



Guéreins



Juillet 2024



Modification n°2 du PLU

1 - Additif au rapport de présentation

Guéreins



Procédure	Date
PLU approuvé	23 janvier 2014
Modification n°1 approuvée	25 septembre 2019
Modification n°2 prescrite	26 septembre 2023

Rédaction : Richard Benoit

Cartographie : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaïque-environnement.com - www.mosaïque-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE.....1

1. CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE.....	3
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	5
• LA SITUATION.....	5
• HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
• LES RAISONS DE LA MODIFICATION.....	6

EVOLUTIONS DU PLU11

1. MODIFIER LE REGLEMENT, SUR CHACUNE DES ZONES « U » MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT, POUR ETABLIR DES OUTILS DE MAITRISE DE LA DENSITE URBAINE	12
• CONTEXTE GENERAL.....	12
• LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL ET LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE.....	13
2. OAP SUR SECTEURS A ENJEU	25
• LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	25
• SUPPRESSION DE SECTEURS D'OAP.....	26
• MODIFICATION DE SECTEURS D'OAP.....	6
• CREATION D'UN SECTEUR D'OAP.....	13
3. CREER DES EMPLACEMENTS RESERVES	18
• CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE V3 SUR LA RUE DES « CHAZOTS »	18
• CREATION D'UN L'EMPLACEMENT RESERVE V4 SUR LA RUE DES « CHAZOTS » ET LA RUE DE « CHARME ».....	19
4. DESSIN DE LA ZONE 1AUx – REPARATION D'UNE ERREUR MATERIELLE	21
5. CREATION D'UNE ZONE D'ETUDE.....	26
6. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR DES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES	29
7. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR EQUIPEMENTS COMMUNAUX.....	32
8. ELARGISSEMENT D'UNE PROTECTION L123-1-5-7	34
9. REGLEMENT – HABITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A ET N	36
10. REGLEMENT – IMPLANTATION DES PISCINES.....	39
11. REGLEMENT – HAUTEUR DES CLOTURES	42
12. REGLEMENT – STOCKAGE POUR RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES	45
13. REGLEMENT – LIMITATION DES ANNEXES DE PETITE TAILLE	47

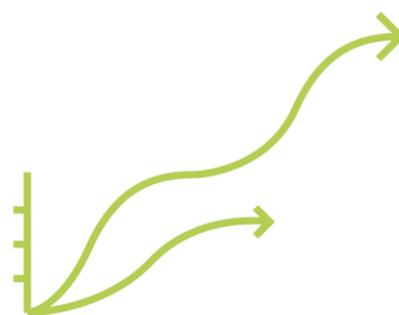
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT50

1. LES ZONES REGLEMENTAIRES ET LA BIODIVERSITE	51
• LES ZNIEFF	51
• LES SITES NATURA 2000	53
• SUSCEPTIBILITE D’AFFECTER DE MANIERE SIGNIFICATIVE UN SITE NATURA 2000 OU UNE ZNIEFF	54
2. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT	57
• INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE	57
• EFFET DE LA MODIFICATION SUR LA CONSOMMATION DE L’ESPACE	59
• INCIDENCE SUR UNE ZONE HUMIDE	60
• INCIDENCES SUR L’EAU POTABLE, L’EAU PLUVIALES ET L’ASSAINISSEMENT	60
• INCIDENCES SUR LE PAYSAGE	62
• INCIDENCES SUR L’ENERGIE, LE CLIMAT, LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES	63
• CONCLUSION	64
<u>CONCLUSION.....</u>	65



PRESENTATION GENERALE

1



1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLU de la commune de **Guereins**, à l'occasion de sa modification N°2 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Elle fait suite à la décision de mise en œuvre de périmètre d'étude pour la maîtrise des aménagements du centre bourg.

Article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. »

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Elle est située sur le territoire du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Val de Saône-Dombes révisé le 20 Février 2020.

- **Historique du Plan Local d'urbanisme**

La commune de **Guereins** dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 Janvier 2014.

Ce dernier a fait l'objet de d'une seule procédure de modification, le 25 Septembre 2019.

- **Les raisons de la modification**

Mise en œuvre d'un périmètre d'étude

A la suite de la mise en œuvre d'un périmètre d'étude pour la maîtrise du développement et des aménagements sur le centre bourg et au vu des résultats de l'étude alors menée, la commune souhaite pouvoir faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- **1 - Modifier le règlement, sur chacune des zones « U » mixte à dominante d'habitat, pour établir des outils de maîtrise de la densité urbaine**

Afin de permettre le développement maîtrisé de la commune par le prisme d'outils de maîtrise de la densité urbaine comme le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et le CPT (Coefficient de Pleine Terre).

- **2 - Supprimer, modifier et créer des OAP sur des secteurs à enjeu**

Dans la mesure où la commune souhaiterait maîtriser le développement de plusieurs secteurs à fort enjeu, localisés dans le centre-urbain.

- **3 - La création d'un nouvel Emplacement Réserve**

Il est apparu nécessaire de créer deux nouveaux Emplacements Réserve destinés à l'aménagement d'un cheminement piéton pour assurer la continuité piétonne entre un secteur d'OAP (site 1) et le parking (ER n°5) ; et à l'aménagement d'un carrefour.

Autres évolutions du PLU

4 - Dessin de la zone 1AUx1 – réparation d'une erreur matérielle

Deux toutes petites parcelles à la frontière avec la commune de Montceaux ont été classées en zone **A** alors qu'elles appartiennent de manière évidente à la zone d'activité qui s'étend sur les communes de Guereins et de Montceaux.

S'agissant d'une erreur matérielle, le déclassement de 580 m² de la zone **A** pour reclassement en zone **1AUx1** peut rentrer dans le champ de la modification simplifiée.

5 – Zone Ux1 – création d'une zone d'étude

Afin de se donner le temps de la réflexion par rapport à une zone Ux1 proche du centre bourg et où sont implantés des silos, il est mis en place une servitude d'inconstructibilité (article L151-41 du code de l'urbanisme) sur la zone Ux1 de la rue de la Motte.

6 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées

Au cœur du centre ancien, une propriété constituée de deux bâtiments et d'un parc présente un grand intérêt pour la commune qui souhaiterait pouvoir développer des équipements au service de personnes âgées, mais aussi pour l'accueil et l'hébergement de celles-ci.

7 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux

Dans le cadre d'une réflexion sur le regroupement et le renforcement des équipements autour de la Mairie, il est créé un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics et, en particulier, des salles pour les associations.

8 – Elargissement d'une protection L123-1-5-7°

Reprise du dessin d'une protection au titre de la l'article L123-1-5-7° pour mieux la positionner sur la végétation existante.

9 – Règlement – Habitations existantes dans les zones A et N

Il s'agit d'homogénéiser les règles qui s'appliquent par rapport aux habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles.

10 – Règlement – Implantation des piscines

Il s'agit d'homogénéiser et d'assouplir les règles d'implantation des piscines.

11 – Règlement – Hauteur des clôtures

Il s'agit de permettre une plus grande hauteur pour les clôtures.

12 – Règlement – Stockage pour récupération des eaux pluviales

Pour la nécessaire adaptation au changement climatique, il est imposé un stockage d'eaux pluviales en cas de création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 50 m².

- **13 – Règlement – Limitation des annexes de petite taille**

Le nombre des annexes d'une superficie de moins de 10 m² sur un même tènement est limité à deux maximum.

• **Décision de faire une évaluation environnementale**

En application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, la modification n°2 a fait l'objet d'une demande d'Examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) Auvergne Rhône-Alpes.

Cette demande, présentée le 20 novembre 2023 par la commune de Guéreins, a fait l'objet d'un **avis conforme de la MRAE** enregistré sous le n° 2023-ARA-AC-3258 qui conclut que la **modification n°2 du PLU de Guéreins est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement** et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et **requiert la réalisation d'une évaluation environnementale**, proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment :

- D'étudier les solutions de substitutions raisonnables au **projet d'accueil et d'hébergement de personnes âgées** prévu dans le cadre de l'emplacement réservé R5 au regard des risques naturels et des enjeux environnementaux existants sur le site actuellement retenu ;
- D'analyser les effets négatifs notables sur l'environnement induits par la réalisation du **projet prévu sur l'emplacement réservé R5 et les trois parcelles reclassées en zone 1AUx1**, définir les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensations nécessaires ;
- **D'estimer les besoins supplémentaires en alimentation en eau potable et en traitement des eaux usées** induits par la modification n°2 du PLU, afin de s'assurer de leur adéquation à la ressource en eau potable et aux capacités d'assainissement ; et le cas échéant, présenter les mesures pour y remédier.

Projet d'accueil et d'hébergement de personnes âgées

L'évaluation environnementale a fait apparaître clairement que l'emplacement réservé N°5 pour un projet d'accueil et d'hébergement de personnes âgées dans une zone de risque du PPRI n'était pas compatible avec les objectifs de prise en compte des risques contenus tant dans le SRADDET que dans le SCoT et le PADD du PLU puisqu'il pouvait conduire à une exposition aux risques d'inondation d'une population particulièrement vulnérable.

C'est pourquoi, à la suite de l'application de la séquence Eviter – Réduire - Compenser (ERC), il a été décidé de retirer ce point de la modification n°2 du PLU.

Trois parcelles en zone 1AUX1

Les investigations de terrains menées, dans le cadre de l'évaluation environnementale, sur le terrain de 580 m² ayant montré l'intérêt environnemental très limité de ce secteur actuellement couvert de bosquets d'acacias auxquels se mêlent orties et ronces ont amené à conclure à une incidence très limitée sur l'environnement et à conserver la correction de ce qui est à l'origine une erreur matérielle.

OAP « Rue du Cointier »

Les investigations menées dans le cadre de l'évaluation environnementale ont montré que la végétation actuellement présente sur les deux parcelles est en fait récente et correspond à un processus d'enrichissement en cours depuis seulement les années 2010.

Toutefois, la haie qui marque la frontière Sud au niveau du chemin rural présente elle un intérêt et est en place depuis très longtemps. L'OAP a été complétée afin de mieux prendre en compte la préservation de ces éléments.

Alimentation en eau potable

Depuis le 1er janvier 2018, la Communauté de Communes Val de Saône Centre a la compétence « Eau potable ». Elle confie la gestion du service public d'eau potable au Syndicat d'Eau Potable (SEP) Bresse Dombes Saône.

L'alimentation est assurée par les quatre puits situés sur le territoire de Guereins et qui font l'objet de périmètre de protection.

La ressource en eau présente une qualité conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés, qu'ils soient bactériologiques ou physico-chimiques.

Le service public d'eau potable a prélevé 742 367 m³ pour l'exercice 2022 au niveau des puits de Guérens. On notera que ce volume est en baisse par rapport à 2021 alors que le nombre d'abonné a augmenté... Cela est dû, entre autres à un taux de rendement du réseau de 84%.

On notera aussi que le prélèvement correspond, à peu près, à un débit d'exploitation de 85 m³/jour ce qui représente moins d'un tiers du débit maximum calculé comme pouvant être produit par le champ captant.

La modification n°2 en elle-même n'induit pas de développements supplémentaires par rapport à ce qui est déjà prévu dans le PADD du PLU actuellement opposable, mais le développement urbain et l'augmentation de la population entraîneront évidemment une augmentation possible de la consommation. Toutefois, on voit que pour l'instant il existe des marges de manœuvre au niveau de la station de pompage de Guereins.

Assainissement

Le service est géré au niveau intercommunal. La communauté de communes Val de Saône Centre est en charge de la collecte, du transport, de la dépollution, du contrôle de raccordement et de l'élimination des boues produites. Le service est exploité en délégation par SUEZ EAU France (fin de contrat en 2029).

La commune compte une station de Traitement des Eaux Usées (STEU) située au nord-ouest.

La charge maximale en entrée pour l'année 2022 était de 1946 EH et la capacité nominale de la station de 3000 EH.

Au vu de la capacité nominale de la STEP, de la charge maximale entrante en 2022 du nombre d'habitants raccordés, la station d'épuration de Guéreins présente une capacité suffisante pour accueillir les eaux usées des habitants actuels et futurs (selon un scénario de développement du PLU actuellement opposable dont les orientations ne sont pas modifiées par la présente modification).



EVOLUTIONS DU PLU

2



1. MODIFIER LE REGLEMENT, SUR CHACUNE DES ZONES « U » MIXTE A DOMINANTE D'HABITAT, POUR ETABLIR DES OUTILS DE MAITRISE DE LA DENSITE URBAINE

- **Contexte général**

La commune fait partie de l'unité urbaine de Belleville-en-Beaujolais, dont elle est une commune de la première couronne.

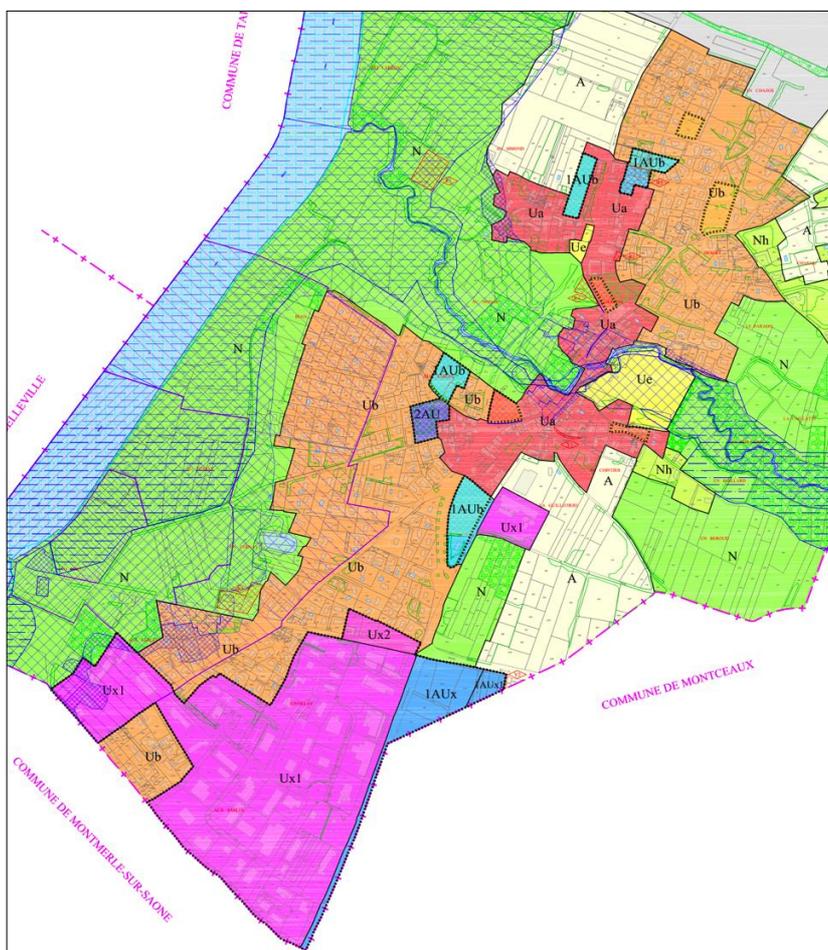
Elle connaît depuis les années 1980 une importante croissance résidentielle, qui s'est traduit par le développement d'un tissu pavillonnaire autour du centre-bourg.

Ces dernières années, des types d'habitat groupés et collectifs sont venus s'implanter au milieu du tissu urbain générant une mutation progressive de la typologie du bâti et modifiant, ainsi, l'identité du village.

Pour assurer une croissance maîtrisée du centre-bourg, une étude (donnée en annexe de cet additif) a permis d'identifier via une analyse multi-critères, les différents enjeux urbanistiques, sociaux, environnementaux, réglementaires, et techniques, à l'échelle du site d'étude.

Comme l'étude citée et donnée en annexe du présent additif le montre, l'évolution de l'urbanisation de la commune de Guereins pose un certain nombre de questions, notamment sur l'évolution de la production de logement. En ce sens, les élus ont souhaité voir évoluer leur document pour établir un urbanisme mieux maîtrisé par le prisme des questions de densité, de protection du bâti patrimonial et de l'organisation urbaine.

De plus, la suppression de l'outil COS a rendu le PLU actuel relativement inopérant en matière de maîtrise des constructions mais aussi, par contrecoup, en matière de maîtrise de la croissance de la population et d'évolution du paysage urbain.



Plan de zonage du PLU approuvé

en Janvier 2014

En ce sens, les outils, que sont le CES (Coefficient d'Emprise au Sol) et CPT (Coefficient de Pleine Terre), seront mis en place, sur chacune des zones « U » à dominante d'habitat, à savoir Ua et Ub, pour permettre à la commune de retrouver une certaine maîtrise son urbanisation.

- **Le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de pleine terre**

Définition du lexique national de l'urbanisme

Le Coefficient d'Emprise au Sol

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

L'intérêt du coefficient d'emprise au sol est qu'il permet de définir la surface non construite en volume de la parcelle. Pour exemple, un CES de 0,3 appliqué à une parcelle de 500 m² a pour effet que l'emprise au sol de la construction ne pourra dépasser 150 m² et que les 350 m² restant ne seront pas construits.

Il travaille donc directement sur la densité de la forme urbaine.

En revanche, s'il limite la surface de la parcelle qui peut être couverte par un toit et un volume, il ne prend pas en compte le nombre de plancher sous ce toit... Pour limiter le potentiel de surface de plancher il doit donc être combiné avec une règle de hauteur (déjà existante dans le règlement du PLU de Guereins)

Le Coefficient de Pleine Terre

Si le CES détermine la partie de la parcelle « non construite en volume », en revanche, il ne dit rien de l'aménagement de cette partie de la parcelle qui peut, par exemple, être utilisée uniquement à des espaces de stationnement ou des espaces imperméabilisés.

Le coefficient de pleine terre permet d'obliger à ce qu'une partie de la parcelle soit végétalisée.

L'intérêt de la notion de « pleine terre » est d'exclure du calcul des espaces végétalisés au-dessus de dalle de parking souterrain et donc d'assurer le maintien d'une partie de la parcelle non imperméabilisée.

L'articulation des deux coefficients

L'utilisation des deux coefficients permet ainsi de maîtriser dans le projet d'aménagement la part de chacun des trois éléments suivants :

- Les volumes couverts de toiture
- Les aménagements de pleine terre
- Les espaces plus ou moins imperméabilisés

Détermination des valeurs des coefficients

Pour déterminer ce qui pourrait être la bonne mesure pour donner une valeur aux coefficients d'emprise au sol et au coefficient de pleine terre en fonction des différentes zones, l'étude s'est référée à des opérations réalisées dans la commune et ainsi d'associer à ces valeurs des images d'opération de constructions. Cela a permis de montrer l'importance du coefficient de pleine terre car c'est souvent le manque d'espace végétalisé qui contribue à une image très dense des constructions.

Sur la question des espaces végétalisés, le PLU actuel n'est que peu différenciant puisque l'on retrouve la règle de 20% d'espace vert dans les zones Ua et 30% dans les zones Ub. Or, l'analyse d'opérations récentes a montré que 20% d'espace vert n'est pas assez pour donner une bonne image.

A partir de ces analyses, il a donc été retenu les coefficients suivants pour les différentes zones :

Outils	Ua	Ub
CES	0,3	0,3
CPT	40 %	40 %

Ces éléments sont traduits dans le règlement aux articles 9 « Emprise au sol » et 13 « Espaces libres et plantations ».

De même, pour ne pas établir de confusion concernant le CES, les articles 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone **Ua** et **Ub** seront modifiés, notamment le schéma explicatif afin de retirer le CES inscrit.

Le nouveau CES s'appliquera donc à l'ensemble de la parcelle en conservant l'obligation de construire d'abord dans la partie la plus proche de la voie. Cette approche globale au niveau de la parcelle conduit aussi à corriger l'article 6 de la zone **Ua** qui n'autorise les bâtiments principaux que dans la partie la plus proche de la voie. On reprendra pour cela la règle actuellement existante pour la règle **Ub** qui autorise toute construction à condition que des constructions aient été édifiées dans la partie en bord de voie.

Evolution du règlement de la zone Ua

On admettra, sur la zone **Ua** correspondant au secteur urbain ancien, un CES de l'ordre de 0,30 qui sera en lien avec un CPT de 40%.

L'article 9 « Emprise au sol des constructions » de la zone Ua définit déjà un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,3. En ce sens, l'article sera conservé dans son état actuel. Par ailleurs, une nouvelle rédaction devra être adoptée pour l'article 13, notamment pour l'intégration d'un Coefficient de Pleine Terre de 40%.

La nouvelle rédaction pour l'article 13 sera :

ARTICLE Ua 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Actuellement l'Article 13 « Réalisation d'espaces libres – d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations » de la zone Ua prévoit :

« Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places.

d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. »

Pour intégrer la modification prévue, l'Article 13 sera corrigé de la façon suivante :

« Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins ~~20%~~ 40% en pleine terre

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Le Coefficient de Pleine Terre s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places.

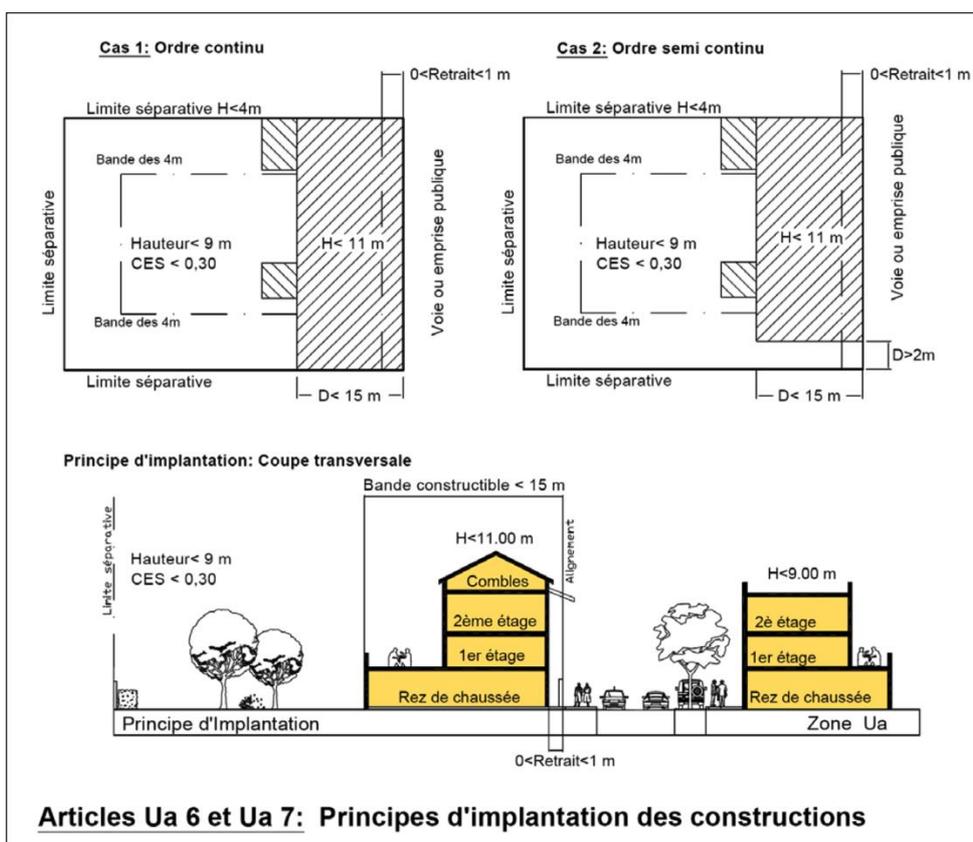
d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. »

La nouvelle rédaction pour l'article 6 sera :

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Actuellement l'Article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone Ua prévoit :



« Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande dont la profondeur maximale de 15 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur.

