les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

Modification de l'article 11 concernant les toitures dans la zone A :

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 10 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

Les couvertures doivent être de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

Modification de l'article 11 concernant les toitures dans la zone N :

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

En zones N, Nh et Nhc, la pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~pour les extensions des constructions existantes~~, et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

En zone Nhx, la pente des toitures sera comprise entre 10 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

En zones N, Nh et Nhc, les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

En zones N, Nh et Nhc, les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

En zone Nhx, les couvertures doivent être de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Dans toutes les zones, ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

- **La possibilité de réaliser des toitures terrasses est également élargie en zone économique (UX et 1AUx).** En effet, elles sont actuellement soumises à certaines conditions. Il convient donc de les autoriser sans condition pour faciliter la construction et le développement des entreprises. Les toitures à deux pans, pour des bâtiments d'une grande superficie, constituent en effet une véritable contrainte et un surcoût. Il n'est pas gênant visuellement d'autoriser de telles toitures dans les zones d'activités. Les autres dispositions sont également reprises dans ces zones économiques.

Modification de l'article 11 concernant les toitures dans les zones UX et 1AUx :

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 10 % et 40 %,

Les toitures terrasses sont autorisées ~~comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée.~~

Les couvertures doivent être de couleur rouge ~~nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3.1.1 Modification du règlement de la zone agricole

En zone agricole, le PLU tel qu'approuvé avait défini des zones Nh dans lesquelles étaient présentes des constructions qui pouvaient évoluer. *Ces pastillages sont désormais interdits, mais la présente procédure ne vise pas à modifier le zonage.*

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'autoriser des extensions et annexes aux habitations en zones agricole et naturelle, sous certaines conditions (article L.151-12 du code de l'urbanisme).

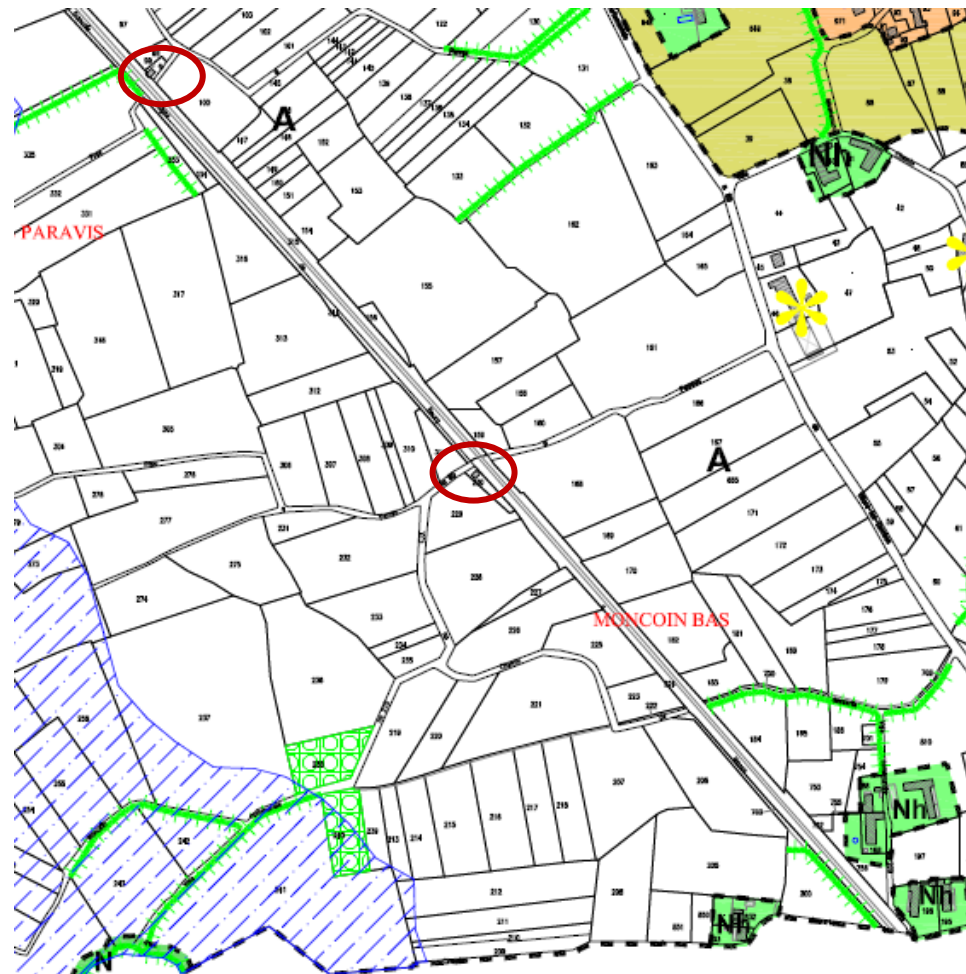
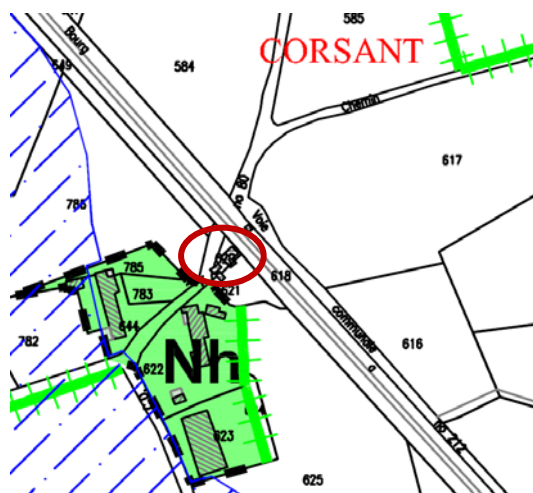
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Comme indiqué précédemment, les habitations isolées présentes au sein des zones agricole et naturelle ont fait l'objet d'un pastillage avec un zonage Nh. Toutefois, **il s'avère que des anciennes maisons de la SNCF le long de la voie ferrée ont été oubliées dans ce pastillage**. Ces habitations se situent en zone agricole. Aussi, il est envisagé d'autoriser les possibilités d'extensions et d'annexes aux habitations en zone agricole pour répondre à ce problème.

