



Guéreins



Octobre 2024



# Modification n°2 du PLU

Résumé du contenu de la modification

## Guéreins



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



**MOSAÏQUE**  
**ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

**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

<b>1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>2. SITUATION .....</b>	<b>2</b>
<b>3. RAISONS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
1. MISE EN ŒUVRE D'UN PERIMETRE D'ETUDE.....	3
2. AUTRES EVOLUTIONS DU PLU .....	9
<b>4. SUITE DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>14</b>

## 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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.

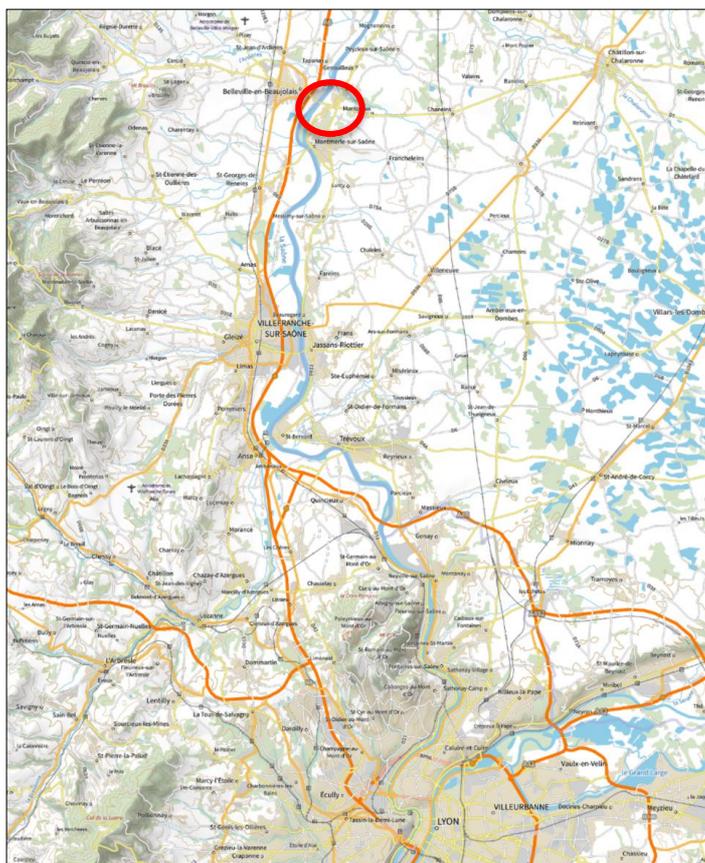
Elle fait suite à la décision de mise en œuvre de périmètre d'étude pour la maîtrise des aménagements du centre bourg.

## 2. SITUATION

Guereins est une commune située dans le département de l'Ain et dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle fait partie du Communauté de Communes Val de Saône Centre.

**Population :** 1 479 habitants (chiffre de l'INSEE 2019)

**Superficie :** 451 hectares



*Situation de la commune, plan IGN source : Géoportail*

Elle est située sur le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (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.

### 3. RAISONS DE LA MODIFICATION

#### I. 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)**

*« 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 m<sup>2</sup> a pour effet que l'emprise au sol de la construction ne pourra dépasser 150 m<sup>2</sup> et que les 350 m<sup>2</sup> restant ne seront pas construits.

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

#### **Le CPT (Coefficient de Pleine Terre).**

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.

Il a été retenu les coefficients suivants pour les différentes zones :