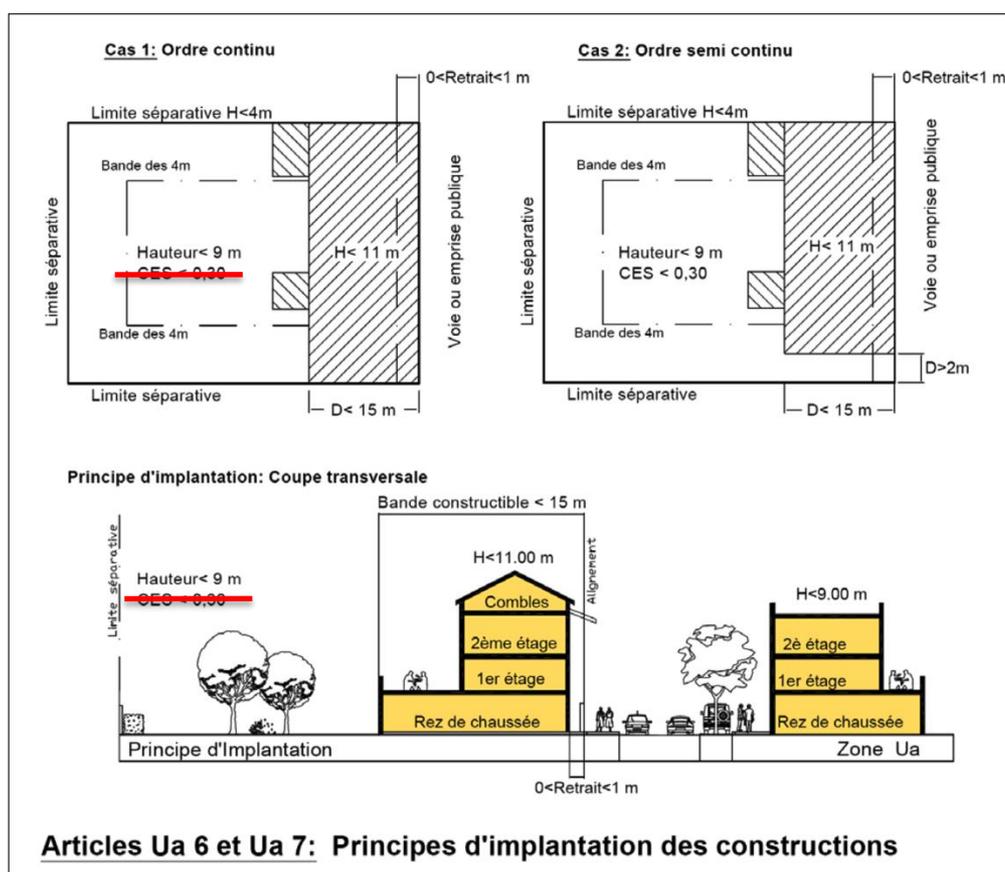
Compte tenu du caractère ancien de ces secteurs, les constructions sont à édifier à l'alignement* ou à 1 mètre de retrait de celui-ci au maximum.

Sur la servitude de mixité sociale (S10), le retrait est porté à 5 mètres minimum le long de la RD 933.

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, sont autorisées, sous réserve du respect des modalités de l'article 7, les constructions suivantes :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les extensions*, les constructions à usage d'annexe, de piscine ou d'abri de piscine* .))

Pour intégrer la modification prévue, l'Article 6 sera corrigé de la façon suivante :



« Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions doivent être édifiées dans une bande dont la profondeur maximale de 15 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur.

Compte tenu du caractère ancien de ces secteurs, les constructions sont à édifier à l'alignement* ou à 1 mètre de retrait de celui-ci au maximum.

Sur la servitude de mixité sociale (S10), le retrait est porté à 5 mètres minimum le long de la RD 933.

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, sont autorisées, sous réserve du respect des modalités de l'article 7, les constructions suivantes :

- *Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,*
- *Les extensions*, les constructions à usage d'annexe, de piscine ou d'abri de piscine*.*
- *Les constructions*, après achèvement d'un bâtiment principal implanté dans la bande de 15 mètres, ou simultanément à sa réalisation, ou à condition qu'il soit prévu dans le cas d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé. ...»*

Evolution du règlement de la zone Ub

Cette zone correspond aux secteurs d'expansion du centre-bourg où prédomine l'habitat individuel. Ici, aucune différence n'a été établie par rapport au secteur Ua. En ce sens, nous retrouvons un CES de l'ordre de 0,30 qui sera en lien avec un CPT de 40%.

Pour cette zone, ce sera bien l'article 9 et l'article 13 qui se verront modifiés pour intégrer les coefficients.

La nouvelle rédaction pour les **articles 9 et 13** sera :

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Actuellement l'article 9 « Emprise au sol des constructions » de la zone Ua prévoit :

« Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,30 au-delà de la bande de 20 m de profondeur.*

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,20 sur l'ensemble de la parcelle dans les secteurs de protection de captage P3 et les secteurs affectés par des risques d'inondations tels que reportés au document graphique, sauf dans le cas de reconstruction. »*

Pour intégrer la modification prévue, l'Article 9 sera corrigé de la façon suivante :

~~*« Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à 0,30 au-delà de la bande de 20 m de profondeur.*~~

~~Le Coefficient d'Emprise au Sol* (C.E.S.) est limité à 0,20 sur l'ensemble de la parcelle dans les secteurs de protection de captage P3 et les secteurs affectés par des risques d'inondations tels que reportés au document graphique, sauf dans le cas de reconstruction.~~

« Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,30.

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

Le CES s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme). »

ARTICLE Ub 13 – – REALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Actuellement l'Article 13 « Espaces libres et plantations » de la zone UA prévoit :

« Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places.

d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. »

Pour intégrer la modification prévue, l'Article 13 sera corrigé de la façon suivante :

« Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins ~~20%~~ 40% en pleine terre.

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Le Coefficient de Pleine Terre s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 3 places.

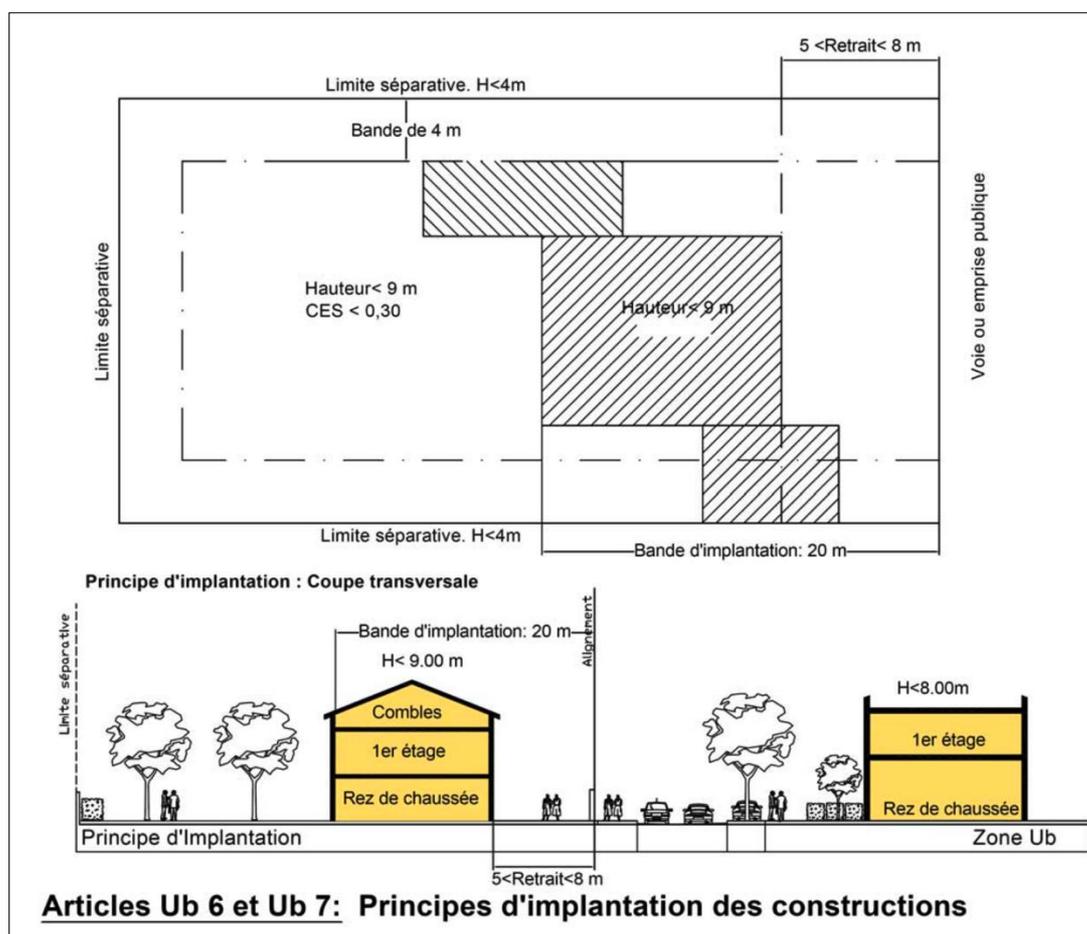
d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les annexes ou aires de stockages extérieurs.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. »

La nouvelle rédaction **pour l'article 6** sera :

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Actuellement l'Article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone Ub prévoit :



« Les constructions doivent être édifiées dans une bande dont la profondeur maximale de 20 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur.

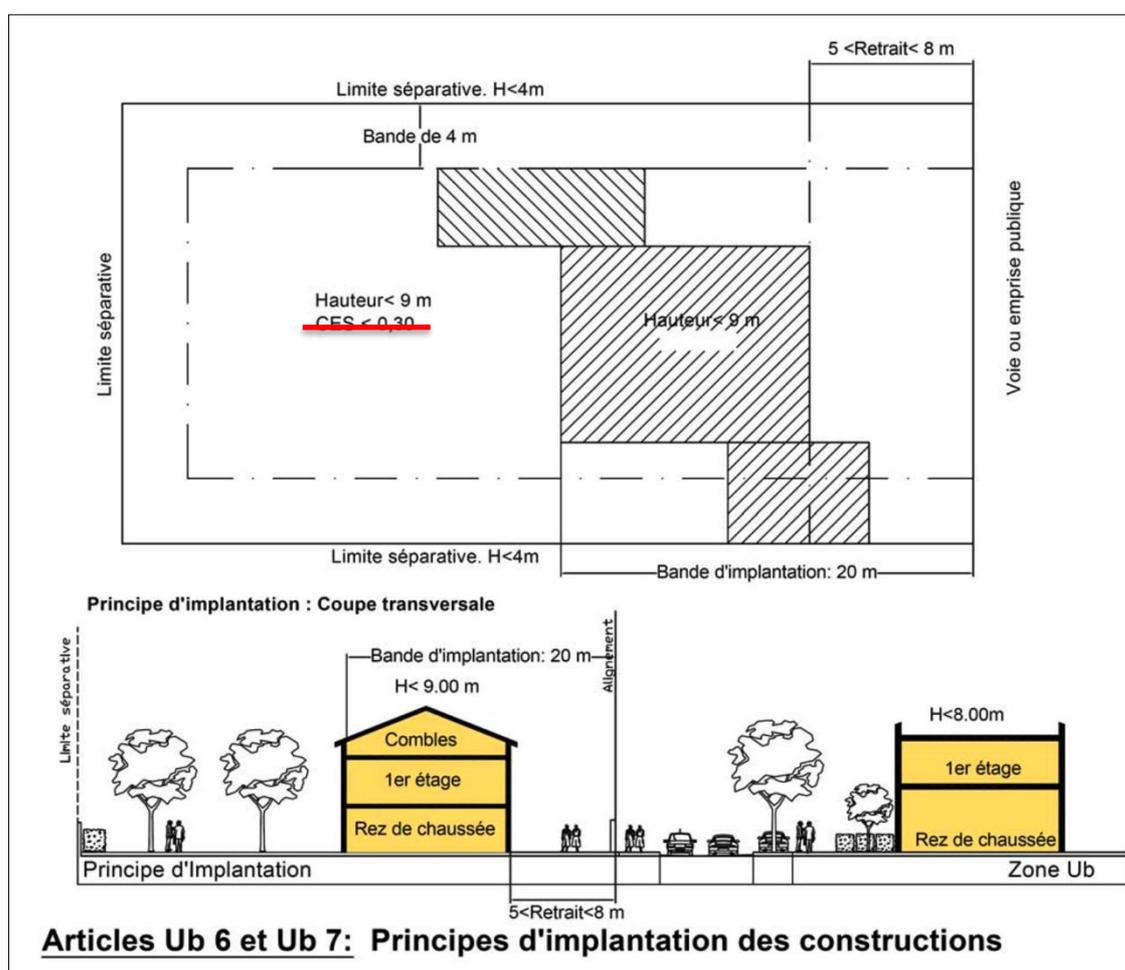
Compte tenu du caractère pavillonnaire de ces secteurs, les constructions doivent respecter un retrait compris entre 5 et 8 mètres de l'alignement*, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres de profondeur, sont autorisés, sous réserve du respect de l'article 7 :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les extensions* et les constructions à usage d'annexe*, de piscine ou d'abri de piscine*,
- Les constructions*, après achèvement de celles implantées dans la bande de 20 mètres de largeur maximale, ou simultanément à leur réalisation. »

Pour intégrer la modification prévue, l'Article 6 sera corrigé de la façon suivante :



« Les constructions doivent être édifiées dans une bande dont la profondeur maximale de 20 mètres s'applique à compter de l'alignement* actuel ou futur.

Compte tenu du caractère pavillonnaire de ces secteurs, les constructions doivent respecter un retrait compris entre 5 et 8 mètres de l'alignement*, lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres de profondeur, sont autorisés, sous réserve du respect de l'article 7 :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- Les extensions* et les constructions à usage d'annexe*, de piscine ou d'abri de piscine*,
- Les constructions*, après achèvement ~~de celles implantées~~ d'un bâtiment principal implanté dans la bande de 20 mètres de largeur maximale, ou simultanément à leur réalisation, ou à condition qu'il soit prévu dans le cas d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé .»

2. OAP SUR SECTEURS A ENJEU

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le code de l'urbanisme prévoit à son article L151-6 que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »

Et l'article L151-7 précise :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

L'étude a fait apparaître que certains secteurs d'OAP avaient déjà été aménagés et que d'autres se doivent d'évoluer pour, ainsi, répondre à certains objectifs et permettre à la collectivité de mieux maîtriser son développement futur.

De même, lors de l'étude, un secteur a été distingué comme étant à enjeu du fait de son implantation et de sa structure foncière. En ce sens, il apparaît intéressant d'utiliser l'outil « Orientation d'Aménagement et de Programmation » prévu par le code de l'urbanisme.

• **Suppression de secteurs d'OAP**

Du fait de l'aménagement de certain secteur d'OAP, il n'apparaît plus nécessaire de préserver cet outil sur les différentes localisations. Ici, nous pouvons répertorier 3 secteurs d'OAP pouvant faire l'objet d'une suppression.

I.A.1. OAP n°2

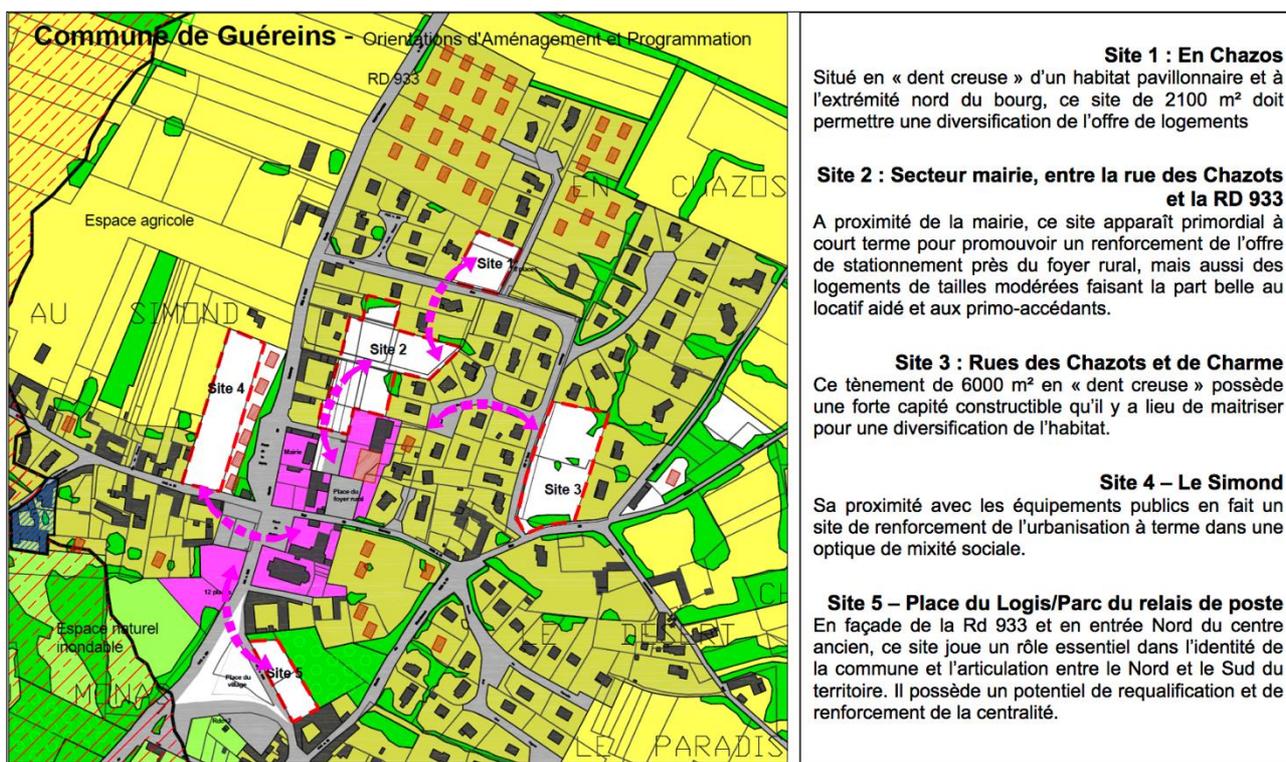
L'OAP étant aménagée, elle n'a plus de raison d'être, et ce, de même, pour le classement en zone 1Aub. En ce sens, les évolutions concerneront :

- La suppression de l'OAP dans le cahier des OAP
- Le passage de la zone 1Aub et Ub
- La localisation de l'Emplacement Réservé n°5 à modifier pour qu'elle corresponde aux parcelles non encore aménagées.
- La dénomination de l'Emplacement Réservé 5 sera modifiée pour intégrer un espace vert en articulation avec l'espace de stationnement

a) Modification du cahier des OAP

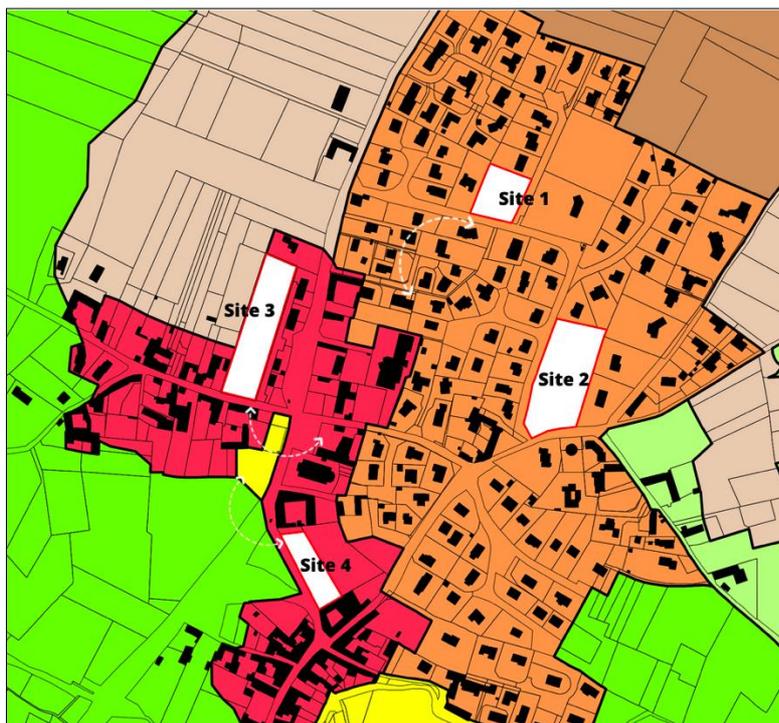
A la suite de la suppression de l'OAP, une modification cartographique du cahier des OAP doit être opérée. De même, l'OAP détaillée sera retirée du cahier.