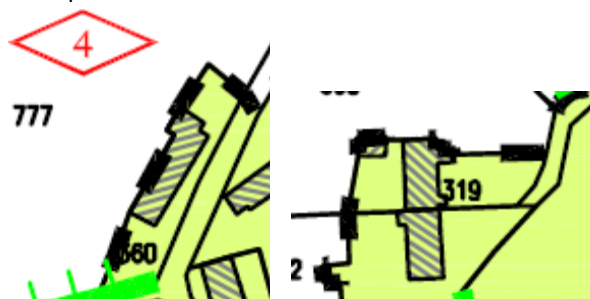
Les habitations concernées sont en nombre inférieur à 5 et localisées comme suit :



La délimitation de la zone constructible étant parfois très proche de la construction, que ce soit pour les zones urbaines UH ou naturelle Nh, il est décidé **d'autoriser les extensions et annexes aux habitations en zone agricole quel que soit la localisation de l'habitation, en zone A ou dans une autre zone limitrophe.**

Ainsi, l'extension de ces habitations peut se réaliser en zone agricole pour les habitations présentes en zone A ou dans une zone limitrophe. Il convient donc de les autoriser dans n'importe quelle zone, du moment où les conditions de superficie sont respectées.

Exemple de constructions concernées :



Moncoin haut

La Rape

L'article 2 de la zone agricole a ainsi été modifié pour permettre l'extension et les annexes des habitations existantes, tout en préservant l'activité agricole et la qualité paysagère des sites. Ainsi des dispositions en terme de superficie ont été instaurées. Celles-ci sont issues de la doctrine de la CDPENAF mise en place dans le département, tout en tenant compte des dispositions déjà présentes dans le PLU de Perrex.

Extrait de la doctrine de la CDPENAF :

	Critères	Valeurs
Extensions	Surface supplémentaire autorisée	50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
	Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension	50 m²
	Surface de plancher maximale de l'habitation après extension	250 m²
Annexes	Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation	30 m
	Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise)	50 m²
	Hauteur maximale des annexes	3,50 m à l'égout du toit

Ainsi, le règlement a suivi cette doctrine pour **autoriser l'extension des habitations dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 250 m².** Cette surface maximale était déjà présente en zone Nh, donc cohérente sur l'ensemble du règlement. Par ailleurs, les habitations concernées sont celles disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², comme indiqué dans la doctrine. Le règlement de la zone Nh reprend ce seuil de 50 m² mais l'entend en emprise au sol. Or, au vu de la surface des habitations concernées, (emprise au sol inférieure à 50 m² mais surface de plancher supérieure à 50 m²), leur extension ne serait pas possible. Il est donc décidé de suivre la doctrine de la CDPENAF en permettant certaines évolutions de ces habitations.

