



Guéreins

Juillet 2024



# Modification n°2 du PLU

## 3 - Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 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@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com  
SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

**9 SITES RETENUS :**

**Site 1 :** En Chazos

**Site 2 :** Rues des Chazots et de Charme

**Site 3 :** Le Simond

**Site 4 :** Rue des Sables

**Site 5 :** Rue des Sables et le chemin des Fontaines

**Site 6 :** Rd 933 et rue de La Motte

**Site 7 :** Rue du centre

**Site 8 :** Limite avec Montceaux - Carrefour Rd 17 et Rd 933

**Site 9 :** Rue du Cointier

### Objet des orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'article L. 123-4-1, *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Les orientations peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics.

La collectivité peut considérer à cet effet que, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, elle peut définir les principes d'aménagement à réaliser pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou de son territoire.

La possibilité d'orienter, sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier, est d'un grand intérêt et un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier.

Les O.A.P. peuvent avoir des **objets particuliers** comme :

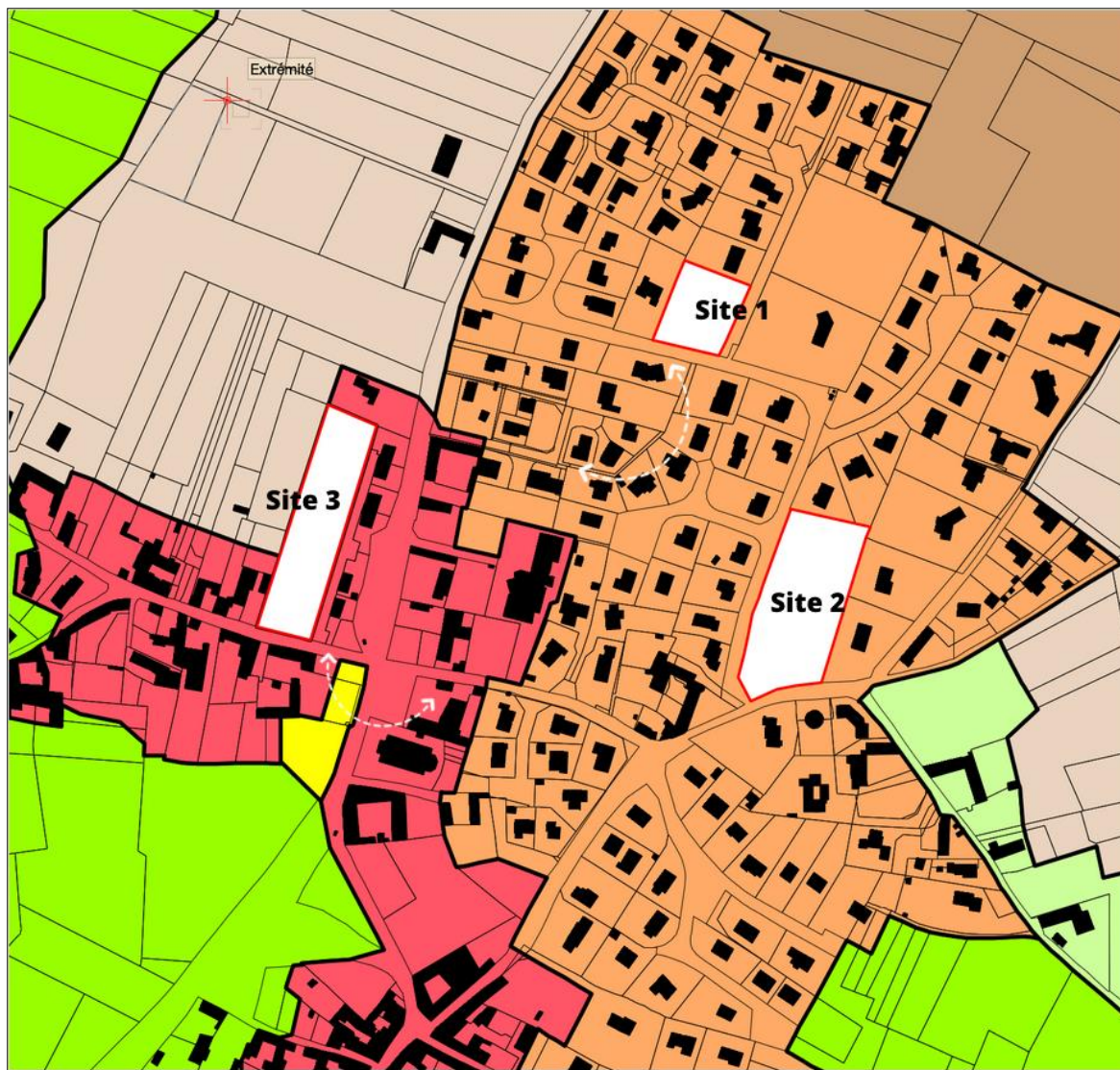
- la possibilité de « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».
- « *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».
- « *préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