Actuellement, la cartographie contextuelle reprenant les 5 premiers secteurs d'OAP s'établit de la sorte :



Les 5 premiers secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte la suppression de l'OAP n°2, elle sera modifiée de la façon suivante :



<p>Site 1 : En Chazos Situé en « dent creuse » d'un habitat pavillonnaire et à l'extrémité nord du bourg, ce site de 2100 m² doit permettre une diversification de l'offre de logements</p> <p>Site 2 : Rues des Chazots et de Charme Ce tènement de 6000 m² en « dent creuse » possède une forte capacité constructible qu'il y a lieu de maîtriser pour une diversification de l'habitat</p> <p>Site 3 : Le Simond Sa proximité avec les équipements publics en fait un site de renforcement de l'urbanisation à terme dans une optique de mixité sociale.</p> <p>Site 4 : Place du Logis/Parc du relais de poste En façade de la Rd 933 et en entrée Nord du centre ancien, ce site joue un rôle essentiel dans l'identité de la commune et l'articulation entre le Nord et le Sud du territoire. Il possède un potentiel de requalification et de renforcement de la centralité.</p>
--

Les secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU modifiés lors de la modification n°2

b) Modification du zonage et suppression de l'emplacement réservé n°5

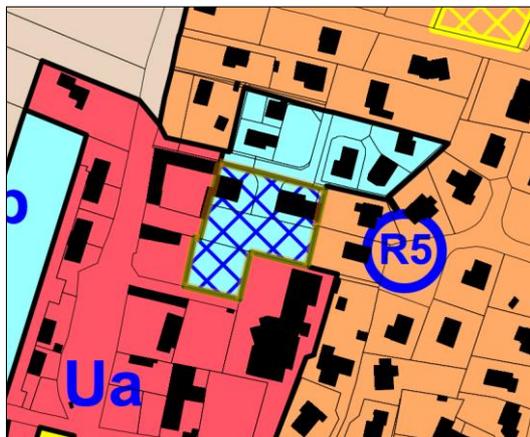
Comme exprimé précédemment, la suppression de cette OAP implique le changement de zonage sur le secteur. En ce sens, le secteur passera en **Ub** à la place du **1Aub**.

De plus, le dessin de l'Emplacement Réservé n°5 destiné à l'aménagement d'un « Espace de parking et voie dans le prolongement de la salle des fêtes » doit être modifié pour correspondre aux parcelles encore non aménagées.

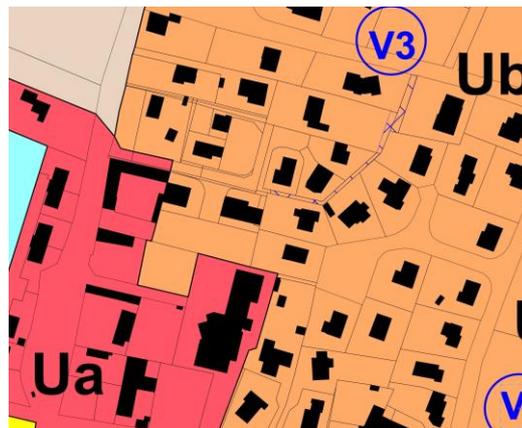
De plus, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de l'Ain (EPF), la commune maîtrise désormais les parcelles nécessaires pour assurer la liaison piétonne entre le nouveau quartier et les espaces publics entre la Mairie et la salle des fêtes.

En ce sens, l'emplacement réservé n'a plus aujourd'hui d'utilité et sera donc supprimé dans le cadre de la modification.

Le plan de zonage actuel est dessiné de la sorte et sera modifié de la façon suivante :



Plan de zonage PLU 2014



Plan de zonage modifié

Le cahier des Emplacements Réservés sera modifié pour prendre en compte cette évolution

N°	Destination et localisation	Bénéficiaire	Emprise estimée
R1	Extension de la station d'épuration. Parcelles : n°329 A et n°337 A	C.C.M.3.R	4 067 m ²
R2	Création d'un espace public derrière l'église. Parcelle : n°837 A	Commune	253 m ²
R3	Création d'un parking sur la route de Belleville Parcelles : n°528 C, n°529 C et n°1439 C	Commune	3 928 m ²
R4	Création d'un espace public sur l'espace Botten. Parcelle : n°703 A	Commune	1 166 m ²
R5	Espace parking et voie dans le prolongement de la salle de fêtes. Parcelles n°513 et 623.	Commune	2 870 m ²

Liste des ER destinée au équipements publics du PLU approuvé en Janvier 2014

Elle sera modifiée de la façon suivante pour prendre en compte cette modification :

N°	Destination et localisation	Bénéficiaire	Emprise estimée
R1	Extension de la station d'épuration. Parcelle : n°329 A et n°337 A	C.C.M.3.R	4 067 m ²
R2	Création d'un espace public derrière l'église. Parcelle : n°837 A	Commune	253 m ²
R3	Création d'un parking sur la route de Belleville	Commune	3 928 m ²

	Parcelles : n°528 C, n°529 C et n°1439 C		
R4	Création d'un espace public sur l'espace Botten. Parcelle : n°703 A	Commune	1 166 m ²
R5	Espace de parking, et voie dans le prolongement de la salle des fêtes. Parcelles : n°513 A et n°623	Commune	1 700 m²

I.A.2. OAP n°5

L'OAP étant difficilement aménageable de par sa topographie particulière (le parc est surélevé par rapport à la voirie) et surtout du fait que le bâtiment et son parc sont désormais classé monument historique, la collectivité a, ainsi, pris la décision de supprimer cette dernière.

Par ailleurs, dans une continuité de préservation (la demeure, les bâtiments, la cour et le parc sont protégés au titre des monuments historiques), il est proposé de conserver l'espace de jardin, et, donc de ne pas prévoir de constructions nouvelles sur ce secteur.

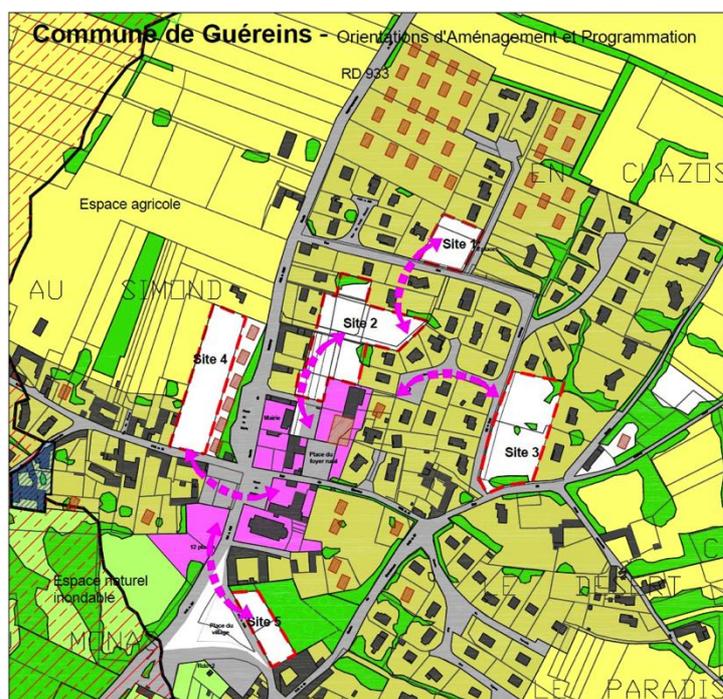
En ce sens, les évolutions concerneront :

- La suppression de l'OAP dans le cahier des OAP
- La préservation du jardin et des espaces verts, repéré au titre de l'outil L151-23 du CU
- La suppression de la contrainte en logement social.

a) Modification du cahier des OAP

A la suite de la suppression de l'OAP, une modification cartographique du cahier des OAP doit être opérée. De même, l'OAP détaillée sera retirée du cahier.

Actuellement, la cartographie contextuelle reprenant les 5 premiers secteurs d'OAP s'établit de la sorte :



Site 1 : En Chazos
Situé en « dent creuse » d'un habitat pavillonnaire et à l'extrémité nord du bourg, ce site de 2100 m² doit permettre une diversification de l'offre de logements

Site 2 : Secteur mairie, entre la rue des Chazots et la RD 933
A proximité de la mairie, ce site apparaît primordial à court terme pour promouvoir un renforcement de l'offre de stationnement près du foyer rural, mais aussi des logements de tailles modérées faisant la part belle au locatif aidé et aux primo-accédants.

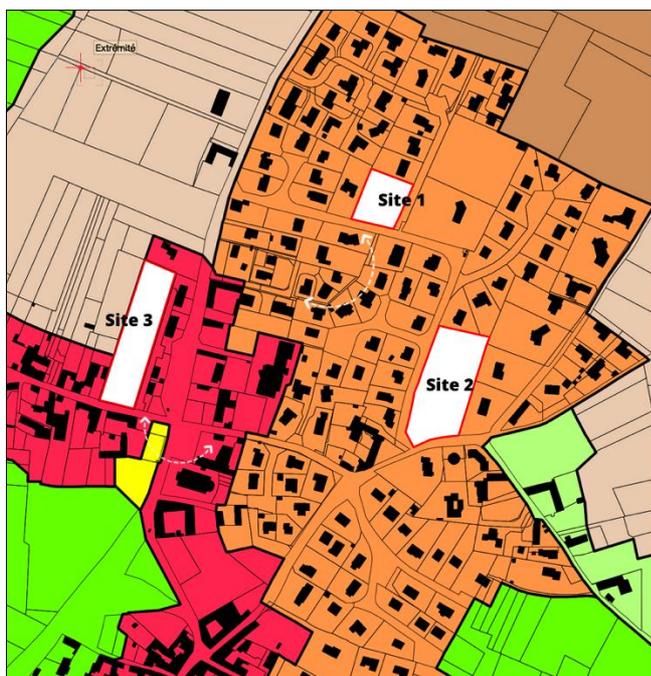
Site 3 : Rues des Chazots et de Charme
Ce tènement de 6000 m² en « dent creuse » possède une forte capacité constructible qu'il y a lieu de maîtriser pour une diversification de l'habitat.

Site 4 – Le Simond
Sa proximité avec les équipements publics en fait un site de renforcement de l'urbanisation à terme dans une optique de mixité sociale.

Site 5 – Place du Logis/Parc du relais de poste
En façade de la Rd 933 et en entrée Nord du centre ancien, ce site joue un rôle essentiel dans l'identité de la commune et l'articulation entre le Nord et le Sud du territoire. Il possède un potentiel de requalification et de renforcement de la centralité.

Les 5 premiers secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte la suppression de l'OAP n°5, elle sera modifiée de la façon suivante :



Site 1 : En Chazos
Situé en « dent creuse » d'un habitat pavillonnaire et à l'extrémité nord du bourg, ce site de 2100 m² doit permettre une diversification de l'offre de logements

Site 2 : Rues des Chazots et de Charme
Ce tènement de 6000 m² en « dent creuse » possède une forte capacité constructible qu'il y a lieu de maîtriser pour une diversification de l'habitat

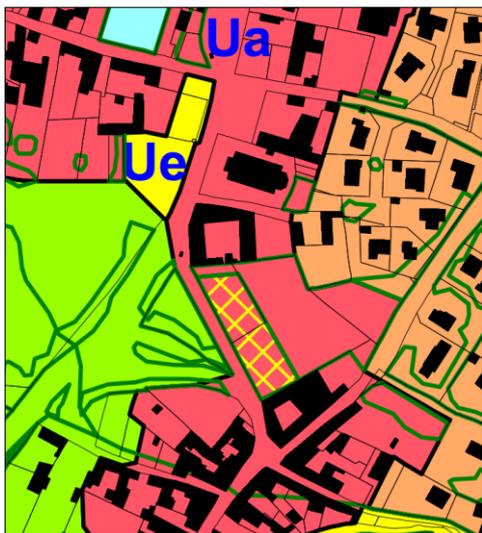
Site 3 : Le Simond
Sa proximité avec les équipements publics en fait un site de renforcement de l'urbanisation à terme dans une optique de mixité sociale.

Les secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU modifiés lors de la modification n°2

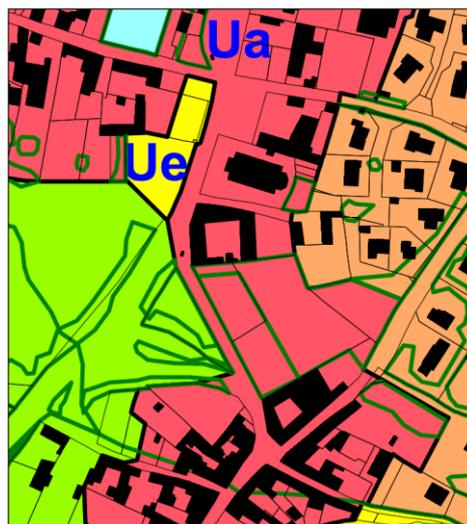
b) Modification du zonage

Comme exprimé précédemment, la suppression de cet OAP implique le changement de prescriptions du plan de zonage sur le secteur. En ce sens, nous supprimerons la contrainte imposée en logement social et nous instaurerons l'outil de préservation qu'est le L151-23 du CU dans l'optique de conserver cet espace vert à proximité d'un monument historique.

Le zonage actuel s'établit de la sorte et sera modifié de la façon suivante :



Plan de zonage PLU 2014



Plan de zonage modifié

I.A.3. OAP n°8

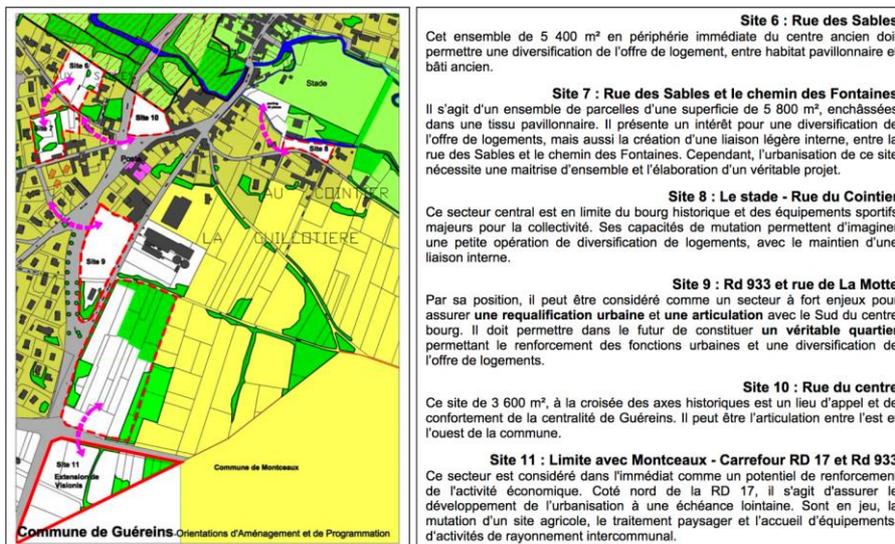
L'OAP étant aménagée, elle n'a plus de raison d'être. En ce sens, les évolutions concerneront :

- La suppression de l'OAP dans le cahier des OAP
- La suppression de la contrainte en logement social sur le plan de zonage

a) Modification du cahier des OAP

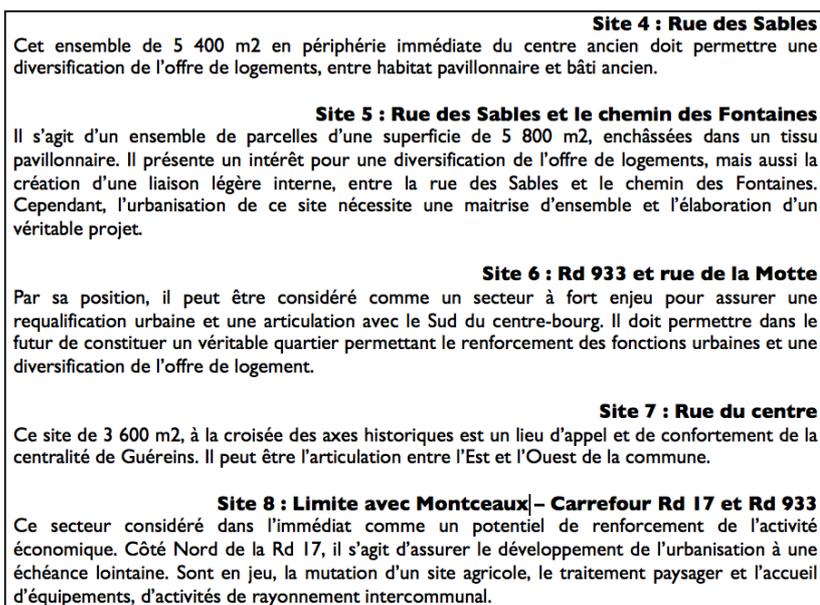
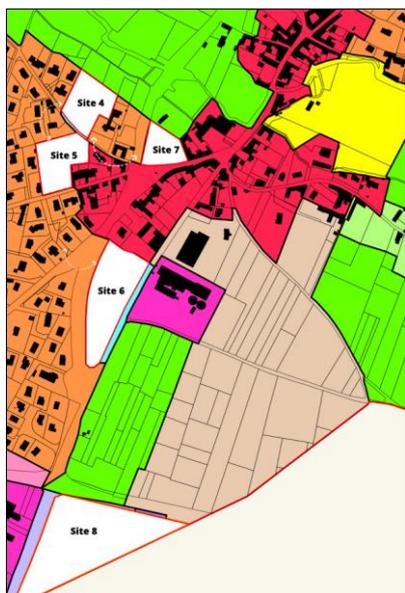
A la suite de la suppression de l'OAP, une modification cartographique du cahier des OAP doit être opérée. De même, l'OAP détaillée sera retirée du cahier.

Actuellement, la cartographie contextuelle reprenant les 6 derniers secteurs d'OAP s'établit de la sorte :



Les 6 derniers secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte la suppression de l'OAP n°8, elle sera modifiée de la façon suivante :

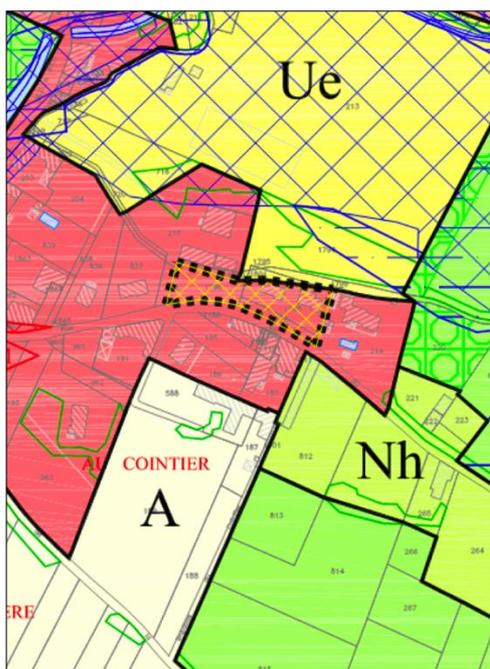


Les secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU modifiés lors de la modification n°2

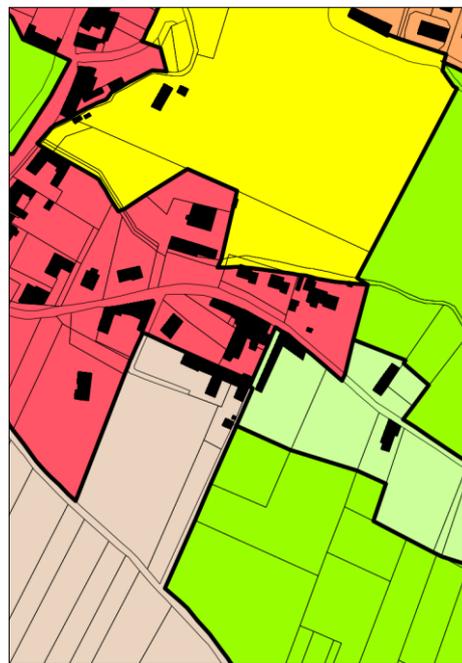
b) Modification du zonage

Comme exprimé précédemment, la suppression de cet OAP implique le changement de prescriptions du plan de zonage sur le secteur. En ce sens, nous supprimerons la contrainte imposée en logement social.

Le zonage actuel s'établit de la sorte et sera modifié de la façon suivante :



Plan de zonage PLU 2014



Plan de zonage modifié

• Modification de secteurs d'OAP

Dans l'optique d'effectuer une meilleure maîtrise de l'urbanisation sur la commune, de répondre à divers objectifs et de donner plus de souplesse sur quelques zones, certains secteurs d'OAP se verront modifiés. En ce sens, le cahier des OAP sera modifié en fonction de ces évolutions.