Concernant les annexes, la superficie a été réduite à 40 m², comme en zone Nh, mais pour l'ensemble des annexes au total sur l'unité foncière. De plus, une superficie pour les piscines a été ajoutée.

Modification de l'article 2 de la zone A :

En zone agricole A :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole (*activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime*), notamment :
 - tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles issus des exploitations en place
 - les installations de tourisme à la ferme à condition d'être réalisées par aménagement de bâtiments existants, ainsi que les campings à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes* à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante et que leur surface de plancher soit inférieure à 250 m² (hors annexes et piscine).
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone agricole ou dans une zone limitrophe à la zone agricole, disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², peuvent faire l'objet dans la zone agricole :
 - D'extension limitée à 50 % maximum de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)*.
 - D'annexes liées à une habitation existante (excepté les piscines), dans la limite de maximum 40 m² d'emprise au sol au total.
 - D'une piscine d'une emprise au sol maximum de 50 m² à condition d'être liée à une habitation existante.

L'article L.151-12 impose de **définir l'implantation de ces extensions et annexes**. La doctrine de la CDPENAF définit une **distance de 30 mètres entre l'habitation et les annexes et piscine**. Cette distance est ainsi reprise. L'article 8 de la zone agricole est donc complété :

ARTICLE A 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIÉTÉ**

~~Non réglementé.~~

Les annexes (hors agricoles) et piscines aux habitations existantes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment principal d'habitation.

De même, **la hauteur doit être définie**. Elle respecte ainsi la préconisation de la CDPENAF avec une hauteur de 3,5 m à l'égout, représentant ainsi une hauteur de **4 m au faîtage**. L'article 10 de la zone agricole est ainsi complété :

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure respectivement à 9 mètres ou 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Pour des silos ou autres ouvrages nécessaires à l'activité agricole, la hauteur est alors limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Ces modifications du règlement sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

3.1.1 Modification du règlement de la zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'habitat 1AU

Les modifications concernent les zones à urbaniser opérationnelles 1AU à vocation d'habitat. Elles sont au nombre de trois dans le PLU. Afin de faciliter l'urbanisation de ces sites, la volonté est donc d'assouplir certaines règles inscrites dans le règlement, en cohérence avec celles des orientations d'aménagement. **Il s'agit d'autoriser la réalisation d'un aménagement en plusieurs tranches, de reformuler la règle sur les logements sociaux et de revoir la largeur de voirie.**

Des projets sont envisagés sur les deux zones à urbaniser 1AU de Bolozard et Montanet Nord. La première est composée de deux parcelles et il est envisagé de réaliser une opération en deux phases. Concernant la seconde, elle représente une superficie plus importante et il est également envisagé de réaliser une opération en deux tranches.

Concernant la zone 1AU de Montanet Sud, aucun projet n'est actuellement connu sur ce site et elle dispose d'une moindre superficie, d'une seule parcelle et déjà en partie construite. Une seule opération sur cette zone semble donc possible.

Par contre, pour les deux zones 1AU de Bolozard et Montanet Nord, il est envisagé de permettre l'urbanisation de la zone en plusieurs tranches, deux tranches plus précisément, tout en s'inscrivant dans une opération d'ensemble et respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement.

Pour cela, l'article 2 du règlement est complété pour permettre l'urbanisation de ces zones en plusieurs tranches :

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés
- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Toute opération d'ensemble est autorisée à condition ~~de comprendre qu'il~~ soit réalisé un minimum de 20 % de logements sociaux pour l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, dans les zones 1AU de Montanet Sud et 1AU de Bolozard.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, ~~pouvant se~~ réaliser en une ou plusieurs tranches, et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

La disposition sur la réalisation de 20 % de logements sociaux est également reformulée en lien avec celle présente dans les orientations d'aménagement.

En effet, les orientations d'aménagement prévoient 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de la zone alors que le règlement prévoit 20 % pour chaque opération d'ensemble. Précédemment, une seule opération d'ensemble était envisagée alors que maintenant deux sont possibles. Aussi, il convient de rester sur le même principe de réalisation de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de la zone 1AU. Le règlement est donc modifié comme indiqué ci-dessus.

L'article 3 concernant les accès et voirie est également revu pour réduire la largeur des voies. En effet, le règlement imposait une largeur de 8 m minimum, comprenant la chaussée et notamment les trottoirs. Les orientations d'aménagement imposaient dans certaines zones un espace réservé pour les piétons répondant aux normes en vigueur à savoir 1,40 m libre de tout obstacle. Or, les orientations imposaient cet aménagement de chaque côté de la voie, ce qui allait plus loin que la réglementation et représente un coût certain. Il est aujourd'hui envisagé de l'imposer que d'un seul côté. En plus, la commune souhaite plutôt réduire la largeur des voiries pour permettre de réduire la vitesse. Enfin, certaines parties de voie se réalisera en impasse et une telle largeur n'est donc pas nécessaire.