La commune de Guéreins a ainsi la possibilité d'assurer une **maîtrise accrue** de son urbanisation dans l'intérêt général avec un planning de réalisation en fonction du renforcement des équipements publics nécessaires (accès, voirie, réseaux EU, EP, station d'épuration...).

Cette action est complétée par les choix opérés pour une diversification de l'offre de logements et le renforcement de l'emploi local :

- en faveur du **logement en locatif, seul capable** aujourd'hui de répondre **aux jeunes ménages et d'alimenter les équipements publics au moindre coût.**
- en proposant **une offre de logements en habit groupé ou petit collectif**, dans le respect de **l'identité locale.**
- en établissant des niveaux **de densité minimum par site** pour favoriser une économie de l'espace consommé.
- en proposant une extension au site de Visionis, entre Montceaux et Guéreins.

Le projet d'aménagement et de développement durables a ainsi permis d'identifier des secteurs à enjeux pour la collectivité, où des actions sont envisagées. Les mesures pour la mixité sociale sont portées au document graphique et présentées au plan de détail 4-3.



### Site 1 : En Chazos

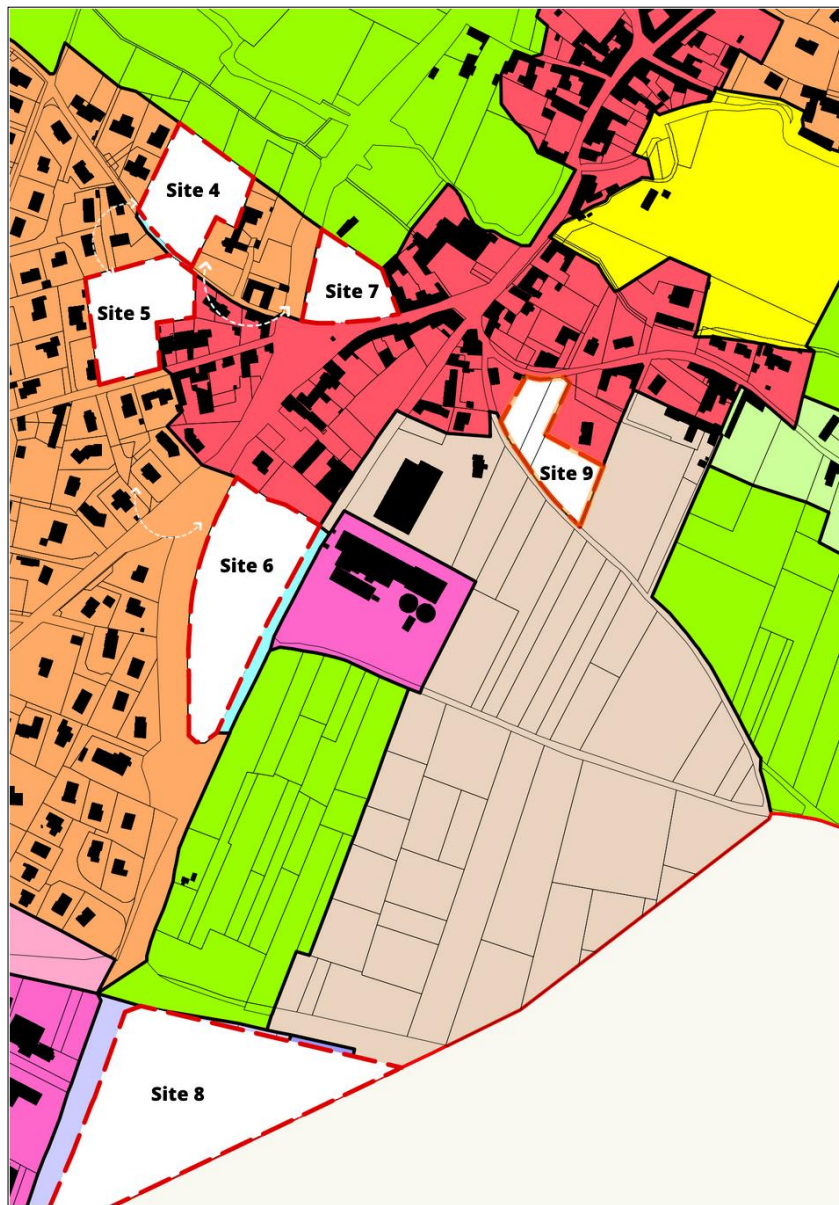
Situé en « dent creuse » d'un habitat pavillonnaire et à l'extrémité nord du bourg, ce site de 2100 m<sup>2</sup> doit permettre une diversification de l'offre de logements