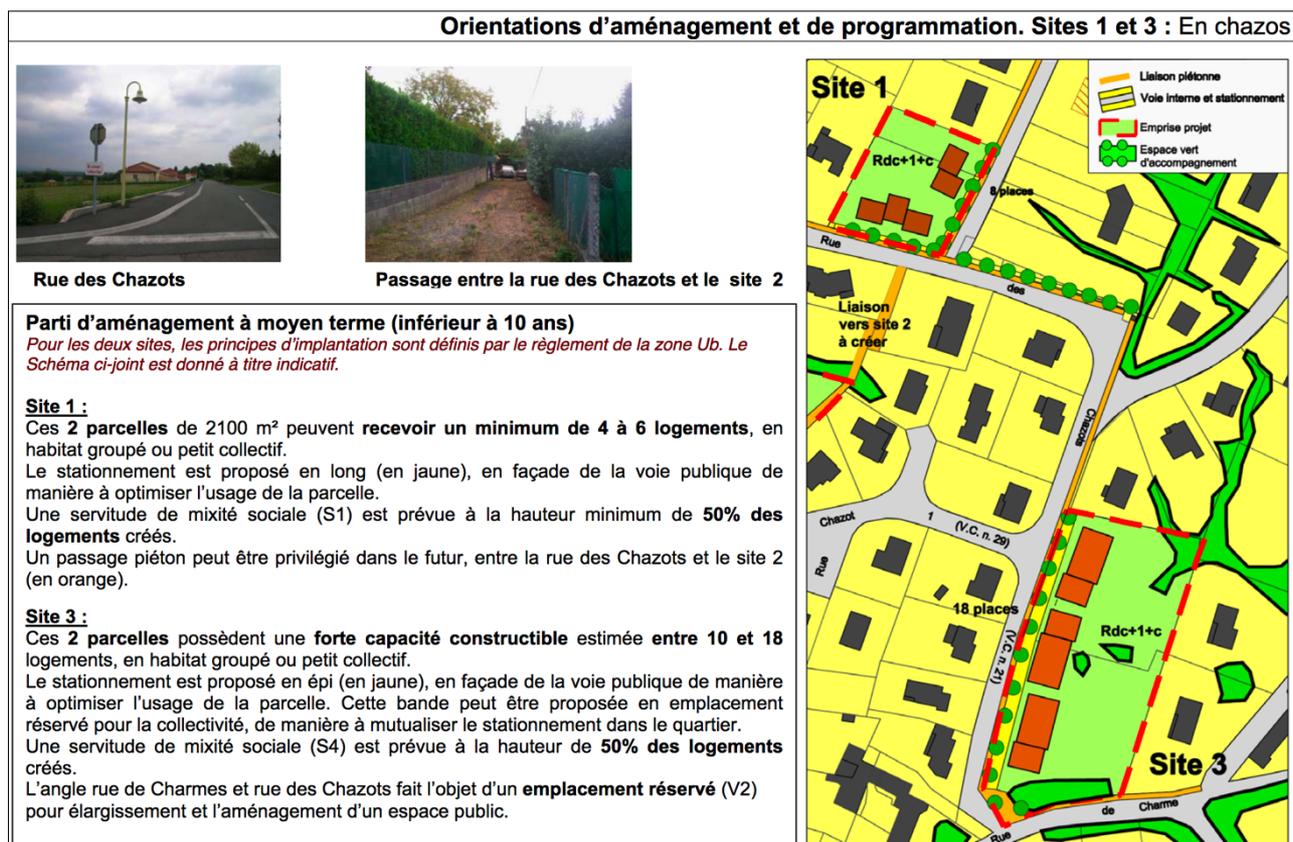
I.A.4. OAP n°1

Ici, les points d'évolution permettront d'apporter plus de souplesse sur le secteur de l'OAP et se focalisent sur les thématiques suivantes :

- Ne pas indiquer de typologie de logement
- Retirer l'obligation de stationnement le long de la rue des Chazots

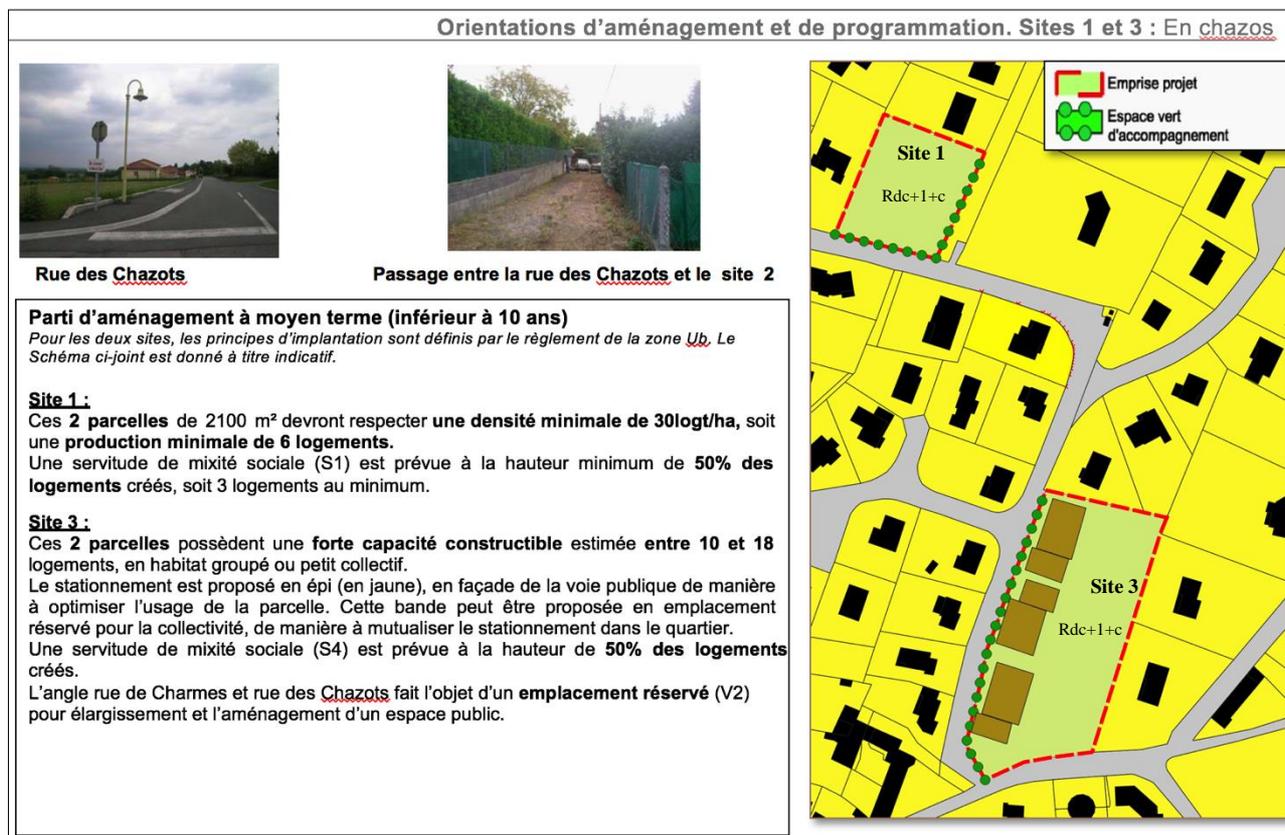
- Intégrer une nouvelle densité en accord avec le SCoT, à savoir 30 logements/ha
- Retirer les liaisons piétonnes hors secteur

Actuellement, l'OAP se définit de la manière suivante :



OAP n°1 du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte ces éléments, l'OAP n°1 sera modifiée de la façon suivante :



OAP n°1 du PLU modifiée lors de la modification n°2

I.A.5. OAP n°3

Ici, les points d'évolution se focalisent sur les thématiques suivantes :

- Demander une mixité de typologie entre les logements.
- Indiquer qu'au moins un type de logement doit représenter au minimum 30% de l'ensemble des logements
- Retirer l'obligation de stationnement le long de la rue des Chazots
- Intégrer une nouvelle densité en accord avec le SCoT, à savoir 30 logements/ha
- Retirer les liaisons piétonnes hors secteur

Actuellement, l'OAP se définit de la manière suivante :

Orientations d'aménagement et de programmation. Sites 1 et 3 : En chazos




Parti d'aménagement à moyen terme (inférieur à 10 ans)
Pour les deux sites, les principes d'implantation sont définis par le règlement de la zone Ub. Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.

Site 1 :
Ces 2 parcelles de 2100 m² peuvent recevoir un minimum de 4 à 6 logements, en habitat groupé ou petit collectif.
Le stationnement est proposé en long (en jaune), en façade de la voie publique de manière à optimiser l'usage de la parcelle.
Une servitude de mixité sociale (S1) est prévue à la hauteur minimum de **50% des logements** créés.
Un passage piéton peut être privilégié dans le futur, entre la rue des Chazots et le site 2 (en orange).

Site 3 :
Ces 2 parcelles possèdent une **forte capacité constructible** estimée entre 10 et 18 logements, en habitat groupé ou petit collectif.
Le stationnement est proposé en épi (en jaune), en façade de la voie publique de manière à optimiser l'usage de la parcelle. Cette bande peut être proposée en emplacement réservé pour la collectivité, de manière à mutualiser le stationnement dans le quartier.
Une servitude de mixité sociale (S4) est prévue à la hauteur de **50% des logements** créés.
L'angle rue de Charmes et rue des Chazots fait l'objet d'un **emplacement réservé (V2)** pour élargissement et l'aménagement d'un espace public.



Site 1
Rdc+1+c
8 places

Liaison vers site 2 à créer

18 places
Rdc+1+c

Site 3

Legende:
- Liaison piétonne
- Voie interne et stationnement
- Emprise projet
- Espace vert d'accompagnement

OAP n°3 du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte ces éléments, l'OAP n°3 sera modifiée de la façon suivante :

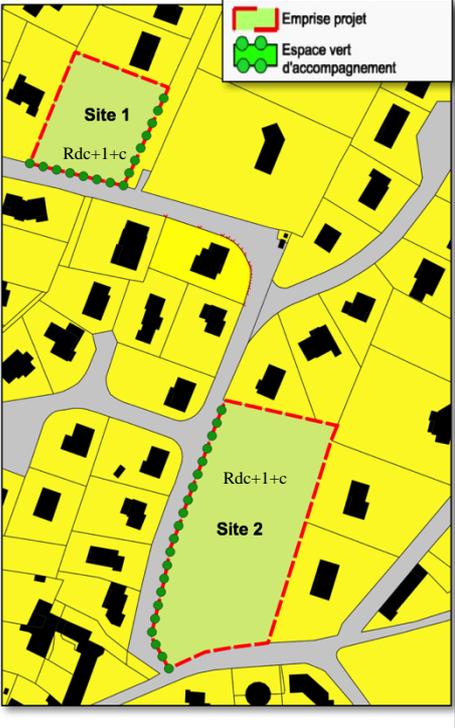
Orientations d'aménagement et de programmation. Sites 1 et 2 : En chazos




Parti d'aménagement à moyen terme (inférieur à 10 ans)
Pour les deux sites, les principes d'implantation sont définis par le règlement de la zone Ub. Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.

Site 1 :
Ces 2 parcelles de 2100 m² devront respecter une densité minimale de 30logt/ha, soit une production minimale de 6 logements.
Une servitude de mixité sociale (S1) est prévue à la hauteur minimum de **50% des logements** créés, soit 3 logements au minimum.

Site 2 :
Ces 2 parcelles de 5200 m² devront respecter une densité minimale de 30logt/ha, soit une production minimale de 18 logements.
Ici, il est demandé une mixité de typologie de l'habitat entre collectif, intermédiaire et individuel. **Au moins deux types** doivent être représentés et à savoir qu'un type ne peut pas représenter moins de **30%** de l'ensemble des logements.
Une servitude de mixité sociale (S4) est prévue à la hauteur de **50% des logements** créés.



Site 1
Rdc+1+c

Rdc+1+c
Site 2

Legende:
- Emprise projet
- Espace vert d'accompagnement

OAP n°3 du PLU modifiée lors de la modification n°2

I.A.6. OAP n°6

Ici, les points d'évolution se focalisent sur les thématiques suivantes :

- Demander une mixité de typologie entre les logements.
- Indiquer qu'au moins un type de logement doit représenter au minimum 30% de l'ensemble des logements
- Retirer l'obligation de stationnement le long de la rue des Chazots

Actuellement, l'OAP n°6 se définit de la manière suivante :



Site 6 : Rue des Sables

Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif. La limite du site 6 dans le Schéma ci-joint vaut polygone d'implantation.

Cet ensemble de 5 400 m², entre habitat pavillonnaire et bâti ancien constitue une « dent creuse » dans l'urbanisation.

Les constructions s'implantent dans le polygone défini par la limite du site, en une ou plusieurs tranches, en exception aux articles 6 du règlement. Cette mesure doit permettre une densification plus importante de la parcelle.

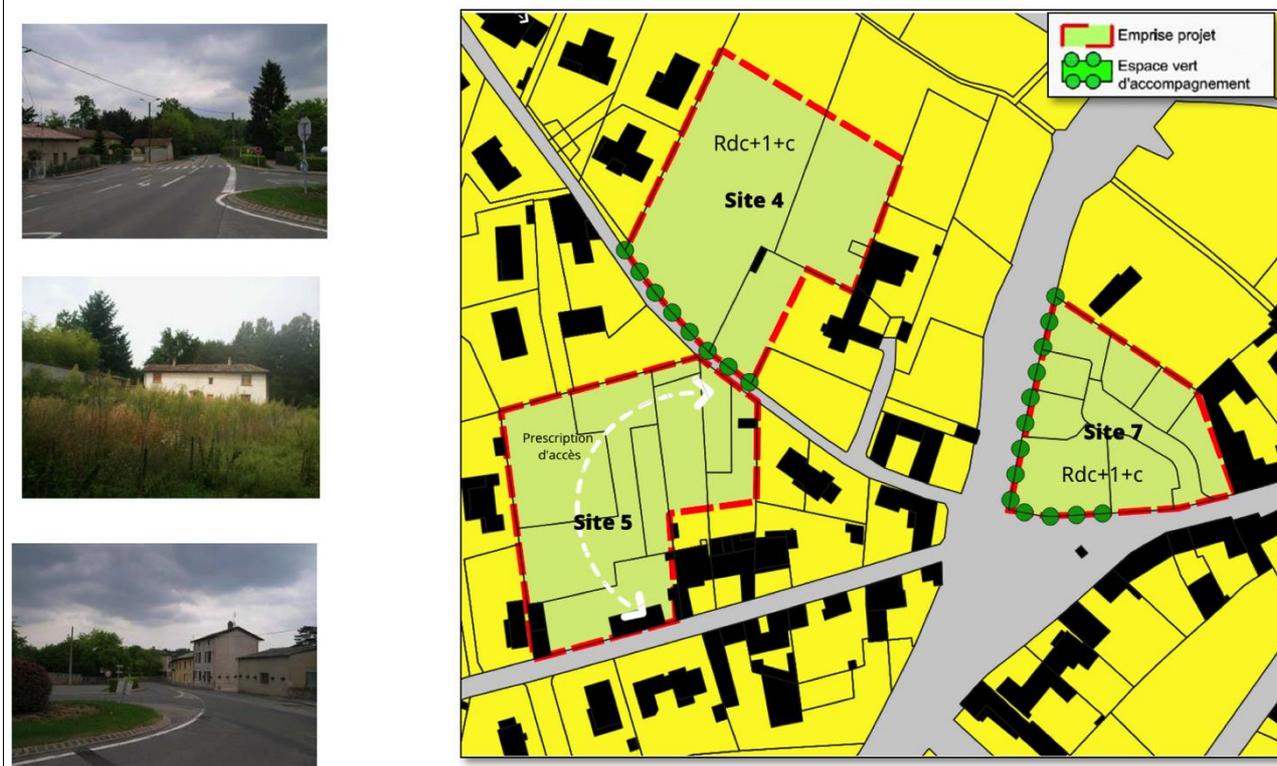
Le stationnement est proposé en façade de la voie publique de manière à optimiser l'usage de la parcelle.

Le programme conformément à la servitude de mixité sociale (S6) doit prévoir au minimum **4 logements** en habitat groupé ou petit collectif, avec une part de **25% minimum** de logements locatifs aidés.

OAP n°6 du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte ces éléments, l'OAP n°3 sera modifiée de la façon suivante :

Orientations d'aménagement et de programmation. Sites 4, 5 et 7



Site 4 : Rue des Sables

Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif. La limite du site 4 dans le Schéma ci-joint vaut polygone d'implantation.

Cet ensemble de 5 400 m², entre habitat pavillonnaire et bâti ancien constitue une « dent creuse » dans l'urbanisation. Cet ensemble devra respecter une **densité minimale de 30logt/ha**, soit une **production minimale de 16 logements**.

Les constructions s'implantent dans le polygone défini par la limite du site, en une ou plusieurs tranches, en exception aux articles 6 du règlement. Cette mesure doit permettre une densification plus importante de la parcelle.

Il est demandé une **mixité de typologie** entre le collectif, l'intermédiaire et l'individuel. **Au moins deux types** doivent être représentés et à savoir qu'un type ne peut pas représenter moins de **30%** de l'ensemble des logements.

Le programme conformément à la servitude de mixité sociale doit prévoir au minimum une part de **25% minimum** de logements locatifs aidés.

OAP n°3 du PLU modifiée lors de la modification n°2

I.A.7. OAP n°9

La plus grande partie de la zone est actuellement construite et aménagée. Seule la partie prévue pour un aménagement d'espace vert n'est pas aménagée et n'a donc aucune chance de l'être.

En ce sens, nous ferons évoluer cette OAP sur cette partie pour y autoriser, sur 2500 m² la construction d'un petit immeuble avec de l'activité en rez-de-chaussée pour avoir une fonction de signal.

Il faut prévoir au moins 7 logements en R+2, soit trois niveaux d'environ 350 m² de surface de plancher, et ce, avec un niveau de 350 m² réservé pour les commerces, activités et services.

De même, il faudra prévoir environ 20 places de stationnement.

Actuellement, l'OAP n°9 se définit de la manière suivante :

Orientations d'aménagement et de programmation. Site 9 : Rd 933 et rue de La Motte




OAP : Entrée Sud - RD933 et rue de la Motte

LEGENDE	
	Périmètre de l'OAP
	Habitat individuel
	Habitat petit collectif et/ou groupé
	Espace vert d'accompagnement
	Accès principaux
	Principe de desserte interne
	Liaisons piétonnes
	Alignement bâti



Ce site actuellement occupé par une activité économique, possède en cas de mutation, une capacité constructible très importante, au-delà des capacités structurelles de la commune.

De fait, l'aménagement de ce secteur en véritable quartier multifonctionnel interconnecté au bourg de Guérens et au site de **Visionis** sur Montceaux, possède un intérêt à l'échelle intercommunale.

En vitrine sur la RD 933, il comporte un potentiel d'évolution pour le futur que les **collectivités doivent maîtriser**.

Il est classé à ce titre en zone 1AUB et pourra être urbanisable suivant l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation.

Une opération en habitat groupé ou petit collectif peut être envisagée sur une base minimum de **23 logements** sur la partie Nord du site, la partie Sud correspondant à l'emplacement d'une construction existante.

Il bénéficie d'une servitude de mixité sociale (S9) proposant qu'un minimum de **30 %** des nouveaux logements soit réservé à du logement en locatif aidé.

OAP n°9 du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte ces éléments, l'OAP n°9 sera modifiée de la façon suivante :

Orientations d'aménagement et de programmation. Site 6 : Rd 933 et rue de La Motte






Cette parcelle de 2500 m2 devra respecter une **densité de 30 logt/ha**, soit une **production minimale de 7 logements**.

Une opération en habitat collectif doit être envisagée, tout en proposant à son rez-de-chaussée une offre en commerces, activités et services. Cela permettra d'avoir une certaine fonction de signal sur cet espace.

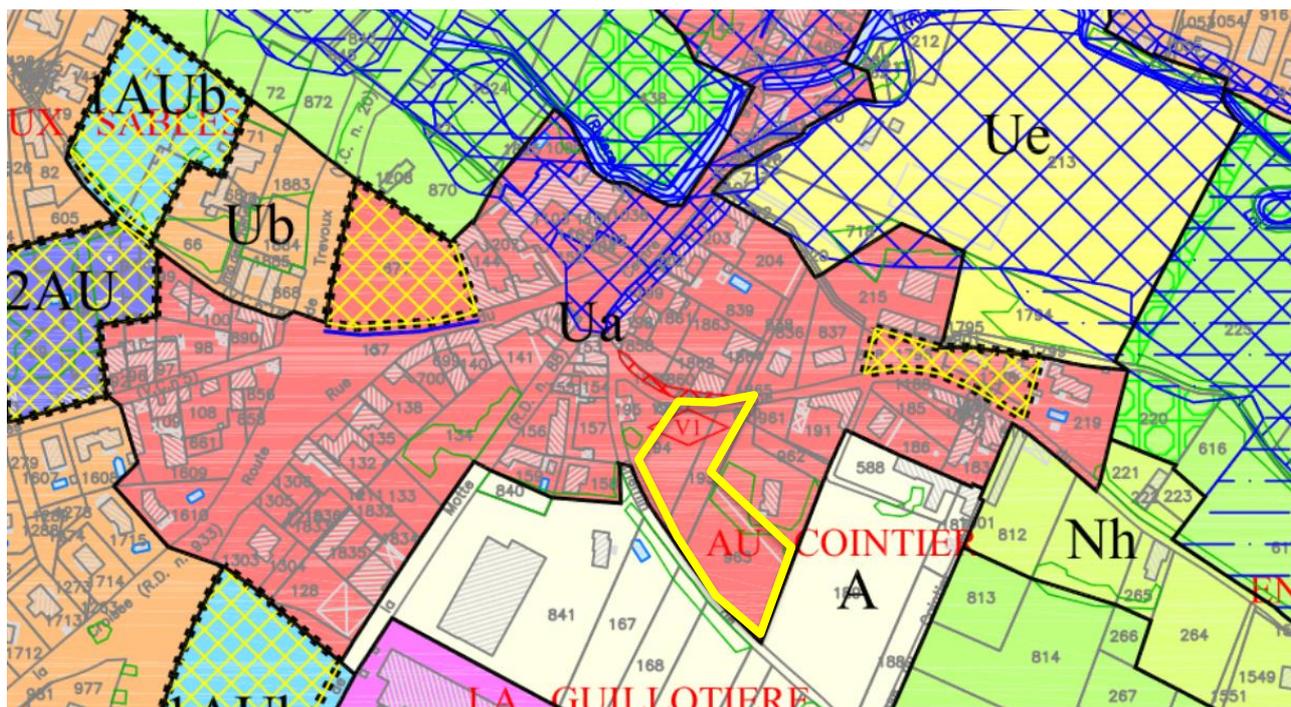
En ce sens, il faudra prévoir au moins 7 logements sur un bâtiment en R+2, soit 3 niveaux d'environ 350 m2 de surface de planché, avec un niveau de 350 m2 destiné pour les commerces, activités ou services.

Il faudra prévoir, de même, environ 20 places de stationnement, pour desservir les logements, ainsi que les commerces, activités ou services.

OAP n°9 du PLU modifiée lors de la modification n°2

- **Création d'un secteur d'OAP**

L'analyse du PLU actuellement opposable a permis de faire apparaître un secteur de taille importante actuellement non bâti (**environ 4 300 m²**) situé en zone **Ua** entre la rue du Cointier et le chemin de la casquette.



Extrait du PLU de 2014



Photo aérienne – Source Géoportail

Outre la superficie disponible, le secteur pose un problème de desserte. En effet, seule la rue du Cointier peut être considérée comme une desserte aménagée, c'est pourquoi il convient de prévoir une OAP qui permettra d'obliger à un accès à partir

de la rue du Cointet, soit en la créant, soit en utilisant l'accès existant de la maison à l'Est.

Au niveau de la couverture végétale existante, il convient de noter que jusque vers 2010, les terrains étaient simplement en herbe.



Photo aérienne 2001



Photo aérienne 2011 – source Géoportail

Ainsi la végétation actuellement présente correspond à un enfrichement par abandon de l'entretien et ne présente pas de sujets particulièrement intéressants.



Photo Mosaïque Environnement

Toutefois, on note en frontière Sud, le long du chemin de la casquette la persistance d'une belle haie composante de l'image paysagère forte d'un chemin creux invitant à la promenade. L'OAP prévoira la conservation de cette haie.



Photo Mosaïque Environnement

L'OAP va prévoir deux secteurs (1 et 2) pouvant faire l'objet d'opérations séparés. Deux accès seront possibles pour le secteur 2 (le plus au Sud) :

- Soit par le secteur 1
- Soit par la parcelle au Nord

En aucun cas, un accès par le chemin rural au Sud pourra être autorisé et la haie existante le long du chemin de la casquette devra être préservée.

De même, une densité de 30logt/ha sera imposée sur le secteur.