Par ailleurs, le règlement précise davantage ce que signifie l'emprise minimale de 6 mètres et qu'elle correspond à la chaussée mais également à ses accotements (trottoirs, fossés,...).

Le règlement est donc ainsi modifié :

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise* minimale de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

* L'emprise comprenant la chaussée mais également ses accotements, trottoirs, liaisons modes doux, fossés,...

3.2 Modification des Orientations d'Aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dispose de 4 orientations d'aménagement, dont une à vocation économique. Les modifications apportées concernent uniquement les orientations d'aménagement à vocation d'habitat et uniquement les secteurs de Bolozard et Montanet Nord.

3.2.1 Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation

En lien avec les modifications apportées précédemment au règlement, les orientations d'aménagement sont modifiées pour permettre de réaliser un aménagement en plusieurs tranches, tout en respectant un aménagement d'ensemble cohérent en lien avec les prescriptions de l'orientation d'aménagement.

Dans ce cadre, uniquement la partie sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation est modifiée.

Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU de Montanet Nord :

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble de la zone, en respectant les orientations d'aménagement, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.

Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU de Bolozard :

■ Orientation d'aménagement :

- Fonction résidentielle :

- La zone sera urbanisée dans un premier temps à l'Ouest, en continuité et en lien direct avec le centre-bourg, il s'agit de la zone 1AU. Cette zone s'urbanisera en minimum deux tranches.

- Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Zone 1AU : Opération d'aménagement d'ensemble de la zone, en respectant les orientations d'aménagement, **pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.**

Zone 2AU : Nécessité de réaliser une modification ou une révision du PLU.

3.2.1 Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU de Bolozard

La zone 1AU de Bolozard fait actuellement l'objet d'un projet sur une partie de la zone, partie Nord. La commune a effectivement acquis les terrains via l'Etablissement Public Foncier de l'Ain et un projet mixant l'occupation de l'habitat est ainsi envisagé.

Dans ce cadre, certaines petites modifications sont apportées à l'orientation d'aménagement.

Le paragraphe concernant la thématique des logements sociaux est reformulé.

En effet, l'objectif est d'imposer 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de la zone, en fonction des logements créés. Il est envisagé autour de 25 logements, mais cela peut être moins, aussi, il n'était pas judicieux d'imposer un nombre fixe de 5 logements sociaux minimum, mais d'environ 5 logements sociaux, de façon à imposer uniquement le pourcentage des 20 %.

- Elle comprendra environ 25 logements de typologie s'inscrivant dans l'esprit des constructions existantes.
- Conformément à l'art. L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, il est imposé de créer au minimum 20 % de logements locatifs sociaux sur cette première zone, représentant **environ 5 logements minimum.**

Par ailleurs, le paragraphe sur la desserte et la largeur des voiries et espaces piétons est modifié. Il s'agit de **réduire la largeur de la voirie** (comprenant la chaussée et ses accotements, notamment piétonniers) **de 8 à 6 mètres.** Il s'agit de réduire la voirie pour limiter la vitesse, notamment sur des voies en impasse. De plus, le fait d'imposer un **espace piéton répondant aux normes en vigueur**, à savoir 1,40 m libre de tout obstacle, n'est désormais **imposé que d'un seul côté de la voie**, comme ce qui se réalise sur le reste de la commune, imposant sinon des frais conséquents et une diminution du foncier.

- Desserte :

- Une voirie de desserte interne à la zone sera créée avec une sortie sur la voie communale n°203. Il faut prévoir une continuité de cette nouvelle voie afin qu'elle puisse desservir la zone à l'arrière, ouverte dans un second temps.
- Il est également prévu l'élargissement de la voie communale n°203 afin qu'elle puisse supporter le trafic supplémentaire.
- Le gabarit des voies nouvelles créées est de **8 6 mètres** de largeur, dont 1,4 mètre libre de tout obstacle ~~de chaque d'un~~ côté, permettant d'envisager des cheminements modes doux également accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Les cheminements modes doux seront en direction du centre et de ses équipements.

Enfin, le schéma d'aménagement est revu pour se rapprocher de l'étude plus fine réalisée sur le tènement. Il s'agit notamment de permettre la réalisation d'une voie en impasse pour desservir la partie Nord, tout en laissant un accès pour desservir la partie Sud, à partir de laquelle un accès sera créé pour desservir la zone 2AU.