### Site 2 : Rues des Chazots et de Charme

Ce tènement de 6000 m<sup>2</sup> 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.



### Site 4 : Rue des Sables

Cet ensemble de 5 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 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 7 : Rue du centre

Ce site de 3 600 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être réalisées dans le respect des prescriptions du SCOT Val de Saône –Dombes.

### **La commune de Guéreins est considérée comme une « commune d'extension des pôles urbains » :**

COMMUNES	POPULATION			CONSTRUCTION NEUVE			
	Taux variation annuelle 1999-2009	Taux variation annuelle 2009-2016	Taux variation annuelle 2006-2016	Résidences principales 2006	Résidences principales 2006-2016	Logements commencés 2006-09	Reste à construire 2009-16
Guéreins	1,6%	1,3%	1,4%	455	80	26	54

Le SCOT définit la constructibilité de Guéreins dans la période 2006-2016 à **80 logements**, soit un rythme **moyen annuel minimum de 8 logements**.

La capacité constructible totale du PLU devra être au minimum de **108 logements**, avec une densité proche de **25 logements/hectare**.

### **La typologie des logements à construire :**

Localement, la répartition minimale peut être la suivante :

- **20% de logements locatifs minimum**, du social à l'intermédiaire, soit environ **21 logements**.
- **10% de logement en accession sociale**, c'est-à-dire permettant aux ménages modestes de continuer d'accéder dans le territoire (en particulier ceux du territoire), soit environ **11 logements**.
- **20% en accession aidée intermédiaire** (produits économiques notamment en foncier pour permettre aux ménages moyens, actifs, de s'installer sur le territoire), soit environ **21 logements**.
- **50% restant** du ressort du marché libre, soit environ 54 logements maximum.

Cela signifie que la collectivité doit avoir, dans le cadre du PLU, une maîtrise accrue de sa politique de logements.

## Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



Exemples de références sur l'**habitat intermédiaire** de type R+1 à R+2 agrégés, avec une architecture contemporaine pour montrer autre chose que les maisons en bande.

Ici, la typologie des RDC permet d'accueillir aussi des activités, pour une mixité fonctionnelle.

**Réf : Autriche.**



Le sentiment d'intimité est assuré par un mur de clôture qui protège de la vue des voisins. La maison patio rend possible ce contrôle des « vis-à-vis » par un agencement adapté des jardins privatifs.

**Réf : Issue du DOG du SCOT de l'Ouest lyonnais.**

Exemple de l'opération **Les belles saisons** à Mornant.



Du petit collectif en Rez-de-chaussée + 2 niveaux donnant la « part belle » aux espaces piétons.

La voiture est disposée en périphérie.

**Réf : Civita – Plan b, Issue du DOG du SCOT.**



Toiture terrasse végétalisée et accessible, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'isolation thermique des bâtiments.