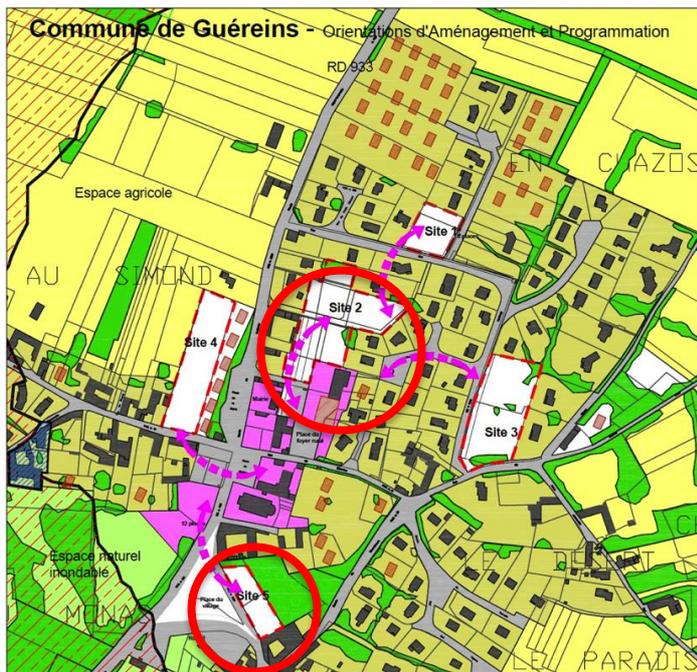
Outils	Ua	Ub
CES	0,3	0,3
CPT	40 %	40 %

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

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

**OAP supprimées**

OAP n°2 (car aménagée) – OAP n°5 (pour protection du site Monument Historique)



**Site 1 : En Chazots**  
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

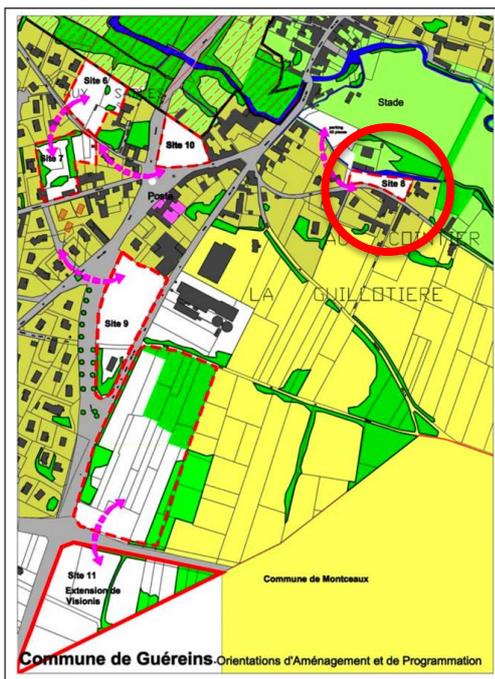
**Site 2 : Secteur mairie, entre la rue des Chazots et la RD 933**  
A proximité de la mairie, ce site apparaît primordial à court terme pour promouvoir un renforcement de l'offre de stationnement près du foyer rural, mais aussi des logements de tailles modérées faisant la part belle au locatif aidé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

**Site 3 : Rues des Chazots et de Charme**  
Ce tènement de 6000 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 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.

OAP n°8 (car aménagée)



**Site 6 : 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 7 : 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 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.

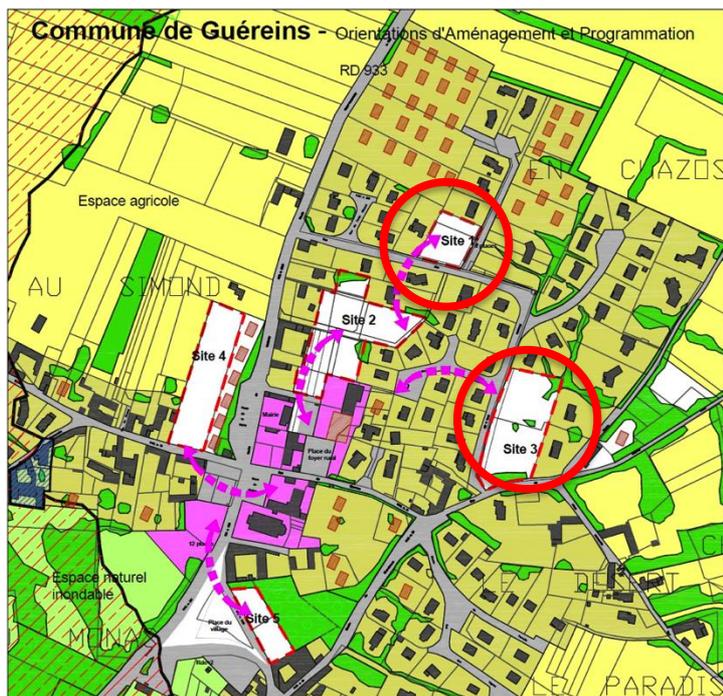
**Site 9 : Rd 933 et rue de La Motte**  
Par sa position, il peut être considéré comme un secteur à fort enjeu pour assurer une requalification urbaine et une articulation avec le Sud du centre bourg. Il doit permettre dans le futur de constituer un véritable quartier permettant le renforcement des fonctions urbaines et une diversification de l'offre de logements.