Schéma de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU de Bolozard
avant la modification simplifiée du PLU

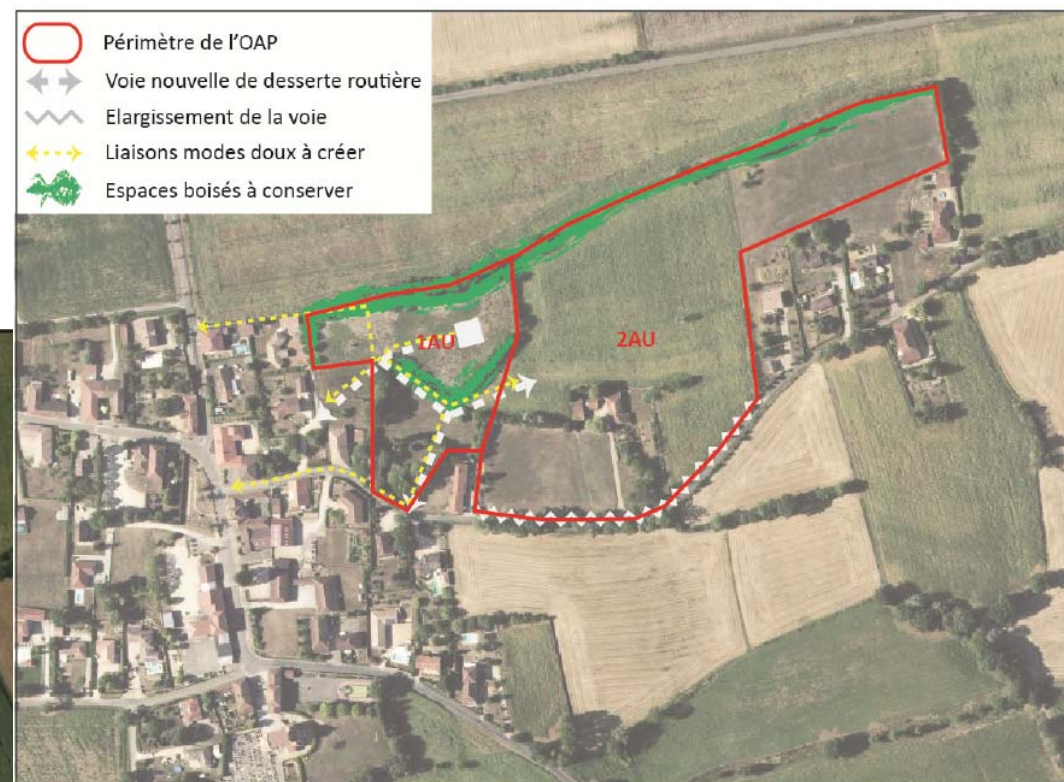
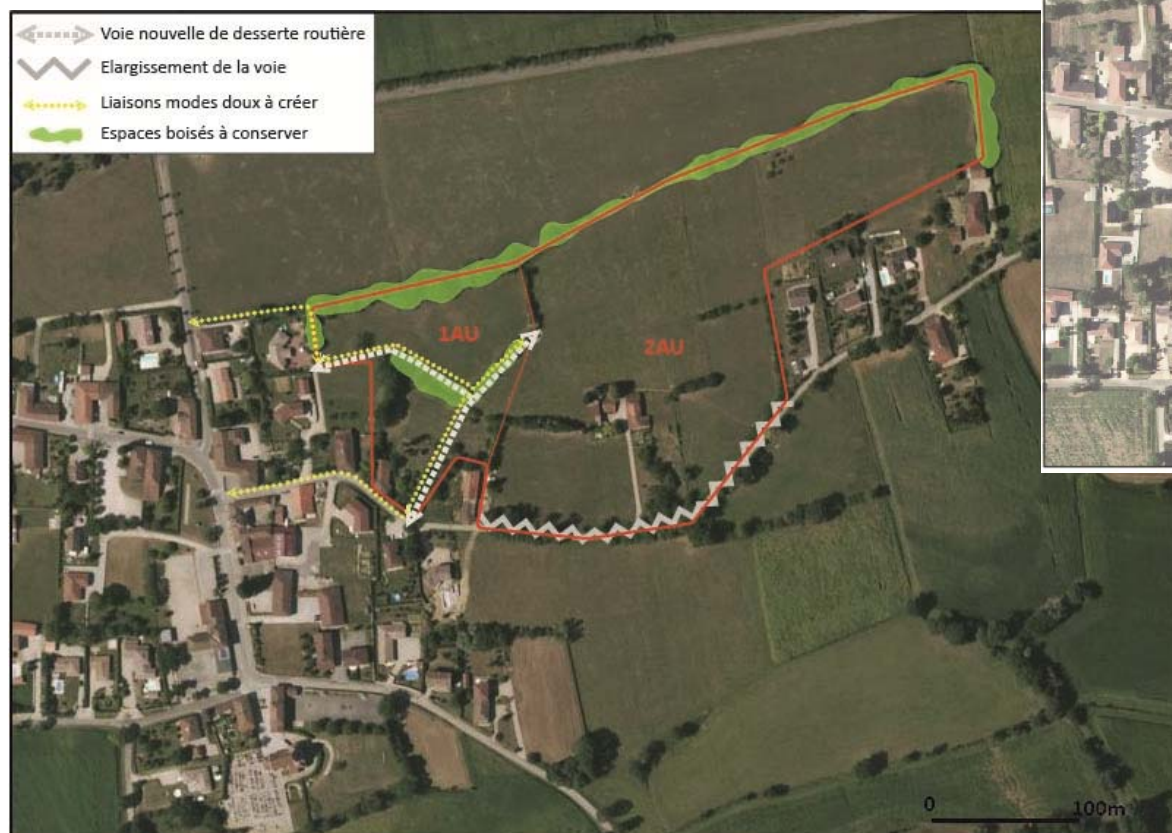
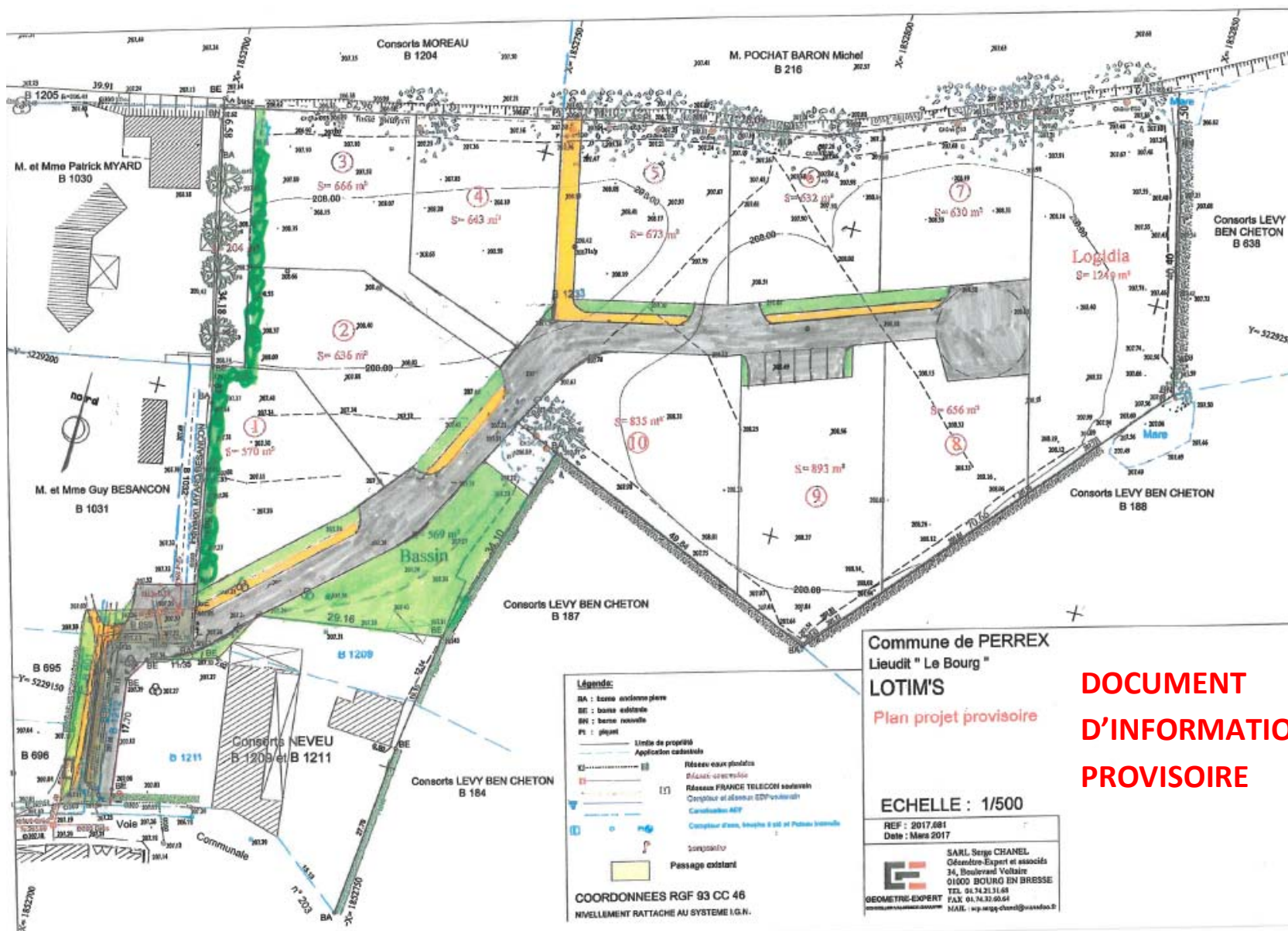