**Réf : Photo de l'agence d'urbanisme de Lyon, Issue du DOG du SCOT.**



## Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



Toiture végétalisée et architecture  
« traditionnelle »



Architecture contemporaine et tradition



Espace public et gestion de l'eau pluviale



Espace public et stationnement



Eau et architecture



La voirie et le végétal

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



Rue des Chazots



Passage entre la rue des Chazots et l'ER n°5

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (S2) est prévue à la hauteur de **50% des logements** créés.





### Parti d'aménagement de court terme

*Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.*

Cette parcelle en long de 4900 m<sup>2</sup>, accessible depuis la rue du Simond est située de l'autre côté de la Rd 933, en face de la mairie.  
Sa forme permet d'envisager un aménagement en récupérant la voie du lotissement et en améliorant ses conditions d'accès actuelles.

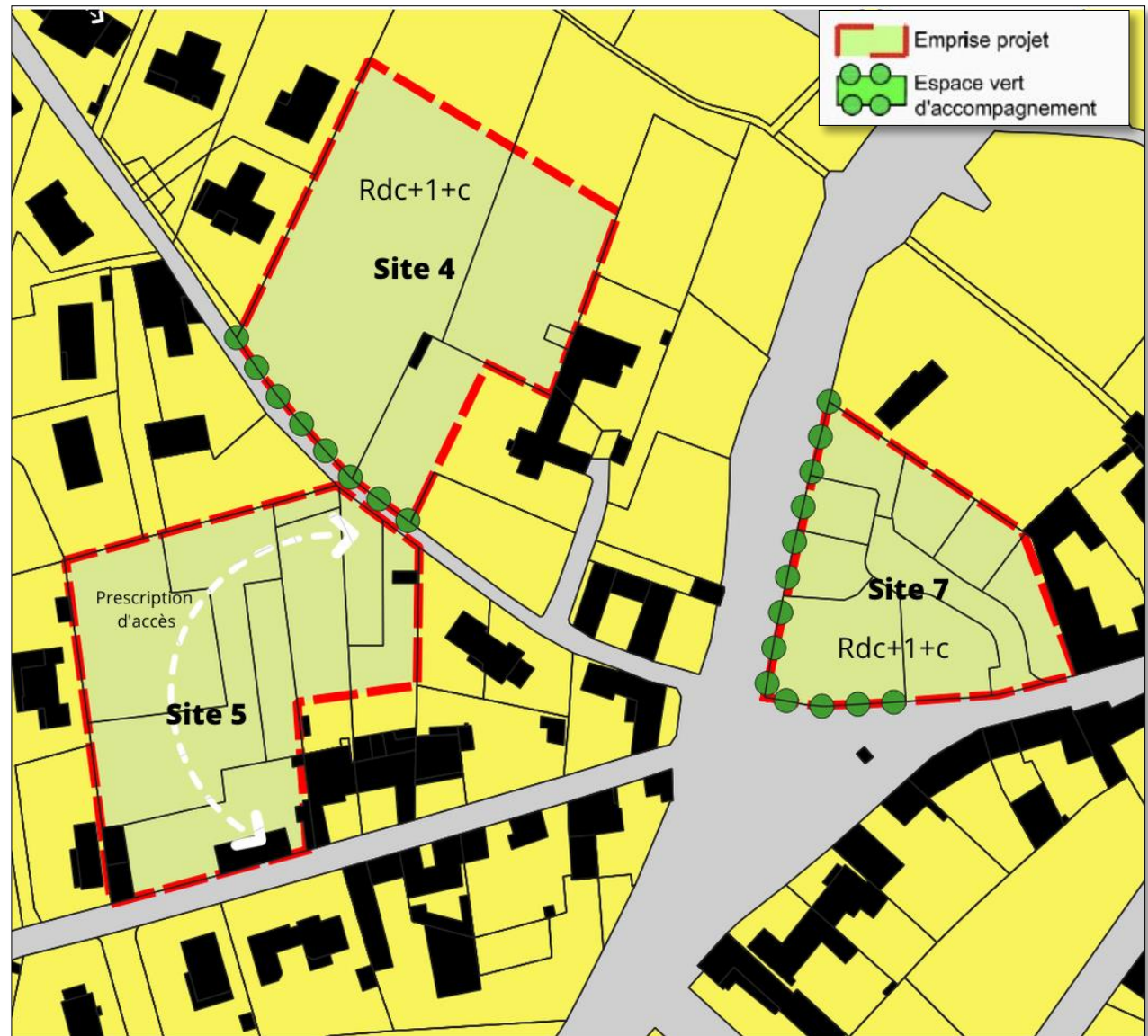
Une opération en habitat groupé ou petit collectif peut être envisagée sur une base minimum de **12 logements**, avec du stationnement en long et sur la rue du Simond.