En ce sens, ce secteur devra intégrer la cartographie présente dans le cahier des OAP qui repère les 6 derniers secteurs à enjeu, régis par une OAP.

Cette OAP nouvelle ne pose pas de problème au niveau des réseaux d'assainissement. Situés en zone Ua, il s'agit de terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif. Pour les eaux pluviales, le règlement général prévoit l'obligation de ne pas aggraver la situation et de prévoir des systèmes de rétention adaptés à une pluie exceptionnelle de retour vingt ans.

On rappellera aussi que la modification prévoit de faire passer le coefficient de pleine terre à 40%, ce qui est favorable à la conservation d'une plus grande surface pour l'infiltration.

Le dessin de cette nouvelle OAP sera :

Site 9 - Orientations d'aménagement et de programmation de la rue du Cointier



Les deux secteurs peuvent faire l'objet d'opérations séparées.

Secteur A : Cette parcelle de 2000 m² devra respecter une densité minimale de 30 logt/ha, soit une production minimale de 6 logements.

Secteur B : Cette parcelle de 2000 m² devra respecter une densité minimale de 30 logt/ha, soit une production minimale de 6 logements.

Deux accès seront possibles pour desservir le secteur B :

- Soit par le secteur A
- Soit par la parcelle au Nord, la C 963

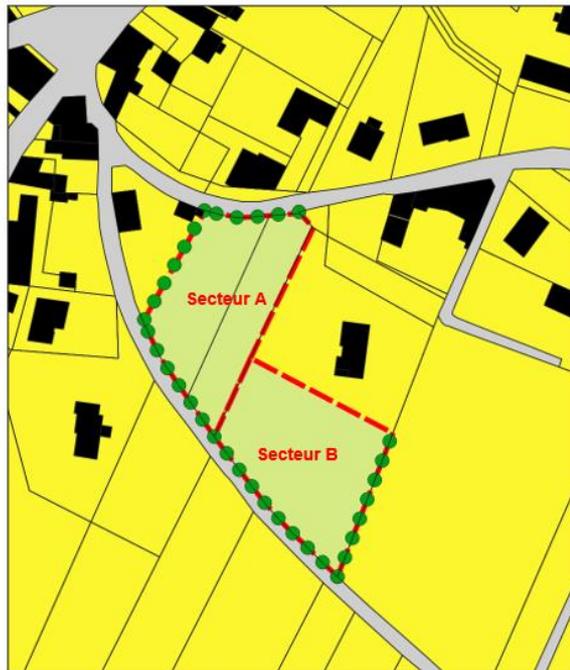
En aucun cas, un accès par le chemin rural au Sud ne pourra être autorisé.

Traitement de la frontière avec l'espace rural

En frontière Sud, le long du chemin de la casquette, la haie existante devra obligatoirement être conservée.

Le long de la rue du Cointier, la clôture sera constituée d'un grillage doublé d'une haie d'essence locales en mélange.

En frontière Est, un espace de pleine terre de 3 mètres de large au minimum sera planté d'arbres et d'arbustes en mélange.

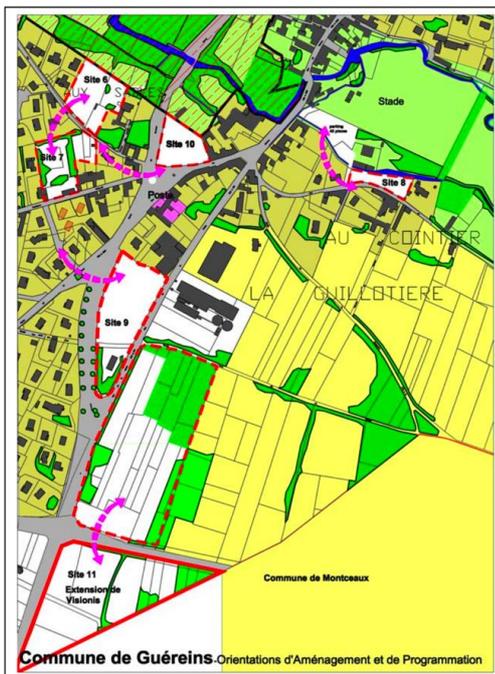


15

OAP rue de Cointier créée lors de la modification n°2 du PLU

• **Effet sur la nomenclature des OAP**

Actuellement, la nomenclature et la cartographie générale des OAP s'établit de la sorte :



Site 6 : Rue des Sables

Cet ensemble de 5 400 m² en périphérie immédiate du centre ancien doit permettre une diversification de l'offre de logement, entre habitat pavillonnaire et bâti ancien.

Site 7 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines

Il s'agit d'un ensemble de parcelles d'une superficie de 5 800 m², enchâssées dans un tissu pavillonnaire. Il présente un intérêt pour une diversification de l'offre de logements, mais aussi la création d'une liaison légère interne, entre la rue des Sables et le chemin des Fontaines. Cependant, l'urbanisation de ce site nécessite une maîtrise d'ensemble et l'élaboration d'un véritable projet.

Site 8 : Le stade - Rue du Cointier

Ce secteur central est en limite du bourg historique et des équipements sportifs majeurs pour la collectivité. Ses capacités de mutation permettent d'imaginer une petite opération de diversification de logements, avec le maintien d'une liaison interne.

Site 9 : Rd 933 et rue de La Motte

Par sa position, il peut être considéré comme un secteur à fort enjeux pour assurer une **requalification urbaine** et une **articulation** avec le Sud du centre bourg. Il doit permettre dans le futur de constituer un véritable quartier permettant le renforcement des fonctions urbaines et une diversification de l'offre de logements.

Site 10 : Rue du centre

Ce site de 3 600 m², à la croisée des axes historiques est un lieu d'appel et de confortement de la centralité de Guérens. Il peut être l'articulation entre l'est et l'ouest de la commune.

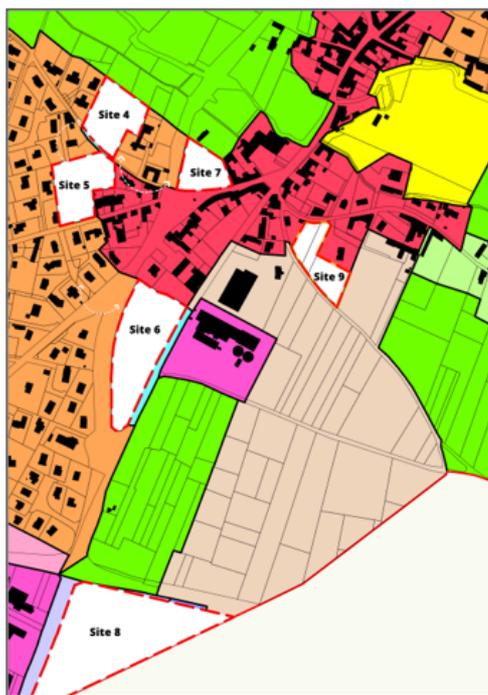
Site 11 : Limite avec Montceaux - Carrefour RD 17 et Rd 933

Ce secteur est considéré dans l'immédiat comme un potentiel de renforcement de l'activité économique. Coté nord de la RD 17, il s'agit d'assurer le développement de l'urbanisation à une échéance lointaine. Sont en jeu, la mutation d'un site agricole, le traitement paysager et l'accueil d'équipements, d'activités de rayonnement intercommunal.

Les 6 derniers secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU approuvé en Janvier 2014

Pour prendre en compte la création de cette nouvelle OAP, elle sera ainsi modifiée

Le Contexte – les sites à enjeux



Site 4 : Rue des Sables
 Cet ensemble de 5 400 m² en périphérie immédiate du centre ancien doit permettre une diversification de l'offre de logement, entre habitat pavillonnaire et bâti ancien.

Site 5 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines
 Il s'agit d'un ensemble de parcelles d'une superficie de 5 800 m², enchâssées dans un tissu pavillonnaire. Il présente un intérêt pour une diversification de l'offre de logements, mais aussi la création d'une liaison légère interne, entre la rue des Sables et le chemin des Fontaines. Cependant, l'urbanisation de ce site nécessite une maîtrise d'ensemble et l'élaboration d'un véritable projet.

Site 6 : Rd 933 et rue de La Motte
 Par sa position, il peut être considéré comme un secteur à fort enjeu pour assurer **une requalification urbaine** et **une articulation** avec le Sud du centre bourg. Il doit permettre dans le futur de constituer un véritable quartier permettant le renforcement des fonctions urbaines et une diversification de l'offre de logements.

Site 7 : Rue du centre
 Ce site de 3 600 m², à la croisée des axes historiques est un lieu d'appel et de confortement de la centralité de Guérens. Il peut être l'articulation entre l'est et l'ouest de la commune.

Site 8 : Limite avec Montceaux - Carrefour RD 17 et Rd 933
 Ce secteur est considéré dans l'immédiat comme un potentiel de renforcement de l'activité économique. Côté nord de la RD 17, il s'agit d'assurer le développement de l'urbanisation à une échéance lointaine. Sont en jeu, la mutation d'un site agricole, le traitement paysager et l'accueil d'équipements, d'activités de rayonnement intercommunal.

Site 9 : Rue du Cointier
 Ce secteur de 4150 m² correspond à un secteur d'urbanisation à enjeu, et ce, à proximité du centre-bourg. Ici, les problématiques concernent particulièrement la question de desserte des parcelles.

5

Les 6 derniers secteurs à enjeux du cahier des OAP du PLU modifié lors de la modification n°2

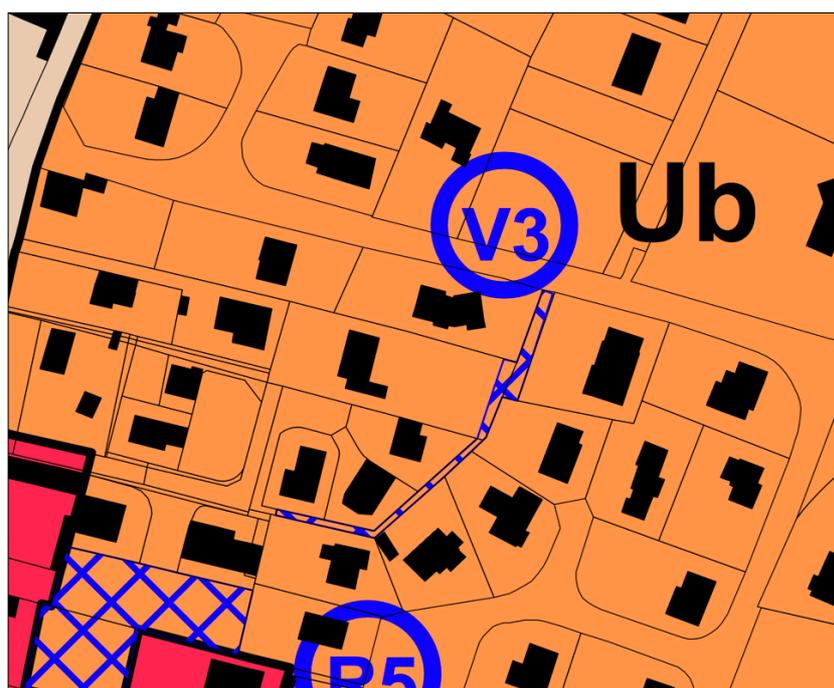
3. CREER DES EMPLACEMENTS RESERVES

- **Création d'un emplacement réservé V3 sur la rue des « Chazots »**

Il est noté que l'OAP n°1 prévoit une « liaison vers le site 2 à créer, et ce, hors périmètre de l'OAP. Il n'est donc pas possible de demander à un aménageur de créer un cheminement qui n'est pas lié à son aménagement. En ce sens, il faut prévoir la mise en place d'un Emplacement Réservé pour la création d'un cheminement piéton. Ce dernier fera une largeur de 3m.



Photographie du passage entre la rue des Chazots et l'ER n°R5



Localisation de la création de l'ER V3 sur le Plan de Zonage modifié lors de la modification n°2

De même, pour prendre en compte ce nouvel ER, il sera indiqué dans le cahier des Emplacement Réservé de la façon suivante :

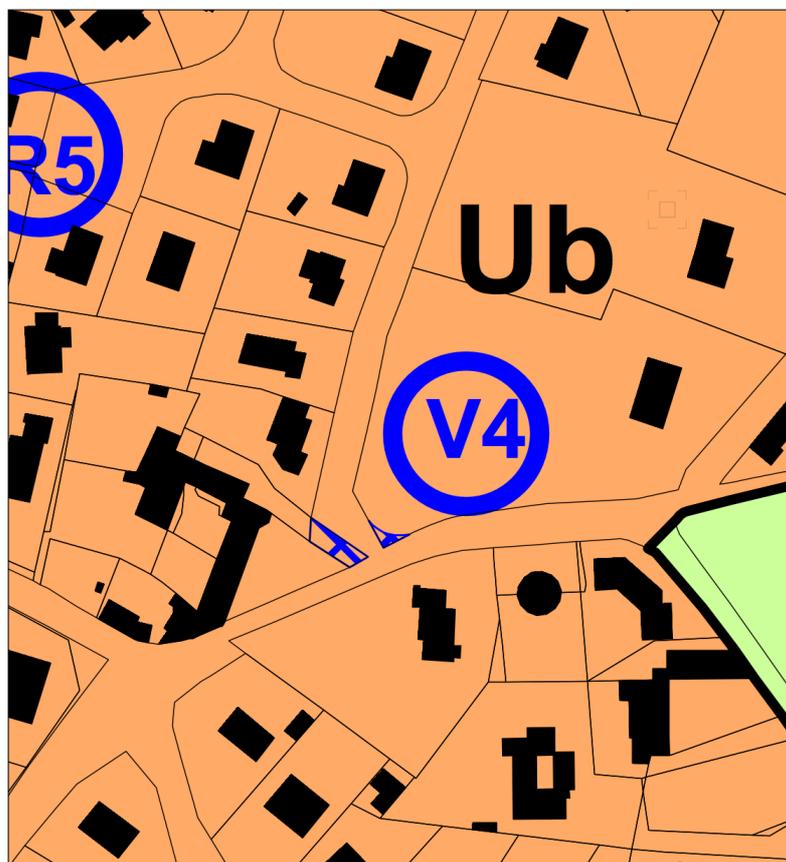
N°	Destination et localisation	Bénéficiaire	Emprise estimée
V1	Elargissement de la rue du Cointier. Parcelles : n°197 C et n°200 C	Commune	Largeur : 8m
V2	Liaison piétonne avec Montceaux depuis Visionis. Parcelle : n°1511	CCM3R	270 m ²
V3	Création d'une liaison piétonne depuis la Rue des Chazots vers l'ER n°R5 Parcelles : n°591 A, n°773 A et n°1061 A	Commune	250 m ²

- **Création d'un l'Emplacement Réservé V4 sur la rue des « Chazots » et la rue de « Charme »**

Il est noté dans l'OAP n°3 l'aménagement du carrefour entre la rue des « Chazots » et le rue de « Charme » pour faciliter la circulation. Ainsi, un ER sera créé pour l'élargissement de la voirie. De même, pour éviter toute ambiguïté entre privé/public la parcelle n°780 A (partie intégrante de la voirie) est intégrée à cet ER.



Photographie du carrefour entre la rue des « Chazots » et la rue de « Charme »

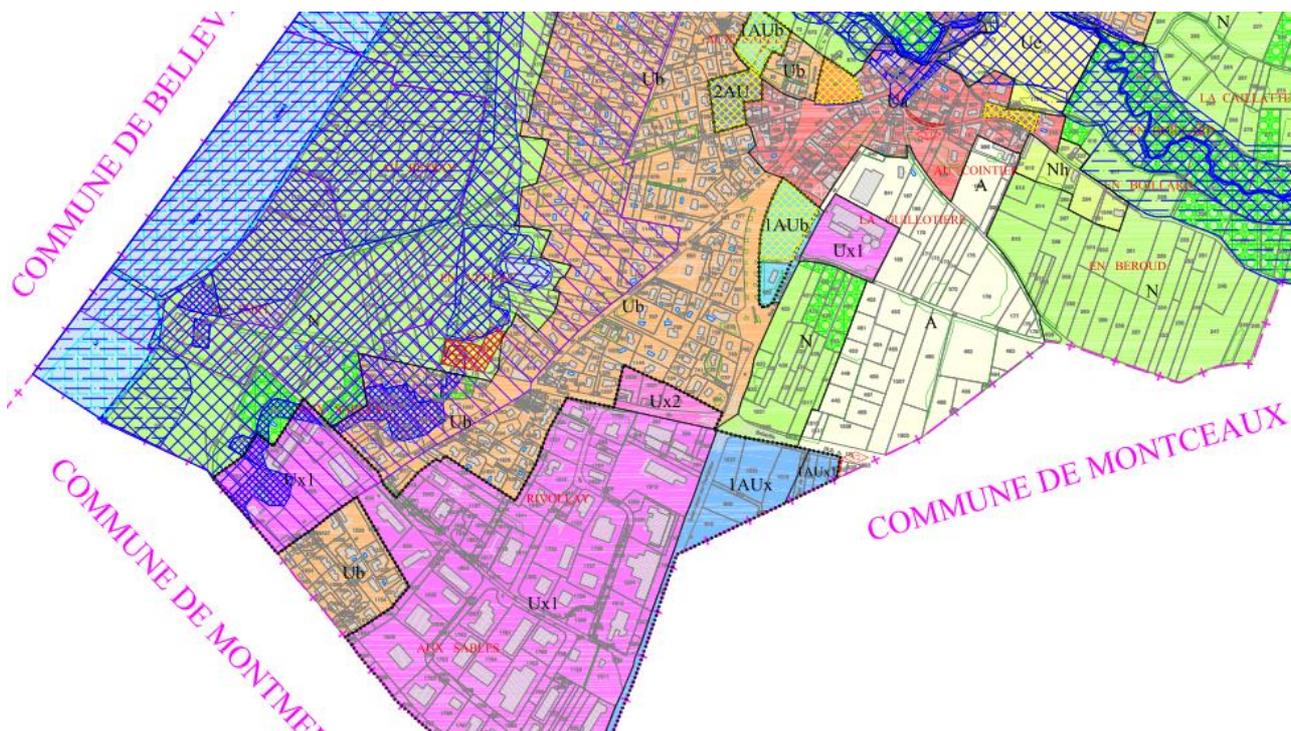


Localisation de la création de l'ER V3 sur le Plan de Zonage modifié lors de la modification n°2

De même, pour prendre en compte ce nouvel ER, il sera indiqué dans le cahier des Emplacement Réservé de la façon suivante :

N°	Destination et localisation	Bénéficiaire	Emprise estimée
V1	Elargissement de la rue du Cointier. Parcelles : n°197 C et n°200 C	Commune	Largeur : 8m
V2	Liaison piétonne avec Montceaux depuis Visionis. Parcelle : n°1511	CCM3R	270 m ²
V3	Création d'une liaison piétonne depuis la Rue des Chazots vers l'ER n°R5 Parcelles : n°591 A, n°773 A et n°1061 A	Commune	250 m ²
V4	Elargissement du carrefour entre la rue des « Chazots » et la rue de « Charme » Parcelles : n°641 A et n°780 A	Commune	95 m ²

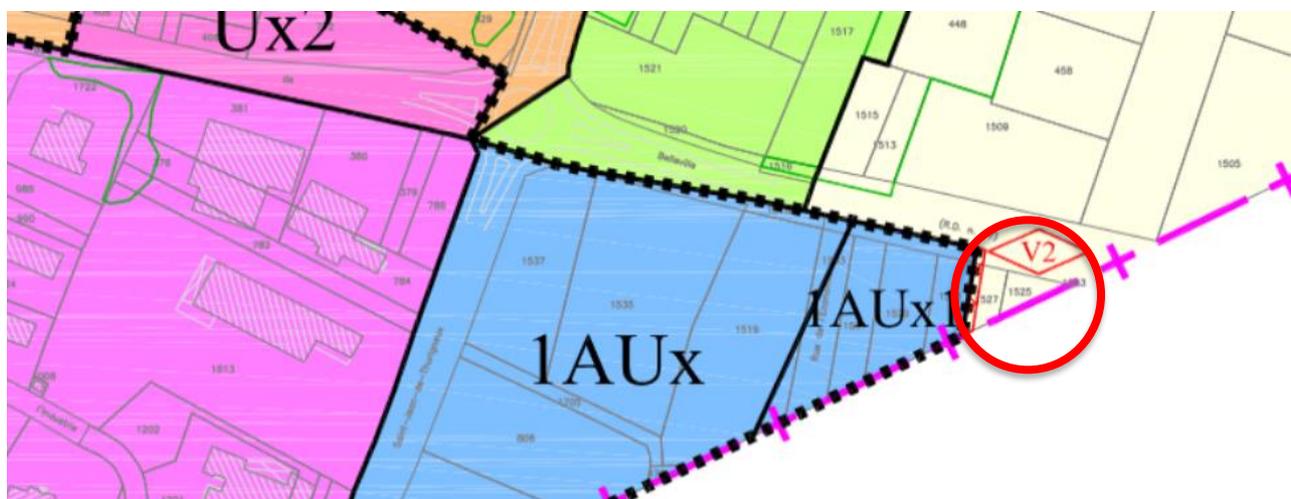
4. DESSIN DE LA ZONE 1AUx – REPARATION D'UNE ERREUR MATERIELLE



Plan de zonage du PLU de Guereins

Toute la partie Sud-Est de la commune de Guereins est occupée par la grande zone d'activités intercommunale « Val de Saône Visionis » installée le long de la RD 933 au Sud de la RD17 sur le territoire des communes de Guereins, Montceaux et Montmerle sur Saône. Ce secteur est logiquement classé en zones **Ux** et **1AUx** « dédiées aux activités économiques, artisanales, industrielles ou de bureaux... ».

Toutefois, un petit triangle, formé de trois parcelles représentant une superficie d'un peu moins de 580 m² ont été classées en zone A alors qu'elles sont boisées et qu'elles sont séparées de l'espace agricole par la RD17.