**Site 10 : 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 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.

## OAP modifiées

### OAPn°1 – OAP n°3



#### **Site 1 : En Chazots**

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 : 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 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 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.

### OAP1:

- 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

### OAP 3 :

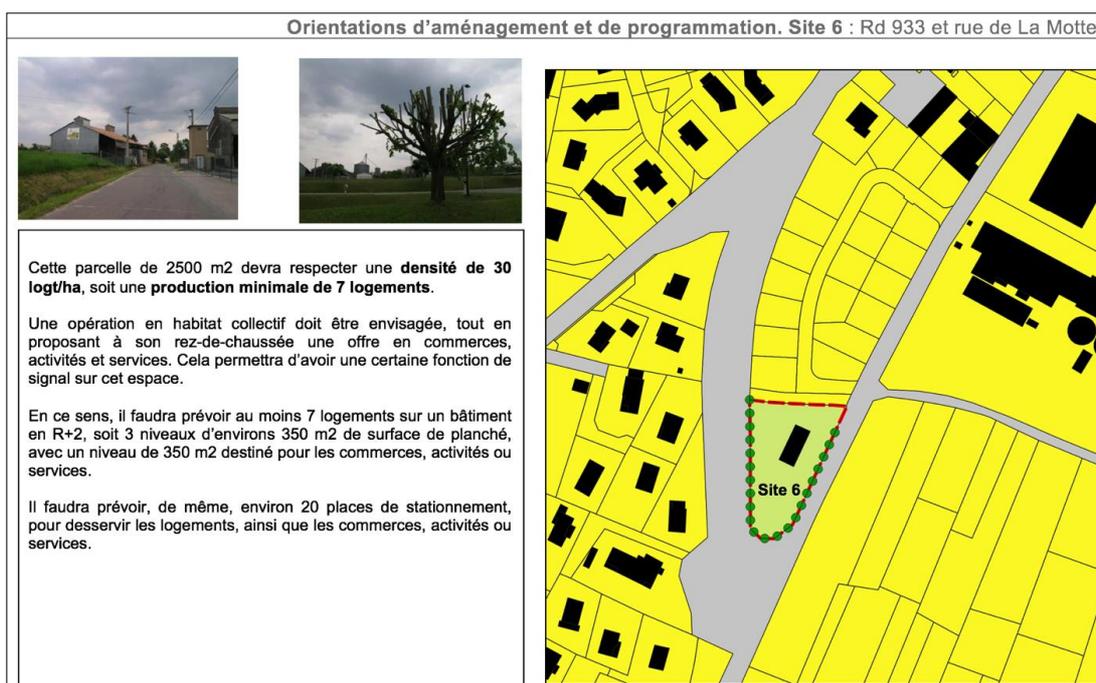
- Demander une mixité de typologie entre les logements.
- Indiquer qu'au moins un type de logement doit représenter au minimum 30% de l'ensemble des logements
- Retirer l'obligation de stationnement le long de la rue des Chazots
- Intégrer une nouvelle densité en accord avec le SCoT, à savoir 30 logements/ha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

OAP n°6



- 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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et ce, avec un niveau de 350 m<sup>2</sup> réservé pour les commerces, activités et services.