Le site est classé en zone 1Aub.

Une servitude de mité sociale (S3) est proposée, afin que 30% au minimum des nouveaux logements soit en locatif aidé.



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



**Ces trois sites** jouent un rôle majeur dans la structuration et la mise en cohérence de l'urbanisation, de part et d'autres de la RD 933. Ils constituent les dernières réserves foncières d'importance à la limite sud du bourg ancien.

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 (S4) doit prévoir au minimum une part de **25% minimum** de logements locatifs aidés.

#### **Site 5 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines**

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.

L'urbanisation de ce site, d'une superficie de 5800 m<sup>2</sup>, nécessite une maîtrise d'ensemble et l'élaboration d'orientation d'aménagement et de programmation.

Le site classé en 2AU sera constructible suivant une modification ou une révision du PLU.

Il bénéficie d'une servitude de mixité sociale (S5) proposant au minimum 30% de la SDP créée en logement locatif aidé.

#### **Site 7 : Rue du centre**

Ce site de 3 600 m<sup>2</sup>, à la croisée des axes historiques est un lieu d'appel et de confortement de la centralité de Guéreins. Il peut être l'articulation entre l'est et l'ouest de la commune.

Il s'agit d'une véritable entrée du centre bourg. Le traitement de cette parcelle possède un intérêt fort, comme « pendant » de l'aménagement de la place du logis.

La transition avec le centre doit se faire avec un bâti implanté à l'alignement suivant le règlement de la zone Ua.

Sur la RD933, une prescription de retrait de **5 mètres** est proposée afin de limiter l'impact du trafic de transit.

Le projet doit prévoir la réalisation de **15 logements** minimum sur RDC d'activités, en habitat groupé ou petit collectif, dont 20% au minimum en locatif aidé Servitude (S6).

Le réaménagement de la RD pourra favoriser une réduction de l'emprise de l'axe au profit d'un maillage piéton et cyclable.

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



Cette parcelle de 2500 m<sup>2</sup> 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.