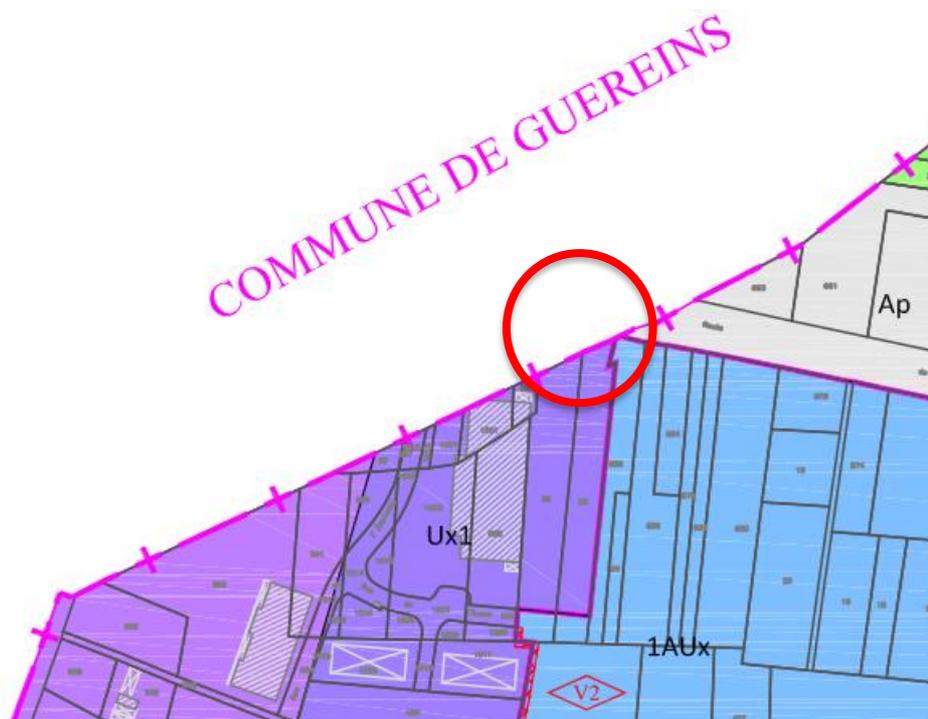


Plan de zonage du PLU de Guereins



Source Géoportail

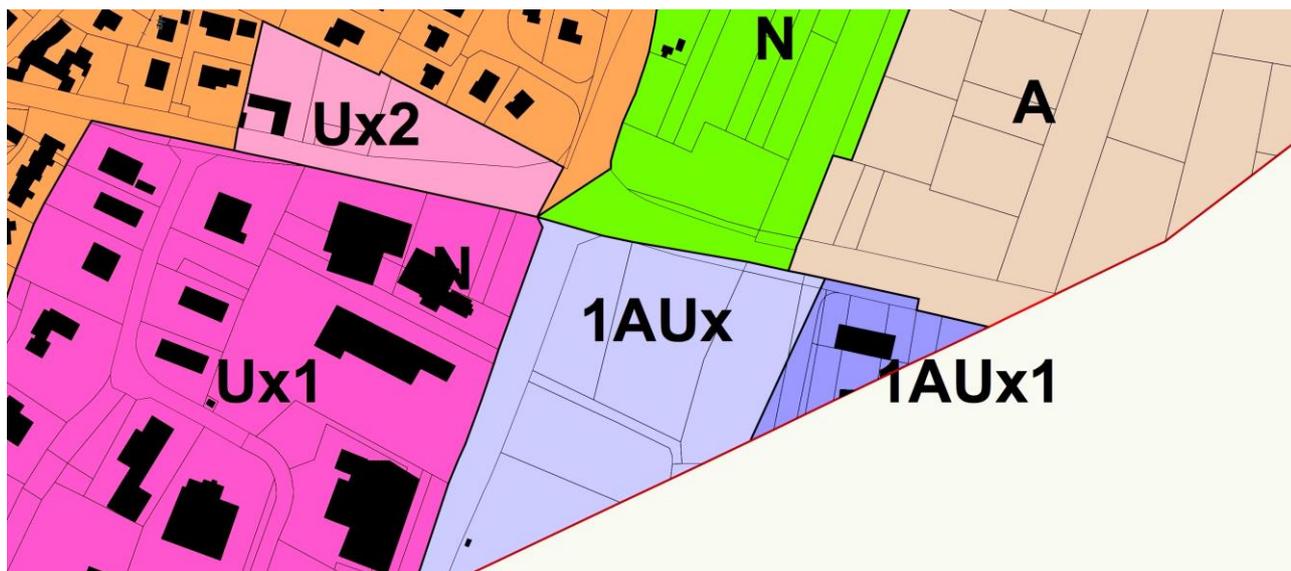
De plus, ces trois parcelles détachées de l'espace agricoles, sont situées entre la zone **1AUx1** du PLU de Guereins et la zone **Ux1** du PLU de la commune limitrophe de Montceaux.



Plan de zonage du PLU de Montceaux

Le dessin d'une zone A de 580 m² de superficie utile apparaît donc clairement comme ne relevant pas de la traduction du projet d'aménagement de la commune, mais bien d'une erreur matérielle dans le dessin du zonage.

La présente modification est donc l'occasion de rectifier ce dessin en classant les parcelles en zone **1AUx1**.



Modification du plan de zonage

Analyse de l'intérêt environnemental du secteur.

Légende

Espace : Extension Surface: 0,06 ha
Occupation du sol : Carré feu : fougères à Rubus, ronce et sarrasin d'été, Urtica dioica
Trame verte et bleue : Extension ZA existante
Zones humides : Ncr - Sol 1
Cycle de l'eau : Fosse le long RD et sol 100 (drainant)
Paysage : perspective sur prairie = transition à traiter au moyen d'une haie vive
Energie et climat :
Nuisances / santé : Bruit route
Risques :
Transports et déplacements : Route dep.
Commentaires :

0 10 20 m
Source : Mosaïque Environnement 2024
Fond : google satellite
Métadonne : FUS2024 - MR
PLU Guereins (D1)

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Cabinet d'Expertise

Un passage sur le terrain effectué dans le cadre de l'évaluation environnementale a mis en évidence l'intérêt très limité au niveau de la végétation existante composée de fourrés d'acacias (Robiniers), de ronces et d'orties.



Photos Mosaïque Environnement

Des investigations à la tarière n'ont pas montré de trace de zone humide et les sols se sont révélés plutôt drainants.

Un fossé en long de la route pourra être un exutoire pour les eaux pluviales restantes après infiltration et rétention sur la parcelle.

Au niveau du paysage, on voit que l'on s'inscrit dans une séquence routière d'intérêt médiocre.



Photo Mosaïque Environnement

Il faut de plus rappeler qu'il s'agit d'un espace en mutation à court terme puisque à la frontière entre Guereins et Montceaux et que, en cohérence avec les documents d'urbanisme des deux communes, la Communauté de Communes Val de Saône Centre s'est engagée dans un projet d'extension du parc d'entreprises Visionis sur le site de Montceaux :

« Un nouveau parc d'activités, dénommé Visionis 7, d'une superficie d'environ 12 ha sera déployé en deux phases :

- *une première phase de 9 ha en zone 1Aux ouverte à l'urbanisation*
- *une seconde phase de 3 ha en zone 2Aux à ouvrir à l'urbanisation à partir du 1er janvier 2026.*

Le site accueillera des activités économiques de types industriel, artisanal, de services ou de bureau.

Un préprogramme de l'aménagement sera réalisé en 2024.

Les travaux d'aménagement de la phase 1 sont envisagés à partir de 2026/2027. »¹

¹ Site internet de la CC Val de Saône Centre – <https://www.ccvsc01.org>

Du fait de la proximité de l'habitat et d'un positionnement isolé par rapport à la grande zone d'activités, la commune s'interroge sur l'avenir de cette zone classée en **Ux1** d'une superficie de 1.2 hectares qui, aujourd'hui, apparaît peu nuisante du fait d'une activité ralentie, mais qui pourrait demain poser des problèmes (de trafic, de bruit...) en fonction de son utilisation.

C'est pourquoi, pour se donner le temps de la réflexion, la présente modification prévoit de mettre en place une « zone d'étude » au titre de l'article L151- 41 du code de l'urbanisme :

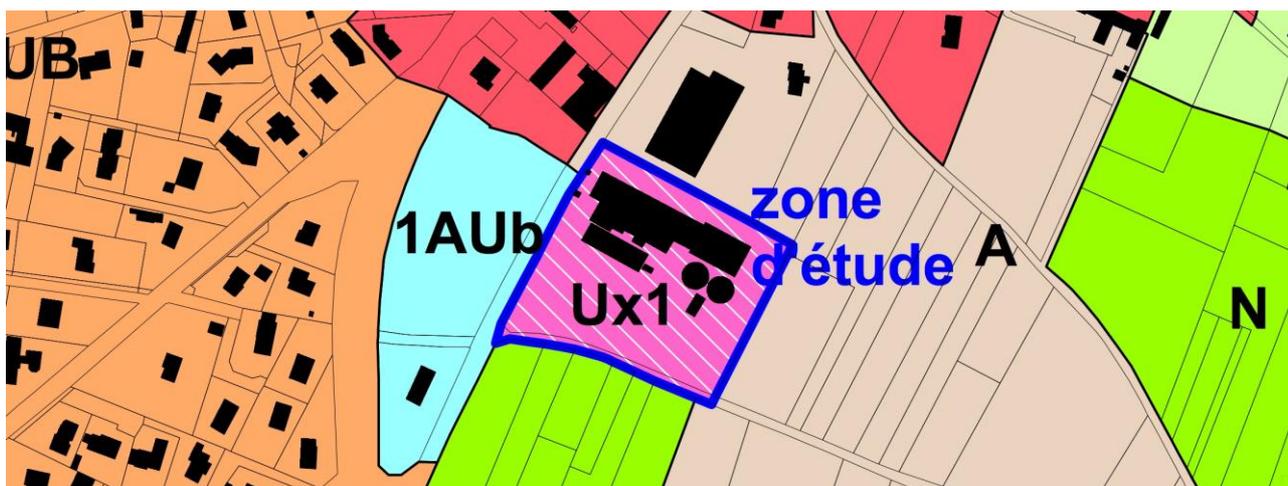
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

(...) »

Cette zone d'étude correspondra au périmètre de la zone Ux1 de la rue de la Motte et sera indiquée sur le plan de zonage.



Modification du plan de zonage

Par ailleurs, il conviendra de modifier le règlement de la zone Ux, afin d'indiquer les contraintes particulières de limitation de la constructibilité dans la partie de la zone Ux1 touchée par cette « zone d'étude »

La nouvelle rédaction pour l'article 2 de la zone **Ux** sera :

ARTICLE Ux 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- a)** Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension en vue d'une activité compatible aux zones **Ux1** et **Ux2**.
- b)** Les surfaces d'activités commerciales :
- au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms)
 - au profit d'activités répondant aux besoins des actifs d'un espace d'activités (exemple : activités de restauration, services aux entreprises)
 - pour la localisation/relocalisation de certaines activités en occasionnel lourd nécessitant des surfaces de stockage importantes (ex: matériaux de construction), dans des zones artisanales et industrielles, sauf en zone Ux 2.
- c)** La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d)** Les installations et travaux divers * suivants :
- les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

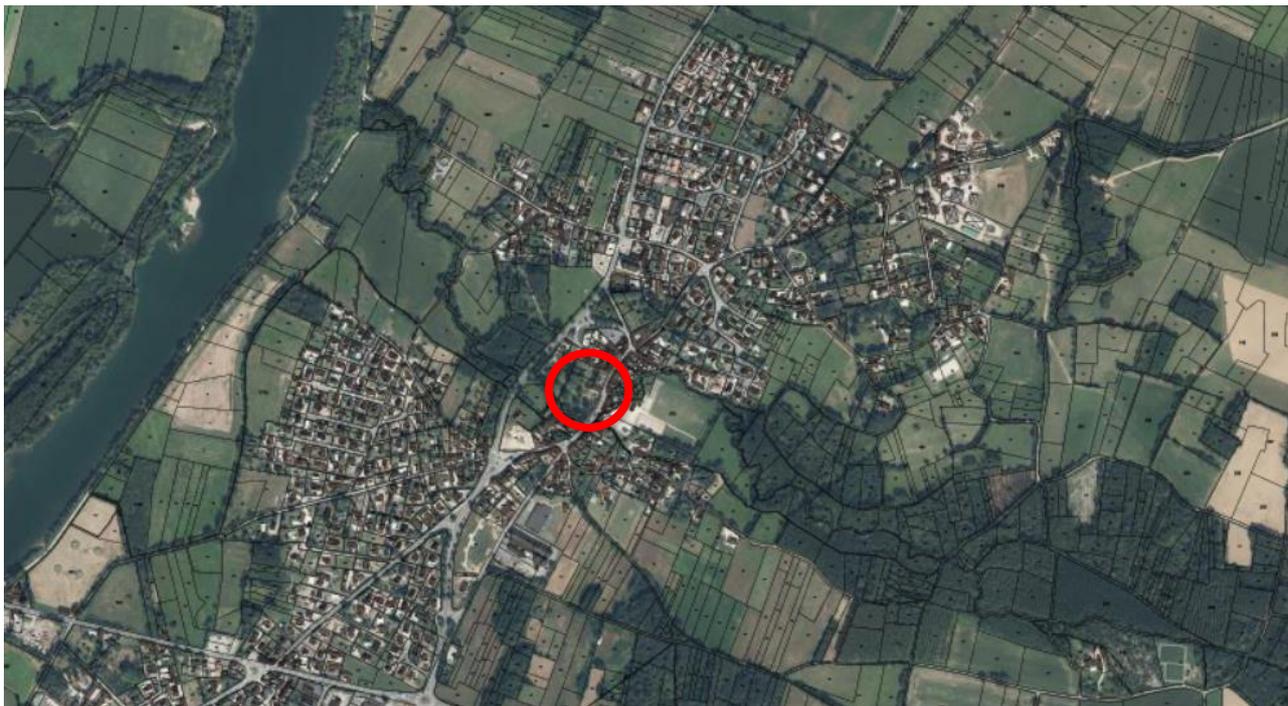
Ces éléments restent inchangés et on ajoutera simplement :

Zone d'étude :

Par ailleurs, et pour une période maximum de 5 ans à partir de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU, dans la zone d'étude instituée au titre de l'article L151-41 – 5° et située rue de la Motte, sont interdites les constructions ou installations dont l'emprise au sol dépasse une superficie de 40 m².

6. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR DES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES

Au cœur du centre ancien, une propriété constituée de deux bâtiments et d'un parc présente un grand intérêt pour la commune qui souhaiterait pouvoir développer des équipements au service de personnes âgées, mais aussi pour l'accueil et l'hébergement de celles-ci.



Source Géoportail



Source Google maps

Afin de permettre la réalisation d'un tel aménagement, un emplacement réservé sera mis en œuvre sur les parcelles A 437 et 439 au titre de l'article L151-41 qui prévoit que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

(...) »

Le PLU prévoit aujourd'hui 5 emplacements réservés pour des équipements, mais dont un sera supprimé dans le cadre de cette modification. Il a donc été envisagé la création d'un nouvel Emplacement Réservé N°5 (R5) dont l'objet est : Création d'équipements au service des personnes âgées, y compris accueil et hébergement.

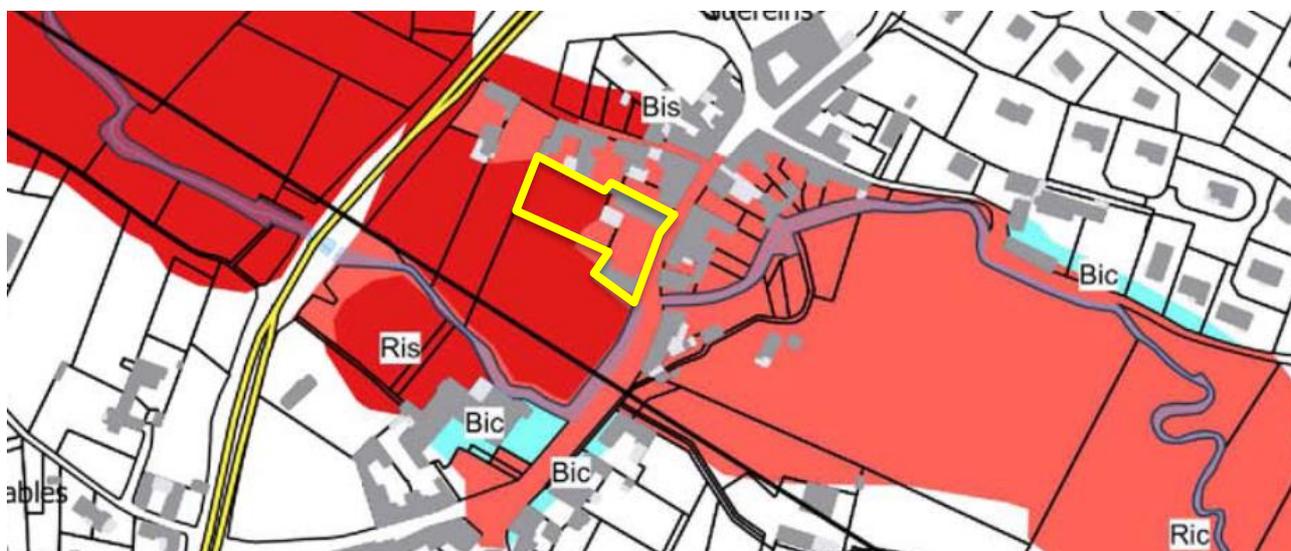


Source Géoportail

Décision suite à l'évaluation environnementale

L'analyse conduite dans le cadre de l'évaluation environnementale a rappelé que si les bâtiments visés par l'emplacement réservés sont très bien situés par rapport au centre bourg et au commerce existant à proximité, en revanche ils sont aussi très proches de la Callonne et dans la zone rouge du PPRI.

Le nouvel emplacement réservé se retrouverait ainsi implanté en zone rouge **Ris** et **Ric** correspondant aux inondations de la Callonne.



Extrait du PPRI

Le règlement des zones **Ris** et **Ric** prévoit dans les interdictions :

« la création, la reconstruction, l'extension et l'augmentation de capacité d'accueil des établissements abritant des personnes vulnérables ou difficiles à évacuer »

L'emplacement réservé pour la création d'équipement liés à l'accueil et l'hébergement de personnes âgées serait donc en contradiction avec le règlement du PPRI, mais aussi avec le SRADDET, le SCoT et le PADD du PLU qui ont tous comme orientation la diminution de l'exposition aux risques.

A la suite de l'évaluation environnementale, il a donc été décidé de ne pas retenir la création de cet emplacement réservé dans le cadre de la modification n°2 du PLU

7. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Le bâtiment de la Mairie est maintenant flanqué de la salle communale et la volonté de la commune est de renforcer le regroupement d'équipement municipaux (salles pour les associations...) dans ce secteur afin d'y créer une synergie de fonction favorable à la rencontre et la convivialité à l'échelle de la commune.

Par ailleurs la Mairie elle-même est installée dans un ancien bâtiment à étage sans commodité pour l'accessibilité handicapé et sans véritable salle des mariages. Elle devra donc, à terme, faire l'objet d'une réhabilitation conséquente.



Afin de permettre la possibilité d'un renforcement du pôle d'équipement municipal autour de la Mairie, il est créé un emplacement réservé sur le tènement à l'angle de la RD933 et de la rue des Charmes qui peut permettre de faire un lien entre les espaces publics de l'église, de la Mairie et de la salle communale.

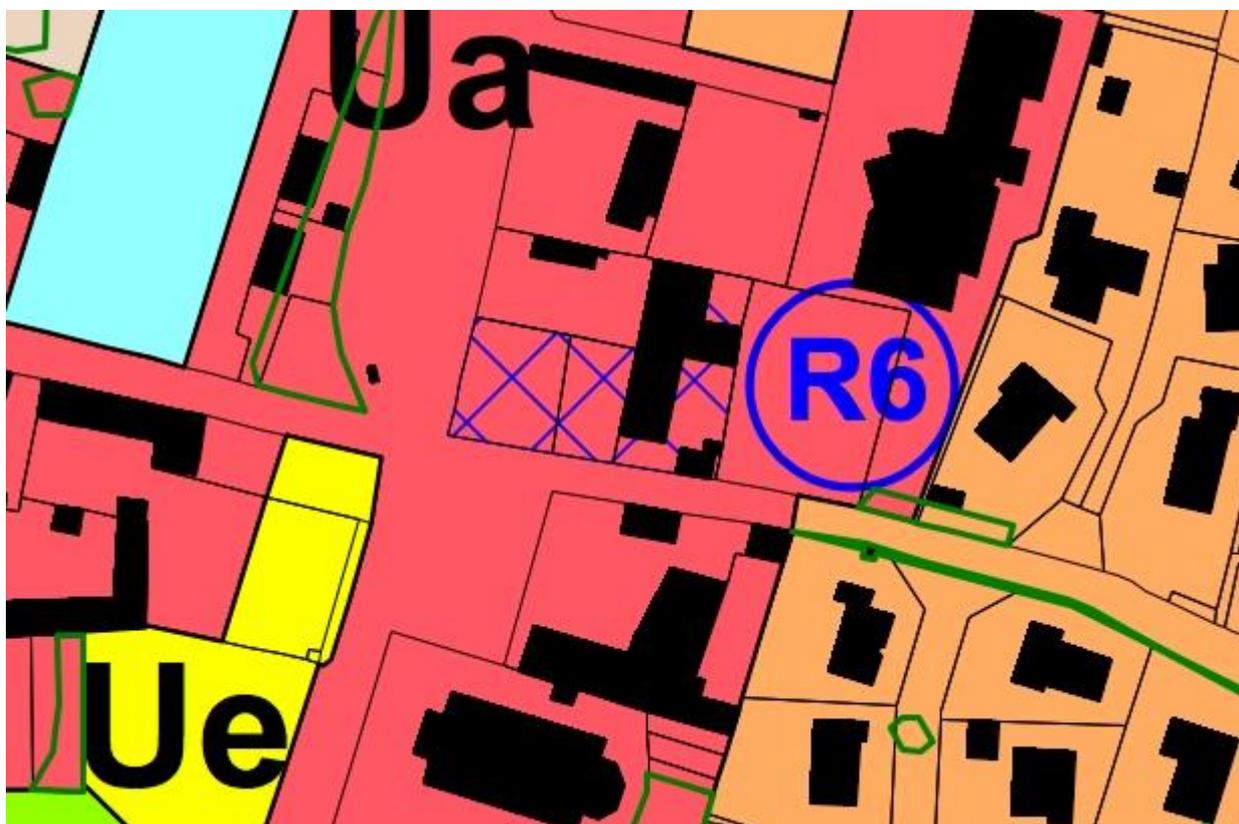


Il est donc créé un nouvel emplacement réservé **R6**. Cet emplacement réservé à une emprise estimée de 2455 m².