Schéma de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU de Bolozard
après la modification simplifiée du PLU



Extrait du projet
d'aménagement
envisagé sur la zone
1AU de Bolozard

**DOCUMENT
D'INFORMATIONS
PROVISOIRE**

4 Prise en compte de l'environnement

La modification simplifiée n°2 du PLU porte sur la modification de l'ensemble du règlement et des orientations d'aménagement des zones d'habitat. Elle ne porte donc pas atteinte à l'environnement concernant les points mineurs modifiés sur l'aspect extérieur des constructions et le schéma d'aménagement des orientations d'aménagement. Elle vise même à réguler l'urbanisation et l'offre de logements en permettant la réalisation d'opération d'aménagement en plusieurs tranches.

La modification simplifiée porte également sur la modification du règlement de la zone agricole pour permettre l'extension et les annexes des habitations présentes. Toutefois, ce point reste très anecdotique car le zonage pastillait en zone Nh toutes les habitations et constructions isolées. Toutefois, il s'agit uniquement de quelques habitations oubliées, des anciennes maisons de garde présentes le long de la voie ferrée. Elles sont moins de 5 en nombre et représentent également une superficie limitée. Aussi, cette disposition ne permet pas d'augmenter la constructibilité de la zone agricole de plus de 20 %, étant donné qu'il s'agit déjà d'habitations existantes et que le règlement vise uniquement à améliorer leur confort. Au vu du nombre d'habitations concernées, ce point de modification est conforme avec la procédure de modification simplifiée.

En conclusion, la modification simplifiée du PLU n'engendre pas d'incidence sur l'environnement.

5 Conclusion

La modification simplifiée n°2 du PLU a pour objectif de corriger certaines dispositions pour faciliter l'application du règlement, adaptations rendues nécessaires en cours de vie du PLU, au vu de son application. Ces modifications concernent notamment l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions, et plus particulièrement les toitures.

Il est par ailleurs envisagé de permettre certaines évolutions de quelques petites maisons présentes le long de la voie ferrée et classées en zone agricole, au vu du nouvel article L.151-12 du code de l'urbanisme. Cette modification du règlement engendre l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Enfin, les orientations d'aménagement et le règlement sont modifiés pour permettre une urbanisation des zones d'habitat en plusieurs tranches et réduire la largeur de la voirie. Le schéma de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU de Bolozard est également modifié au vu du projet en cours, tout en respectant les grands principes énoncés dans le PLU de 2012.

Ce projet de modification simplifiée du PLU répond donc aux dispositions du code de l'urbanisme, puisque n'entraînant aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire, ni aucun impact sur l'environnement, car il s'applique à corriger certaines incohérences, et à faciliter la mise en œuvre des projets qui étaient prévus dans le PLU en vigueur.

Ce projet a été notifié à toutes les personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.

6 Annexes

6.1 Délibération de principe de la commune de Perrex

COMMUNE DE PERREX
01540
☎ : 04-74-50-00-61

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
Séance du 19 janvier 2016

L'an deux mil quinze le vingt-trois juillet, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni dans la salle de la Mairie sous la présidence de M. DAUJAT Bernard, le Maire.

PRÉSENTS : Mmes et MM. Sandrine DOUCET – Guy GEINDREAU – Agnès VACHERESSE – Maryannick ANELARD – Colette BADET – Julien FARGEOT – Joël FOUR – Christine MARECHAL – Jean-Michel MONTANGERAND – Béatrice PICARD DEGLETAGNE – Ludovic PIN-MONNIER.