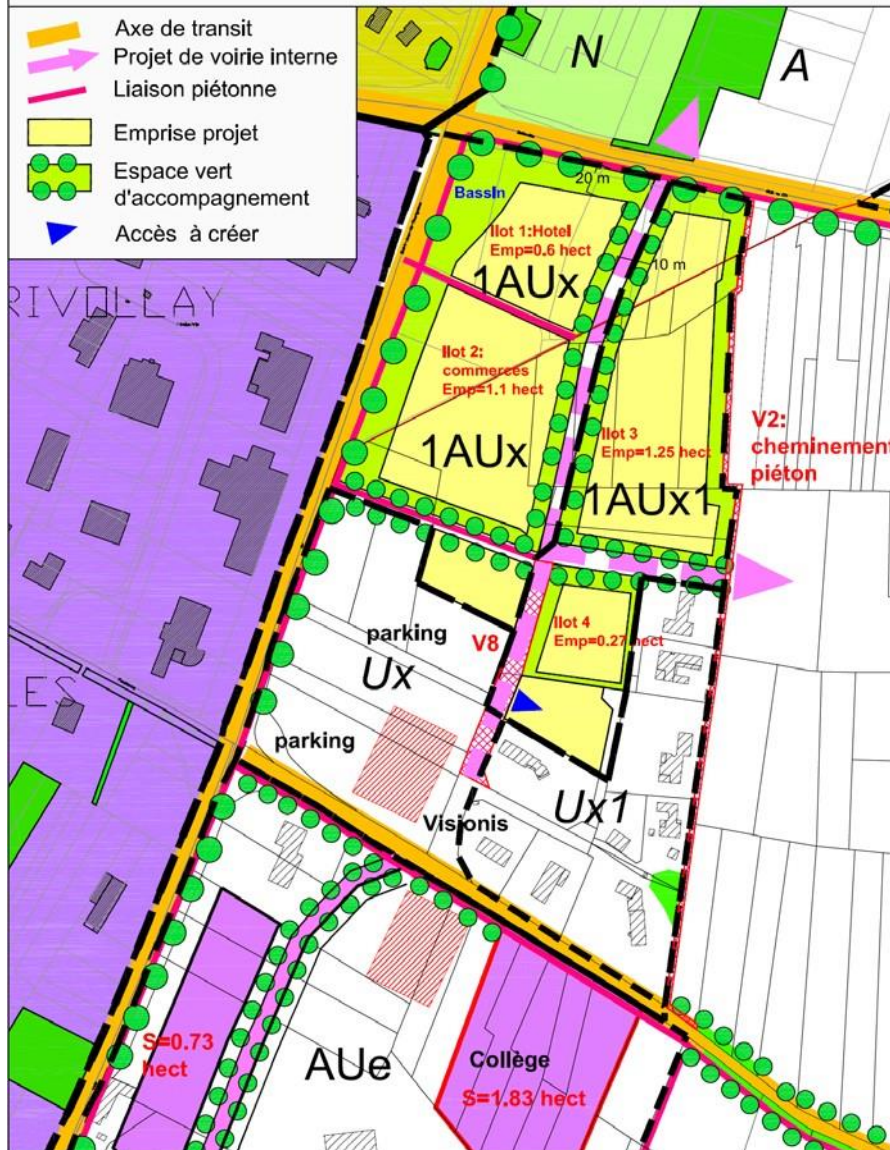
En ce sens, il faudra prévoir au moins 7 logements sur un bâtiment en R+2, soit 3 niveaux d'environ 350 m<sup>2</sup> de surface de planché, avec un niveau de 350 m<sup>2</sup> destiné pour les commerces, activités ou services.

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



## Site 8 - Orientations d'aménagement et de programmation pour l'extension de la zone de Visionis

Communes de Guéreins et de Montceaux - Plan Local d'Urbanisme  
Extension de Visionis - Orientations d'Aménagement et de Programmation - 09/12/2013 - V4



### Le parti d'aménagement :

- **Favoriser** une approche intercommunale et globale de l'extension du site de Visionis et de la zone artisanale du grand Rivolet.
- **Permettre l'extension de la zone** dans une logique d'évolution à une échéance inférieure à **10 ans**.
- **Le réseau viaire** est renforcé par une desserte interne dans le prolongement de la voie existante, derrière le centre commercial, entre la RD 88 et la RD 17. Son débouché sur la RD 17 (à Guéreins) devra être conçu avec le Conseil Général, pour assurer toutes les conditions nécessaires de sécurité.
- **Les cheminements piétons** doivent être prévus pour permettre des liaisons entre les différents îlots.
- **Les constructions nouvelles** devront permettre de structurer la rue et l'espace public.
- **Le stationnement est renforcé le long des voies** et accompagné par des aménagements piétons et paysagés.
  - Cette option permet de libérer éventuellement des zones de parkings sur les tènements et **favoriser** un partage des places.

### Les actions dans le PLU :

- La zone commerciale existante est classée en Ux, son extension à cheval sur Montceaux et Guéreins en zone 1 AUx.
- La zone artisanale existante est classée en Ux1, son extension à cheval sur Montceaux et Guéreins en zone 1 AUx1.
- Des emplacements réservés sont proposés :
  - Sur Montceaux, le V8 pour prolonger la desserte interne à la zone sur une largeur de **13 m**.
  - Le V2, pour assurer une liaison entre le collège et la RD17 sur une largeur de **3 m**.
- Un accès unique est à créer depuis l'emplacement réservé V8, pour desservir une parcelle restante sur la zone artisanale.
- Des espaces verts d'accompagnement au pourtour de chaque îlot. les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum.



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

Secteur A : Cette parcelle de 2000 m<sup>2</sup> devra respecter une densité minimale de 30 logt/ha, soit une production minimale de 6 logements.

Secteur B : Cette parcelle de 2000 m<sup>2</sup> 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 mètre de large au minimum sera planté d'arbres et d'arbustes en mélange.