La liste des emplacements réservés pour des équipements publics sera donc complétée avec la ligne suivante :

N°	Destination et localisation	Bénéficiaire	Emprise estimée
R6	Renforcement des équipements publics autour de la Mairie (en particulier salles pour les associations). Parcelles : n° 59, 61 et 62	Commune	1140 m ²

Il apparaîtra de la manière suivante sur le zonage :



Modification du plan de zonage

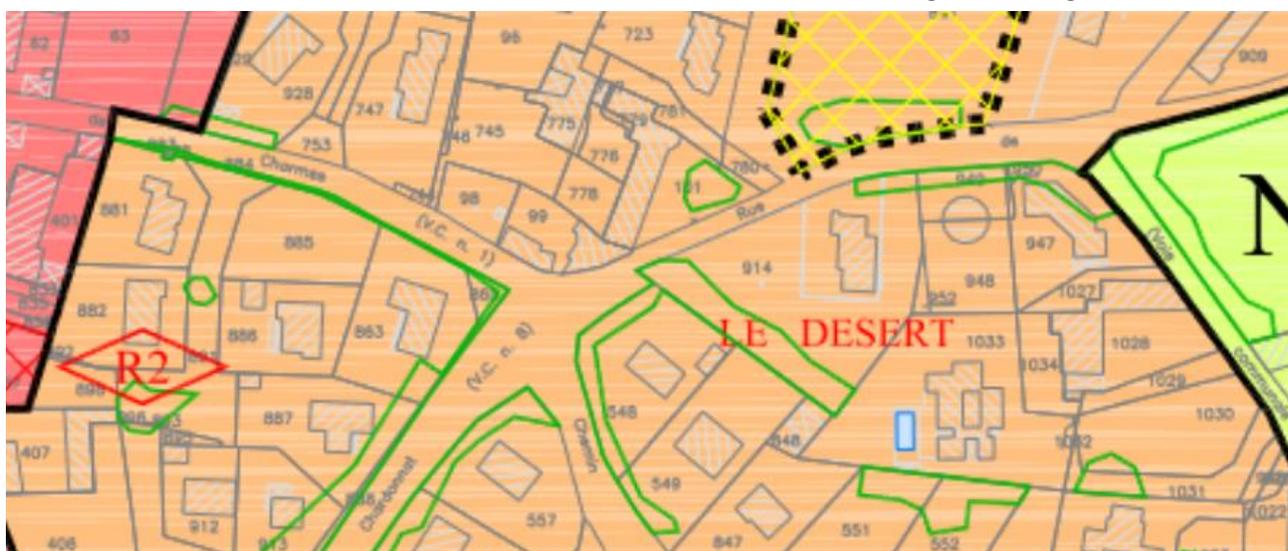
8. ELARGISSEMENT D'UNE PROTECTION I123-1-5-7

Le règlement graphique du PLU de Guereins fait apparaître de nombreux éléments repérés au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme² afin de protéger les éléments de végétation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

A ce titre, le règlement peut :

« 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Ces éléments apparaissent de la manière suivante sur le règlement graphique :



Extrait du règlement graphique du PLU

Les espaces faisant l'objet d'une protection sont entourés d'un liseré vert.

Sur une parcelle (N°790) au lieu-dit « En Chazos », le long du chemin vert, présentant un couvert végétal intéressant, le dessin de la protection au titre de l'article L123-1-5-7° apparaît mal positionné par rapport à la réalité puisqu'il est en partie dessiné sur l'habitation de la parcelle au Sud.



Il sera donc repris pour être mieux recalé par rapport à la réalité du terrain.

² Correspondant aujourd'hui aux articles L151-19 et L151-23



Le nouveau dessin du plan de zonage sera :



9. REGLEMENT – HABITATIONS EXISTANTES DANS LES ZONES A ET N

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L151-12 que dans les zones **A** et **N** :

« 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. »

Il précise que :

« 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. »

Il existe des bâtiments d'habitation en zone **A** et **N** du PLU de Guereins.

Le règlement de la zone **N** prévoit effectivement la possibilité d'évolution de ces bâtiments de la manière suivante :

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Sont admis en zone N, hors zones inondables et périmètres de protection :

- Sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que la filière d'assainissement soit adaptée, et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à **70 m² avant travaux** :

- **L'aménagement*** et le **changement de destination*** des constructions existantes.
- **L'extension*** des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² de S.D.P.* supplémentaire** et de **170 m² de S.D.P.* totale après travaux**,

- Les **annexes** qui constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation, dans la limite de deux annexes sur la parcelle selon les modalités suivantes: une annexe dans la limite de **25 m² de S.D.P.*** et une autre annexe dans la limite de 15 m² de S.D.P.*. Ces annexes devront être situées dans **un rayon de 20 mètres de l'habitation**.

Or ces éléments ne se retrouvent pas dans le règlement de la zone A du PLU qui n'autorise l'aménagement et l'extension des constructions existantes que

« lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricole »

Afin d'avoir une cohérence de traitement pour les habitations existantes en zone **A** comme en zone **N**, même si elles ne sont pas liées à une activité agricole, la modification prévoit de réintégrer à l'article 2 de la zone agricole, les mêmes règles que celles de la zone **N**.

Toutefois, pour être en conformité avec la rédaction actuelle du code, la possibilité de changement de destination ne sera pas retenue.

Le nouvel article 2 de la zone **A** sera :

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis

a) En zone A, lorsqu'ils sont **nécessaires à l'activité des exploitations agricoles** :

- **Les constructions**, et ce dans la limite de **170 m² de S.D.P.***, lorsqu'elles sont à usage d'habitation.
- L'aménagement* et l'extension* **des constructions existantes**, et ce dans la limite de **170 m² de S.D.P.*** totale après travaux pour les constructions à usage d'habitation.

b) en zone Ap

- L'aménagement* et l'extension* des **constructions existantes** nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, et ce, dans la limite de **170 m² de S.D.P.*** totale après travaux pour les constructions à usage d'habitation.

c) Les travaux suivants :

- Les ouvrages d'intérêt collectif*.
- La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) En zone A, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*

e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

g) Sont aussi admis:

- Sous réserve qu'il s'agisse de constructions à usage d'habitation existantes dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que la filière d'assainissement soit adaptée, et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à **70 m² avant travaux** :

- **L'aménagement*** des constructions à usage d'habitation existantes.
- **L'extension*** des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² de S.D.P.* supplémentaire** et de **170 m² de S.D.P.* totale après travaux**,

- Les **annexes** qui constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante, dans la limite de deux annexes sur la parcelle selon les modalités suivantes: une annexe dans la limite de **25 m² de S.D.P.*** et une autre

annexe dans la limite de 15 m² de S.D.P.*. Ces annexes devront être situées dans **un rayon de 20 mètres de l'habitation.**

De plus le règlement de la zone **N** comprend encore la possibilité de changement de destination qui n'est plus autorisée dans le cadre du code de l'urbanisme dans sa rédaction actuelle. Le règlement de la zone **N** sera donc aussi modifié sur ce point.

ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Sont admis en zone N, hors zones inondables et périmètres de protection :

- Sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que la filière d'assainissement soit adaptée, et à condition que l'emprise au sol soit supérieure à **70 m² avant travaux** :

- **L'aménagement*** ~~et le changement de destination*~~ des constructions existantes.
- **L'extension*** des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m² de S.D.P.* supplémentaire** et de **170 m² de S.D.P.* totale après travaux**,

- Les **annexes** qui constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation, dans la limite de deux annexes sur la parcelle selon les modalités suivantes: une annexe dans la limite de **25 m² de S.D.P.*** et une autre annexe dans la limite de 15 m² de S.D.P.*. Ces annexes devront être situées dans **un rayon de 20 mètres de l'habitation.**

10. REGLEMENT – IMPLANTATION DES PISCINES

Les articles 6 et 7 pour les zones où l'habitation est possible ne comprennent pas de règle spécifique pour les piscines. De ce fait, il peut être parfois possible d'implanter les piscines sur la limite d'emprise publique ou séparative ou parfois d'être obligé de les reculer de 4 mètres alors que cela n'est pas forcément utile.

La modification prévoit d'intégrer une règle homogène avec un recul d'au moins 2 mètres.

Pour la zone Ua, la question ne se pose que pour l'article 7 (les piscines ne sont pas autorisées dans la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement).

On ajoutera donc à l'article 7 :

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

2b) Les extensions* ou annexes* ne jouxtant pas la limite séparative :

Si l'extension* ou l'annexe* ne jouxte pas la limite séparative, elle doit s'inscrire dans la limite de recul. Autrement dit, la distance comptée horizontalement de tout point de l'extension* ou de l'annexe* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

2c) Les piscines

Dans tous les cas, l'implantation des piscines en limite séparative n'est pas autorisée. Le bord du bassin devra se trouver à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour la zone Ub, la question ne se pose que pour l'article 7 (un recul minimum de 5 mètres est demandé par rapport à l'alignement).

On ajoutera donc à l'article 7 :

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

b) Constructions ne jouxtant pas la limite séparative :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à **4 mètres**.

c) Les piscines

Dans tous les cas, l'implantation des piscines en limite séparative n'est pas autorisée. Le bord du bassin devra se trouver à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour la zone Ue, la question ne se pose que pour l'article 7 (un recul minimum de 5 mètres est demandé par rapport à l'alignement).

On ajoutera donc à l'article 7 :

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite séparative est autorisée à condition que cette limite ne corresponde pas avec une limite de zone Ua ou Ub.

Le cas échéant, aucun point de la construction ne doit se trouver à une distance inférieure à **5 mètres** de la limite séparative.

Les piscines

Dans tous les cas, l'implantation des piscines en limite séparative n'est pas autorisée. Le bord du bassin devra se trouver à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Pour la zone Ux, la question ne se pose pas car les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

Pour la zone 1 AU la question ne se pose pas car le règlement de la zone 1Aub renvoie au règlement de la zone Ub.

Pour les zones A et N, la question ne se pose que pour l'article 7 (un recul minimum de 5 mètres est demandé par rapport à l'alignement).

On ajoutera donc à l'article 7 :

ARTICLE A/N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre la construction ladite limite, doit être au minimum égale à **4 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Les piscines

Dans tous les cas, l'implantation des piscines en limite séparative n'est pas autorisée. Le bord du bassin devra se trouver à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

11. REGLEMENT – HAUTEUR DES CLOTURES

Les clôtures sont règlementées dans le cadre d'un article 11 général valant pour l'ensemble du territoire de la commune.

3 principes de conception sont autorisés

« La haie naturelle » : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.

Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,20 m, surmontée par un grillage.

Le muret : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Il ne peut être surmonté par un grillage. Le muret est à hauteur d'homme et permet de voir au-delà de la limite.

Le mur est utilisé :

- dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
- lorsqu'ils ont pour objet de créer des continuités urbaines, un front de rue
- lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.
- lorsque une construction est implantée sur la limite de propriété.
- Pour les secteurs affectés par le bruit (se reporter au plan de zonage).

Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).

La hauteur maximale autorisée du mur est de 2,50 m, mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où ... la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement. »

Ils devront être recouverts d'une couverture (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, ...) »

De fait, la différence entre le « muret » et le « mur » ne se trouve qu'au niveau de la hauteur : le mur peut avoir une hauteur jusqu'à 2.50 (le « muret » seulement 1.60), mais ne peut être admis que dans les sites anciens ou lorsque les constructions sont à l'alignement.

Or, aujourd'hui avec la diminution de la taille des parcelles, mais aussi l'évolution de la pratique du jardin de plus en plus vécu comme une « pièce extérieure », il y a une certaine aspiration à ce que la clôture permette une certaine intimité pas toujours compatible avec l'idée de « voir au-delà de la limite » qui justifie la hauteur limitée du muret.

La modification propose donc de conserver les deux principes de la haie ou du mur en autorisant une hauteur maximum de 2 mètres et en conservant une possibilité jusqu'à 2.50 m. dans les cas qui étaient prévus pour le principe du « mur » dans le règlement actuel.

La rédaction pour cette partie de l'article 11 deviendrait :

ARTICLE 11 – CLOTURES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
 - Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale.
 - Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ...doivent être intégrés au dispositif de clôture.
- Les clôtures doivent être de conception simple. ~~3~~ 2 principes sont autorisés :

La haie naturelle : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.

Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de **0,20 m**, surmontée par un grillage.

~~**Le muret :** il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de 1,60 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Il ne peut être surmonté par un grillage. Le muret est à hauteur d'homme et permet de voir au-delà de la limite.~~

Le mur est utilisé :

~~il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de 2.00 m tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).~~

De plus :

- dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire,
- lorsqu'ils ont pour objet de créer des continuités urbaines, un front de rue
- lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.
- lorsque une construction est implantée sur la limite de propriété.
- Pour les secteurs affectés par le bruit (se reporter au plan de zonage).

~~Des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).~~

La hauteur maximale autorisée du mur est de **2,50 m**, mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel, dans le cas où ... la pente du terrain est supérieure à 10 % et nécessite la réalisation d'un mur de soutènement.

Dans ce cas ils devront être recouverts d'une couverture (pierre locale, tôle peinte dans la teinte des huisseries, ...)

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit.
- La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).
- La couleur des enduits et des menuiseries doit être compatible avec la palette des couleurs déposée en mairie et jointe en annexe 8 et 10 du présent PLU

12. REGLEMENT – STOCKAGE POUR RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Afin de prendre en compte la nécessaire adaptation au changement climatique et à la gestion raisonnée de l'eau, la commune souhaite intégrer dans son Plan Local d'Urbanisme une prescription de stockage des eaux de pluies pour un usage de type arrosage ou lavage à l'extérieur...

Cette prescription sera intégrée au règlement (article 4 _ « eaux pluviales ») des zones **Ua**, **Ub** et **1AUb**, et s'appliquera dans le cas de la création d'une nouvelle toiture dont la surface dépasserait 50 m².

Le volume de stockage exigé sera calculé en fonction de la surface de la toiture. Il est proposé de retenir une règle de 10 litres/m² de nouvelle surface de toiture.

La rédaction pour la partie « eaux pluviales » de l'article 4 des zones **Ua** et **Ub**³ sera complétée de la manière suivante :

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de **20 ans minimum**.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de **3 l/s/ha** pour des projets individuels et de **5 l/s/ha** pour des opérations d'ensemble.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits. Ce débit de fuite peut être infiltré ou rejeté, soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) est interdit

Récupération et stockage d'eau pluviales

En cas de construction entraînant la création d'une toiture d'une surface supérieure à 50 m², il faudra prévoir une cuve de stockage des eaux pluviales dont le volume sera à minimum de 10 litres pour un m² de toiture créée.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

³ Le règlement de la zone 1AUb renvoie au règlement de la zone Ub pour l'article 4

Eaux pluviales :

L'imperméabilisation nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses...) ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

Pour information, un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature des sols doit être défini et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de retour de **30 ans minimum**.

Des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus pour restituer au milieu récepteur un débit de fuite des ouvrages de **3 l/s/ha** pour des projets individuels et de **5 l/s/ha** pour des opérations d'ensemble.

Suivant les contraintes du milieu récepteur, les critères de dimensionnement plus contraignants pourront être prescrits.

Ce débit de fuite peut être infiltré ou rejeté, soit au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit au milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...) est interdit.

Dans la zone P3, les eaux pluviales des voiries doivent être captées et rejetées au réseau avec un débit limité.

Récupération et stockage d'eau pluviales

En cas de construction entraînant la création d'une toiture d'une surface supérieure à 50 m², il faudra prévoir une cuve de stockage des eaux pluviales dont le volume sera à minimum de 10 litres pour un m² de toiture créée.

13. REGLEMENT – LIMITATION DES ANNEXES DE PETITE TAILLE

Dans quelques cas particuliers, il a été constaté une multiplication d'annexes de petites tailles sur un même tènement.

Pour des raisons à la fois de bonne gestion de la consommation de l'espace constructible et aussi de paysage urbain, la modification du PLU prévoit de limiter le nombre des annexes de moins de 10 m² qui échappent aux prescriptions de l'article 11

Cette prescription sera intégrée au règlement (article 2) des zones **Ua**, **Ub** et **1AUb**.

La rédaction l'article 2 des zones **Ua** et **Ub**⁴ sera complétée de la manière suivante :

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

a) Les constructions à usage:

- d'habitation sur la servitude de mixité sociale S5 sous réserve qu'un minimum de **20 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
- d'habitation sur la servitude de mixité sociale S8 sous réserve qu'un minimum de **25 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
- d'habitation sur la servitude de mixité sociale S10 sous réserve qu'un minimum de **20 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
- de **commerce**, dans la limite de **300 m² de S.D.P*** par tènement*, y compris les surfaces de réserve,
- **artisanal ou industriel** dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol, par tènement*.
- **d'annexe** dans la limite de **60 m²** d'emprise au sol par tènement*, au-delà de la bande de 15 m de large, telle que définie à l'article Ua 6. **De plus, il ne peut être autorisé plus de 2 annexes de moins de 10 m² par tènement.**
- de **piscine**, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur

b) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

⁴ Le règlement de la zone 1AUb renvoie au règlement de la zone Ub pour l'article 4

- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation sur la servitude de mixité sociale S1 sous réserve qu'un minimum de **50 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
- d'habitation sur la servitude de mixité sociale S4 sous réserve qu'un minimum de **50 % de la S.D.P* du programme de logements** en habitat collectif ou groupé soit affecté à la réalisation de logements financés par un prêt locatif aidé.
- d'**équipements collectifs***, sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone.
- de **commerce** et de **bureau** dans la limite de **150 m² de S.D.P*** par tènement*, y compris les surfaces de réserve,
- **artisanal ou industriel** dans la limite de **60 m²** d'emprise au sol, par tènement*.
- **d'annexe** dans la limite de **60 m²** d'emprise au sol par tènement*, au-delà de la bande de 20 m de large, telle que définie à l'article Ua 6. **De plus, il ne peut être autorisé plus de 2 annexes de moins de 10 m² par tènement.**
- de **piscine**, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur

b) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

- à usage agricole, dans la limite de **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation **de la révision** du PLU.

c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES ZONES REGLEMENTAIRES ET LA BIODIVERSITE

- **Les ZNIEFF**

L'inventaire des ZNIEFF détermine un secteur sur le territoire, particulièrement riches d'un point de vue écologique et faunistique. Sur le territoire intercommunal, on distingue un grand nombre de ZNIEFF de Type 1 et 2 :



ZNIEFF de Type 1, au nombre de 3 dont une à proximité :

- 820030861 – « Lit majeur de la Saône »

« La Saône s'écoule dans une plaine alluviale régulièrement inondée. On observe ici des formations végétales typiques des bords de fleuve, des prairies de fauche tardive et des forêts alluviales. Ces milieux abritent une faune et une flore caractéristiques, riches et diversifiées. »

- 820030875 – « Partie aval du ruisseau de la Callone »

« Le ruisseau de la Callone naît sur le bord du plateau dombiste. Il serpente quelques kilomètres dans la campagne verdoyante avant de se jeter à l'ouest dans la Saône, en face de l'île de Taponas. Ce cours d'eau est fréquenté par la seule lamproie française vivant en permanence dans des eaux douces : la Lamproie de Planer. »

- 820030862 – « Rivière de l'Ardières » (à proximité de la façade Ouest)

« Il s'agit du tronçon aval de la rivière Ardières. On y trouve une faune intéressante avec des espèces sensibles à la qualité du milieu »

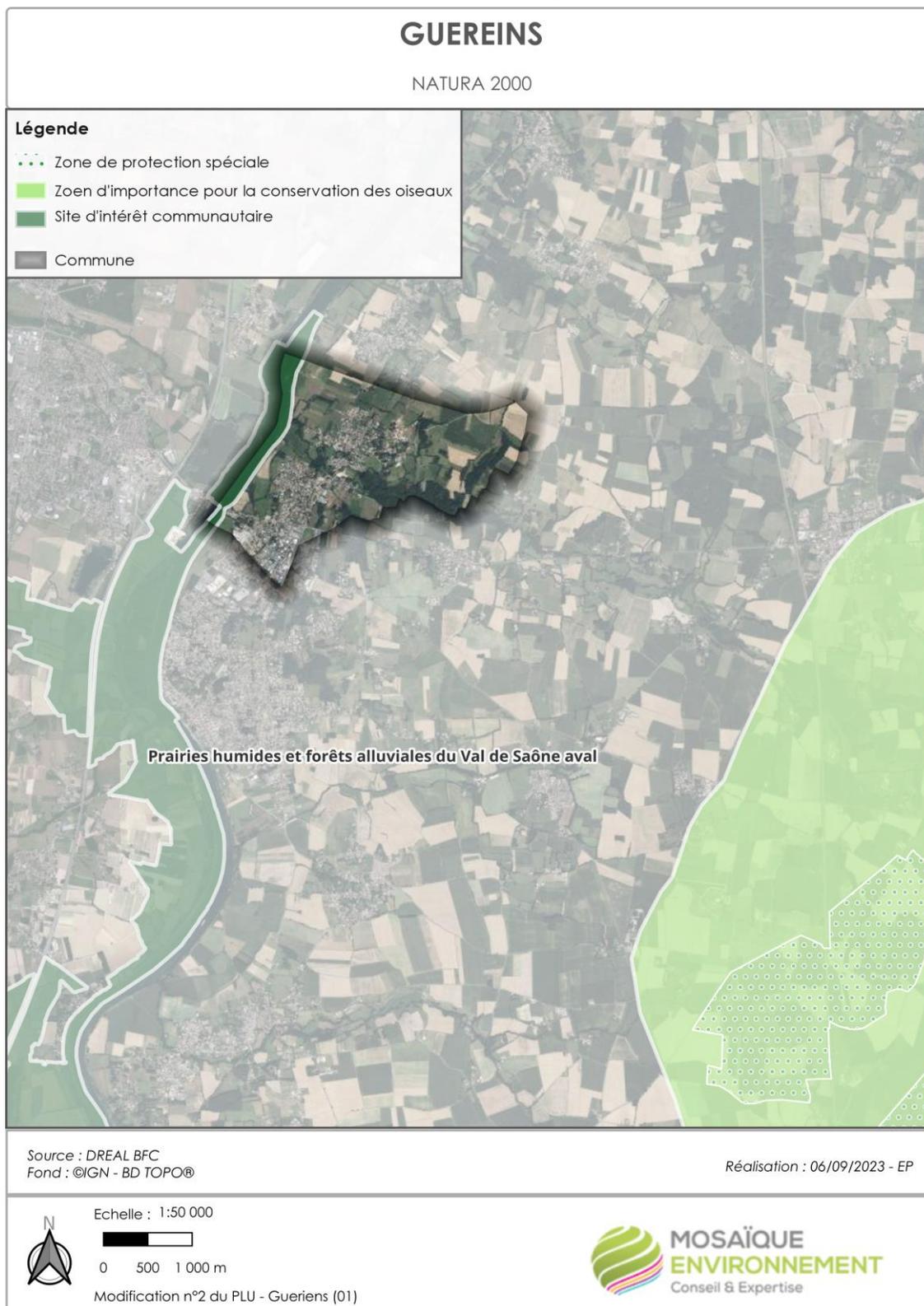
ZNIEFF de Type 2, au nombre de 1 :

- 820030870 – « Val de Saône méridional »

« Cet ensemble naturel concerne le cours de la Saône, ses annexes fluviales et sa plaine inondable. Cette dernière, large de plusieurs kilomètres au nord, se réduit progressivement vers le sud. À l'approche de Lyon, la délimitation se restreint à la rivière proprement dite, à ses îles et à ses franges immédiates. Il concerne également certains milieux naturels annexes (secteurs sableux au nord, espaces bocagers frangeant le champ d'inondation vers l'est...), ainsi que le débouché de plusieurs vallées affluentes qui conservent sur une échelle moindre des ensembles remarquables. Le Val de Saône constitue encore la zone humide la plus étendue du bassin hydraulique Rhône-Méditerranée-Corse, et l'une des plaines alluviales les mieux conservées de France. La délimitation retenue ici souligne l'importance des interactions biologiques existant encore entre la rivière, la prairie inondable et les divers espaces naturels périphériques. Les secteurs les plus remarquables en terme faunistique et floristique y sont identifiés par plusieurs ZNIEFF de type I souvent étendues et fortement interdépendantes. Une grande partie est par ailleurs inventoriée en tant que Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ce site, qui comporte un vaste champ d'inondation, illustre de façon exemplaire l'intérêt de tels espaces, aujourd'hui en voie de réduction accélérée, en matière de patrimoine et de fonctionnalités naturels. »

• **Les sites Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 : Avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires, l'Europe s'est lancée depuis 1992 dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé NATURA 2000.