Étaient excusés : Jean-Jacques VIGHETTI – Marie-Laure MAZUIR – Christophe MONNET

Secrétaire de séance : Mlle DOUCET Sandrine.

Date de convocation : 12 janvier 2017

Nombre de membres : en exercice : 15 - Présents : 12 - Votants : 12

OBJET : Lancement modification simplifiée n° 2 PLU

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2015 intégrant la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » aux statuts de la Communauté de communes du canton de PONT-DE-VEYLE,

Vu l'arrêté préfectoral portant fusion des communautés de communes des BORDS DE VEYLE et du canton de PONT-DE-VEYLE du 8 décembre 2016, et listant la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » dans les compétences obligatoires de la nouvelle communauté de communes de la VEYLE ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Considérant que la Commune de PERREX souhaite lancer une procédure de modification simplifiée de son PLU et que celle-ci comprendrait notamment les points suivants :

- Autorisation des toitures à un pan pour les extensions sur un bâtiment existant,
- Autoriser la couleur des tuiles : « vieille tuile »,
- L'accès : sur la phrase où les portails devront être situés à 2,5 m minimum de l'alignement des voies et sur les échancrures de 10 m minimum, il faudrait permettre, pour les bâtiments existants où il est impossible techniquement de respecter cette règle, l'adaptation suivant les cas et étudié en fonction de la sécurité routière.
- Pour les clôtures autoriser le blanc sauf le blanc pur,
- Autoriser pour les constructions et installations pour les services publics type transformateur les toits plats.
- Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU pour les secteurs de Bolozard et de Montanet Nord pour permettre l'aménagement des zones en 2 fois tout en conservant un plan d'ensemble.

Considérant que la Communauté de communes de la VEYLE est compétente en matière de PLU, elle seule peut désormais prescrire des procédures de modification sur les PLU communaux ;

Considérant que le Conseil municipal peut émettre des vœux sur tous les objets d'intérêt local ;

Le Conseil municipal,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

SOUHAITE que la Communauté de communes prescrive la modification simplifiée n° 2 du PLU de Perrex.

Ainsi fait et délibéré à PERREX, les an, mois et jours susdits et ont signé tous les membres présents.

Pour Copie Conforme,

Le Maire,
Bernard DAUJAT.



6.2 Arrêté de prescription du Président de la Communauté de Communes de la Veyle



ARRETE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE PERREX
n°113/2017



Le Président,

Vu le Code général des collectivités territoriales

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L 153-46,

Vu l'arrêté préfectoral du 6 novembre 2015 intégrant la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » aux statuts de la Communauté de communes du canton de PONT-DE-VEYLE,

Vu l'arrêté préfectoral portant fusion des communautés de communes des BORDS DE VEYLE et du canton de PONT-DE-VEYLE du 8 décembre 2016, et listant la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » dans les compétences obligatoires de la nouvelle communauté de communes de la VEYLE ;

Considérant que le plan local d'urbanisme de PERREX a été approuvé le 24 mai 2012 et modifié le 14 mars 2013 par le Conseil municipal de cette commune, puis modifié le 19 novembre 2015 par le Conseil communautaire de la communauté de communes du canton de Pont-de-Veyle ;

Considérant que la Commune de PERREX a exprimé le vœu de modifier le plan local d'urbanisme ;

ARRETE

Article 1^{er} : En application des dispositions des articles L153-36 et L153-46 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée.

Article 2 : Le projet de modification porte sur :
✓ adaptation du règlement sur l'ensemble des zones : Articles 3 (Accès et voirie) et article 11 (aspect extérieur) ;
✓ mise à jour des orientations d'aménagement portant sur les zones 1AU de Bolozard et de Montanet Nord, au regard du projet élaboré et adaptation éventuelle du règlement de ces zones.

Article 3 : Le projet de modification simplifié n'est pas soumis à la concertation (article L.103-2 du code de l'urbanisme) au vu des enjeux, mais fera l'objet d'une mise à disposition du public pour recueillir les observations. Cette mise à disposition sera définie par délibération du Conseil Communautaire.

Article 4 : Le dossier sera transmis pour avis au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme avant la mise à disposition du public.

Article 5 : Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet.
Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de PERREX et au siège de la Communauté de communes durant un mois.

Fait à PONT-DE-VEYLE, le 15 MARS 2017

Le Président

Christophe GREFFIN

Certifié exécutoire
Affiché le : 15 MARS 2017
Transmis en Préfecture le : 16 MARS 2017

Pour le Président,
par délégation,
le Directeur général des services,
Julien CORGET