Cartographie de la localisation des Natura 200, Mosaïque Environnement

Le territoire intercommunal est largement concerné par un site Natura 2000 de type Site d'intérêt communautaire. Il s'agit de la zone :

- FR8202006 – « Prairies humides et forêts alluviales du Val de Saône aval ».

« À la fin du secondaire, l'émergence du Jura et du Morvan donnent naissance au lac bressan. C'est dans cette cuvette, comblée au quaternaire par des sédiments glaciaires, que la Saône va établir son cours. Son régime particulier va se traduire par des périodes d'alluvionnement et des périodes de creusement constituant ainsi des terrasses.

Dans cette plaine inondable, les prairies sont en régression constante, au profit des cultures maraîchères et céréalières, boisements, infrastructures industrielles et urbaines qui tentent de lutter, par divers aménagements, contre les contraintes du milieu. Les agriculteurs de type mixte éleveur-céréalière ou éleveur sont relativement âgés et un renouvellement des chefs d'exploitations se fera dans les années à venir. Le site permettra de maintenir des possibilités d'agriculture extensive. ...».

- **Susceptibilité d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou une ZNIEFF**

1 - Création d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) et d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le CES s'applique exclusivement dans les zones **Ua** et **Ub** du plan de zonage, dans des zones actuellement urbanisées, à vocation d'habitat, de la commune. Cet outil permet d'établir les surfaces constructibles d'un tènement, favorisant la densité et limitant l'imperméabilisation des sols.

Le CPT, quant à lui, est un rapport entre la surface de pleine terre et la surface de l'ensemble des parcelles. Il permet, ainsi, de définir la proportion libre et en terre naturelle sur une parcelle donnée. En ce sens, son objectif consiste en l'infiltration des eaux dans les sous-sols et à la préservation d'une biodiversité faunistique et floristique. De manière générale, il favorise l'intégration ou la préservation du végétal et la non imperméabilisation dans l'espace urbain.

En ce sens, il s'agit de deux outils complémentaires permettant d'éviter l'étalement urbain et l'imperméabilisation en favorisant la densité et l'importance du végétal dans les milieux urbanisés.

Les secteurs urbanisés **Ua** et **Ub** ne se localisent pas dans le site Natura 2000. De fait, la création de ces deux outils n'a aucun impact sur le site Natura 2000 identifié.

Les secteurs urbanisés **Ua** et **Ub** sont en partie dans les ZNIEFF, mais les mesures devraient plutôt avoir un effet positif sur l'environnement.

2 - Suppression, modification et création de secteurs d'OAP

Que ce soit la suppression, la modification ou la réalisation de secteurs d'OAP, aucun n'a d'incidence sur la zone Natura 2000 qui se localise hors enveloppe urbaine.

Ces OAP permettent, exclusivement, d'exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement. Elles sont là pour que la commune puisse avoir une maîtrise de son urbanisation.

En ce sens, ce point n'a aucun impact sur la zone Natura 2000 identifiée.

3 - Création d'Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés se localisent en plein secteur urbain, loin de la zone Natura 2000 identifiée.

En ce sens, la création de ces deux Emplacement Réservés n'a aucune incidence sur le site Natura 2000.

4 – Réparation d'une erreur matérielle

S'agissant de la réparation d'une erreur matérielle, il n'y a pas d'impact de la modification.

On rappellera toutefois que le rétablissement du classement en zone 1AUx1 concerne un triangle d'environ 580 m² à l'intérieur de la grande zone d'activité intercommunale « Visionis » qui se situe en dehors des secteurs Natura 2000 et des ZNIEFF.

5 – Création d'une zone d'étude sur une zone Ux1

La création de la zone d'étude a pour objet de mettre en place une servitude de limitation de la constructibilité pour permettre de réfléchir à l'évolution d'un tènement aujourd'hui urbanisé pour de l'activité (silos) et situé à côté du centre bourg et donc du secteur sensible de la rivière La Calonne qui fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1.

Cet élément de la modification du PLU devrait donc avoir plutôt des incidences positives sur l'environnement et le secteur de la ZNIEFF de type 1.

6 - Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées

Cet emplacement réservé n'est pas retenu dans le cadre de la modification n°2 suite à l'évaluation environnementale.

7 - Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux

Cet emplacement réservé concerne le tènement bâti de la Mairie en zone **Ua** du centre bourg.

Ce secteur déjà bâti est hors zone Natura 2000 et Z NIEFF.

8 – Elargissement de la protection L123-1-5-7°

Cette reprise ponctuelle de la protection au titre de l'article L123-1-5-7° concerne la végétation d'une parcelle bâtie qui se trouve hors zone Natura 2000 et ZNIEFF.

9 à 13 – Règlement

Les évolutions du règlement du PLU apportent des corrections à la marge sans changement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). En ce sens, elle n'ont pas d'effet sur la zone Natura 2000 et les ZNIEFF.

2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Un certain nombre des modifications proposées apparaissent comme « neutres » au niveau de leur incidence dans la mesure où ils ne modifient pas les conditions de constructibilité sur le territoire de la commune.

2 - Suppression, modification et création de secteurs d'OAP

Les modifications sur les OAP existantes prennent simplement en compte la réalité d'aménagements faits.

La création de nouvelles OAP permettra une meilleure maîtrise de l'aménagement de secteurs qui étaient déjà ouvert à l'urbanisation.

Elles sont plutôt neutres par rapport au PLU actuel.

3 - Création d'Emplacements Réservés

Les deux emplacements réservés concernent des espaces déjà aménagés et sont donc parfaitement neutres en matière d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

5 – Création d'une zone d'étude sur une zone Ux1

La création de la zone d'étude a pour objet de mettre en place une servitude de limitation de la constructibilité pour permettre de réfléchir à l'évolution d'un tènement aujourd'hui urbanisé pour de l'activité (silos) et situé à côté du centre bourg et donc du secteur sensible de la rivière La Calonne qui fait l'objet d'une ZNIEFF de type 1.

Cette modification ayant pour conséquence de « figer » les possibilités de construction pendant cinq ans, son incidence est neutre.

6/7 - Création d'emplacements réservés pour des équipements pour personnes âgées et pour des équipements communaux

L'outil emplacement réservé ne change rien quant aux règles générales existantes dans le PLU et s'appliquant sur les parcelles concernées en ce sens il est neutre quant aux incidences de la modification sur l'environnement.

Notons que l'emplacement réservé pour des équipements pour des personnes âgées n'est pas retenu dans le cadre de la modification n°2 suite à l'évaluation environnementale.

10 – Règlement – Implantation des piscines

L'évolution sur l'implantation des piscines à l'intérieur des parcelles construites (2 mètres de la limite au lieu de 4 ou 5 mètres) ou à construire n'a pas d'incidence particulière sur l'environnement. Le Coefficient de Pleine Terre garantit de toute façon la préservation d'un espace non construit et végétalisé.

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

1 - Création d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) et d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Ces modifications dans les zones **Ua** et **Ub** qui tendent à garantir la préservation d'espaces non construits et végétalisés sont plutôt favorables à la préservation de la biodiversité à l'intérieur de la trame verte urbaine

4 – Réparation d'une erreur matérielle

S'agissant de la réparation d'une erreur matérielle, il n'y a pas d'impact de la modification.

On rappellera toutefois que le rétablissement du classement en zone 1AUx1 concerne un triangle d'environ 580 m² aujourd'hui couvert d'une végétation spontanée composée de bosquets d'acacias, de ronces et d'orties, et situé au milieu de la zone d'activité.

8 – Elargissement d'une protection L123-1-57°

L'élargissement d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° a pour objet de protéger un espace végétalisé existant. En ce sens, son effet est plutôt positif sur les milieux et la biodiversité.

9 – Règlement – Habitations existantes dans les zones A et N

L'évolution du règlement du PLU permettra l'aménagement, l'extension et les annexes pour quelques habitations existantes en zone agricole.

S'agissant d'habitations existantes, l'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité reste limitée.

11 – Règlement – Hauteur des clôtures

L'évolution sur l'évolution de la hauteur maximum des clôtures de 1.60 m. à 2,00 m. n'a pas d'incidences sur les milieux naturels ou la biodiversité.

12 – Règlement – Stockage des eaux pluviales

L'inscription d'une prescription nouvelle pour obliger à la création d'un volume minimum de stockage pour la récupération des eaux pluviales en cas de création d'une nouvelle surface de toiture n'a pas d'incidences sur les milieux naturels ou la biodiversité.

13 – Règlement – Limitation des annexes de petites tailles

La limitation du nombre des annexes de moins de 10 m² à deux à l'intérieur d'un même tènement a pour but d'éviter un « mitage » à l'échelle de la parcelle. En ce sens il aura plutôt une incidence positive sur la biodiversité et les milieux naturels.

- **Effet de la modification sur la consommation de l'espace**

1 - Création d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) et d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Ces modifications dans les zones **Ua** et **Ub** qui tendent à garantir la préservation d'espaces non construits et végétalisés sont plutôt favorables à la recherche d'une intégration dans le tissu urbain existant (et en particulier dans le tissu pavillonnaire) sans en empêcher la densification.

Ne modifiant pas les surfaces des zones **Ua** et **Ub**, il n'y a pas d'incidences ici sur la consommation de l'espace. L'évolution du règlement de la zone **Ua** prévoit même la possibilité de construire des bâtiments principaux au-delà de la zone des 15 mètres le long de l'emprise publique à partir du moment où celle-ci est déjà construite, ce qui est plutôt favorable à la densification et donc à une meilleure gestion de la consommation de l'espace.

4 – Réparation d'une erreur matérielle

S'agissant de la réparation d'une erreur matérielle, il n'y a pas d'impact de la modification.

La réparation de l'erreur matérielle entraîne la réinscription de 580 m² d'une parcelle en zone constructible pour l'activité. L'incidence reste très limitée à l'échelle de la très grande zone d'activités à l'intérieur de laquelle elle se trouve..

8 – Elargissement d'une protection L123-1-57°

L'élargissement d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° a pour objet de protéger un espace végétalisé existant et donc de préserver un petit morceau de paysage aujourd'hui existant. En ce sens, son effet est plutôt limité sur la consommation de l'espace sachant que le coefficient de pleine terre oblige de toute façon à conserver 40% de la parcelle en espace de pleine terre.

9 – Règlement – Habitations existantes dans les zones A et N

L'évolution du règlement du PLU permettra l'aménagement, l'extension et les annexes pour quelques habitations existantes en zone agricole.

S'agissant d'habitations existantes l'incidence sur la consommation de l'espace sera très limitée..

11 – Règlement – Hauteur des clôtures

L'évolution sur l'évolution de la hauteur maximum des clôtures de 1.60 m. à 2,00 m. n'a pas d'incidences sur la consommation de l'espace.

12 – Règlement – Stockage des eaux pluviales

L'inscription d'une prescription nouvelle pour obliger à la création d'un volume minimum de stockage pour la récupération des eaux pluviales en cas de création d'une nouvelle surface de toiture est neutre en matière de consommation d'espace.

13 – Règlement – Limitation des annexes de petites tailles

La limitation du nombre des annexes de moins de 10 m² à deux à l'intérieur d'un même tènement a pour but d'éviter un « mitage » à l'échelle de la parcelle. Venant compléter la règle que veut que la surface additionnée de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 60 m², elle n'a pas d'incidence sur la consommation de l'espace.

- **Incidence sur une zone humide**

De manière générale, les modifications proposées n'ont pas d'incidence particulière sur une zone humide.

Une incidence pourrait être liée à la présence des zones humides de la vallée de la Saône et du vallon de la Calonne, mais les modifications proposées vont plutôt dans le sens d'une meilleure maîtrise de la gestion des eaux pluviales (coefficient de pleine terre, stockage pour la récupération des eaux de pluie...).

- **Incidences sur l'eau potable, l'eau pluviales et l'assainissement**

1 - Création d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) et d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Ces modifications dans les zones **Ua** et **Ub** qui tendent à garantir la préservation d'espaces non construits et végétalisés sont plutôt favorables à la non imperméabilisation des espaces construits. En ce sens, elles ont plutôt une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.

4 – Réparation d'une erreur matérielle

S'agissant de la réparation d'une erreur matérielle, il n'y a pas d'impact de la modification.

On rappellera toutefois que le rétablissement du classement en zone 1AUx1 concerne un triangle d'environ 580 m² qui pourra être imperméabilisé dans le cadre de l'aménagement d'une activité. La gestion des eaux pluviales sera gérée à l'échelle des tènements et surtout de la zone d'activité..

8 – Elargissement d'une protection L123-1-57°

L'élargissement d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° a pour objet de protéger un espace végétalisé existant et donc de préserver des espaces actuellement non imperméabilisés. En ce sens, son effet est plutôt positif sur la gestion des eaux pluviales.

9 – Règlement – Habitations existantes dans les zones A et N

L'évolution du règlement du PLU permettra l'aménagement, l'extension et les annexes pour quelques habitations existantes en zone agricole.

S'agissant d'habitations existantes susceptibles de ne pas se trouver à proximité de réseau d'assainissement collectif et d'avoir un système d'assainissement non collectif, il peut y avoir une incidence limitée sur l'assainissement.

11 – Règlement – Hauteur des clôtures

L'évolution sur l'évolution de la hauteur maximum des clôtures de 1.60 m. à 2,00 m. n'a pas d'incidences sur la question de l'eau.

12 – Règlement – Stockage des eaux pluviales

L'inscription d'une prescription nouvelle pour obliger à la création d'un volume minimum de stockage pour la récupération des eaux pluviales en cas de création d'une nouvelle surface de toiture a plutôt une incidence positive en ce qu'elle permettra d'utiliser de l'eau du réseau d'eau potable pour des usages qui ne nécessitent pas une eau traitée...

13 – Règlement – Limitation des annexes de petites tailles

La limitation du nombre des annexes de moins de 10 m² à deux à l'intérieur d'un même tènement a pour but d'éviter un « mitage » à l'échelle de la parcelle.

S'agissant de très petites annexes, l'incidence sur la question de l'eau est ici « neutre » .

- **Incidences sur le paysage**

1 - Création d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) et d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Ces modifications dans les zones **Ua** et **Ub** qui tendent à garantir la préservation d'espaces non construits et végétalisés sont plutôt favorables à la recherche d'une intégration dans le tissu urbain existant (et en particulier dans le tissu pavillonnaire) sans en empêcher la densification. En ce sens, elles ont plutôt une incidence positive sur la gestion des paysages urbains existants.

4 – Réparation d'une erreur matérielle

S'agissant de la réparation d'une erreur matérielle, il n'y a pas d'impact de la modification.

A l'échelle de la très grande zone d'activité, l'intégration en son milieu du triangle de 580 m² n'a pas d'incidence sur le paysage qui de toute façon est appelé à évoluer très rapidement du fait du lancement de l'extension de la zone d'activités sur le territoire de la commune de Montceaux.

8 – Elargissement d'une protection L123-1-57°

L'élargissement d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° a pour objet de protéger un espace végétalisé existant et donc de préserver un petit morceau de paysage aujourd'hui existant. En ce sens, son effet est plutôt positif sur le paysage.

9 – Règlement – Habitations existantes dans les zones A et N

L'évolution du règlement du PLU permettra l'aménagement, l'extension et les annexes pour quelques habitations existantes en zone agricole.

S'agissant d'habitations existantes l'incidence sur le paysage restera limitée.

11 – Règlement – Hauteur des clôtures

L'évolution sur l'évolution de la hauteur maximum des clôtures de 1.60 m. à 2,00 m. peut avoir une incidence limitée sur le paysage à l'intérieur du tissu urbain en restreignant la vue du promeneur. Toutefois, l'effet entre 1.60 et 2.00 m. reste limité..

12 – Règlement – Stockage des eaux pluviales

L'inscription d'une prescription nouvelle pour obliger à la création d'un volume minimum de stockage pour la récupération des eaux pluviales en cas de création d'une nouvelle surface de toiture est neutre en matière de paysage.

13 – Règlement – Limitation des annexes de petites tailles

La limitation du nombre des annexes de moins de 10 m² à deux à l'intérieur d'un même tènement a pour but d'éviter un « mitage » à l'échelle de la parcelle. Elle a donc plutôt une incidence positive sur le paysage.

- **Incidences sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances**

1 - Création d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) et d'un Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Ces modifications dans les zones **Ua** et **Ub** qui tendent à garantir la préservation d'espaces non construits et végétalisés sont plutôt favorables à la préservation d'espaces non imperméabilisés. En ce sens, elles ont plutôt une incidence positive sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances.

4 – Réparation d'une erreur matérielle

S'agissant de la réparation d'une erreur matérielle, il n'y a pas d'impact de la modification.

8 – Elargissement d'une protection L123-1-57°

L'élargissement d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° a pour objet de protéger un espace végétalisé existant et donc de préserver un petit morceau d'espace vert aujourd'hui existant. En ce sens, son effet est plutôt positif sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances.

9 – Règlement – Habitations existantes dans les zones A et N

L'évolution du règlement du PLU permettra l'aménagement, l'extension et les annexes pour quelques habitations existantes en zone agricole.

S'agissant d'habitations existantes l'incidence sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances restera limitée.

11 – Règlement – Hauteur des clôtures

L'évolution sur l'évolution de la hauteur maximum des clôtures de 1.60 m. à 2,00 m. n'a aucune incidence sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances ..

12 – Règlement – Stockage des eaux pluviales

L'inscription d'une prescription nouvelle pour obliger à la création d'un volume minimum de stockage pour la récupération des eaux pluviales en cas de création d'une nouvelle surface de toiture permettant de faire baisser la pression sur la ressource en eau elle a plutôt une incidence positive sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances

13 – Règlement – Limitation des annexes de petites tailles

La limitation du nombre des annexes de moins de 10 m² à deux à l'intérieur d'un même tènement a pour but d'éviter un « mitage » à l'échelle de la parcelle. Elle a donc plutôt une incidence positive sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances.

- **Conclusion**

L'analyse des incidences sur l'environnement de la modification de droit commun N°2 du PLU, complété par l'évaluation environnementale qui constitue la pièce n°2 du présent dossier de modification a permis de mettre en œuvre la séquence Eviter – Réduire – Compenser (ERC) qui a conduit, entre autres, à ne pas retenir la création de l'emplacement réservé pour équipement et hébergement pour des personnes âgées

CONCLUSION

Le projet de modification de droit commun du PLU doit, donc, permettre :

Dans la suite de l'étude de centre bourg de traiter les points suivants :

- **1 - Modifier le règlement, sur chacune des zones « U » mixte à dominante d'habitat, pour établir des outils de maîtrise de la densité urbaine**
- **2 - Supprimer, modifier et créer des OAP sur des secteurs à enjeu**
- **3 - La création de deux nouveaux Emplacement Réserve**

Mais aussi de traiter les autres points :

- **4 - Dessin de la zone 1AUx1 – réparation d'une erreur matérielle**
- **5 - Zone Ux1 – création d'une zone d'étude**
- ~~**6 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées**~~ (non retenu suite à l'évaluation environnementale)
- **7 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux**
- **8 Elargissement d'une protection L123-1-5-7°**
- **9 – Règlement – Habitations existantes dans les zones A et N**
- **10 – Règlement – Implantation des piscines**
- **11 – Règlement – Hauteur des clôtures**
- **12 – Règlement – Stockage pour récupération des eaux pluviales**
- **13 – Limitation des annexes de petite taille**

Il est possible de prévoir cette évolution dans le cadre d'une modification du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L 153-41 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle est donc conduite dans le cadre de la procédure de modification prévue par l'article L153-41.

Les pièces du dossier pour la **modification de droit commun N°2** du PLU de la commune de **GUEREINS** seront :

- **1°** L'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la modification, les évolutions des documents mises en œuvre et les impacts du projet sur l'environnement.
- **2** L'évaluation environnementale
- **3°** Le cahier des OAP corrigé
- **4** Le zonage présentant les corrections envisagées.
- **5°** Le règlement présentant les corrections envisagées.

- 6° La liste des emplacements réservés présentant les corrections envisagées
- 7° Le cahier des secteurs de mixité

Le dossier sera **notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA)** avant d'être soumis à **enquête publique**.

Par ailleurs, la modification prévoyant la possibilité de l'extension et des annexes des habitations existantes en zone **A** (agricole), elle devra faire l'objet d'une **demande d'avis auprès de Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

Après enquête publique, le dossier de modification (corrigé éventuellement en fonction des avis des PPA et des observations portées lors de l'enquête publique) pourra faire l'objet **d'une approbation par le conseil municipal**.