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

## OAP créée

**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 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

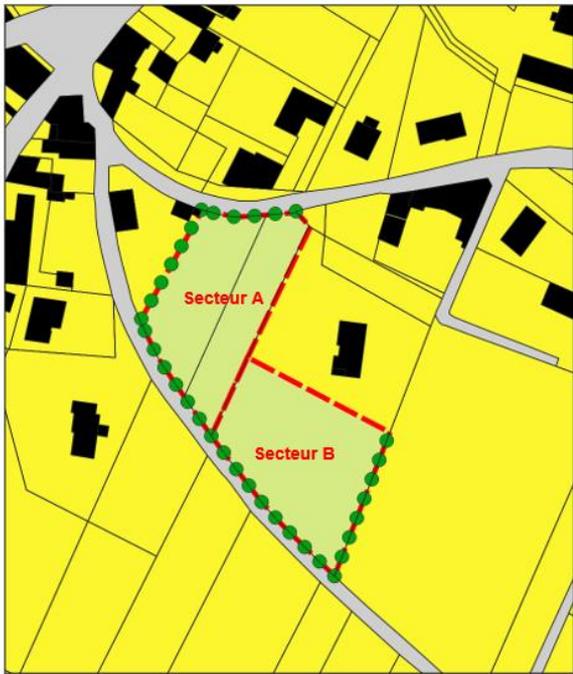
En aucun cas, un accès par le chemin rural au Sud ne pourra être autorisé.

**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.

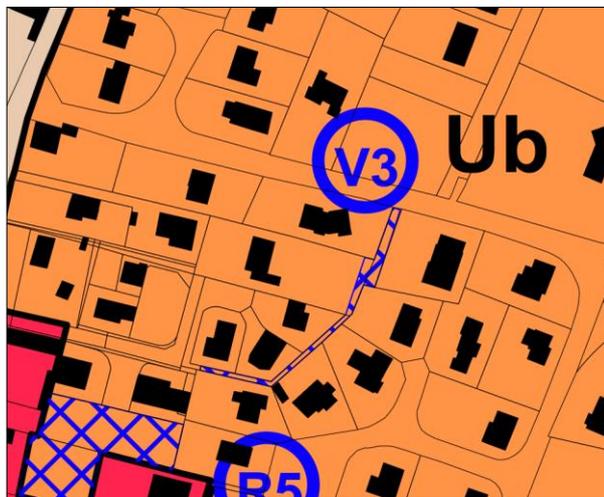
En frontière Est, un espace de pleine terre de 3 mètre de large au minimum sera planté d'arbres et d'arbustes en mélange.



15

### - 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.

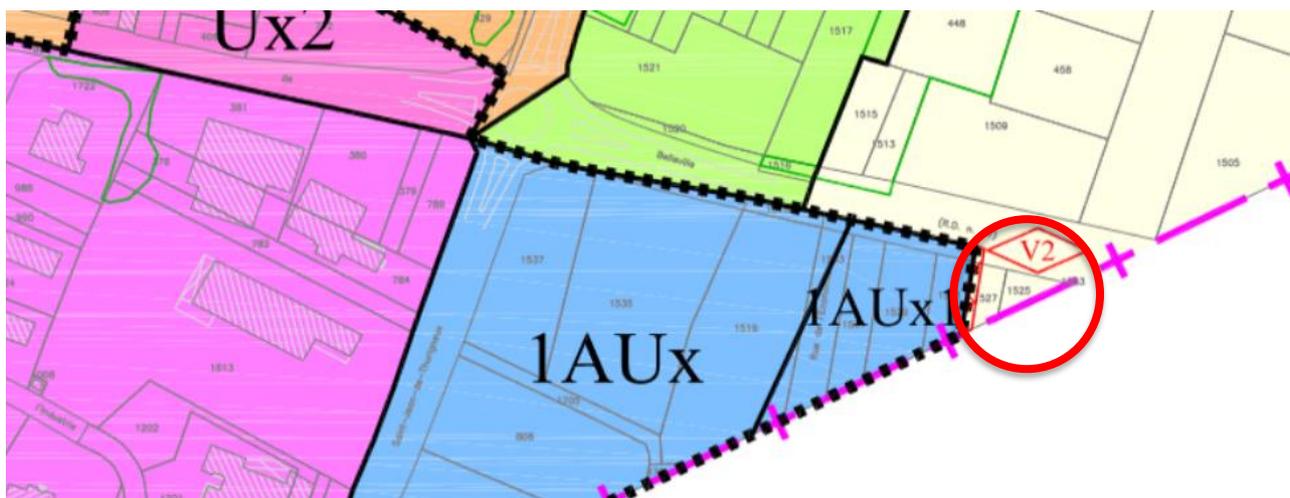


*Localisation de la création de l'ER V3 sur le Plan de Zonage modifié lors de la modification n°2*

## 2. Autres évolutions du PLU

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

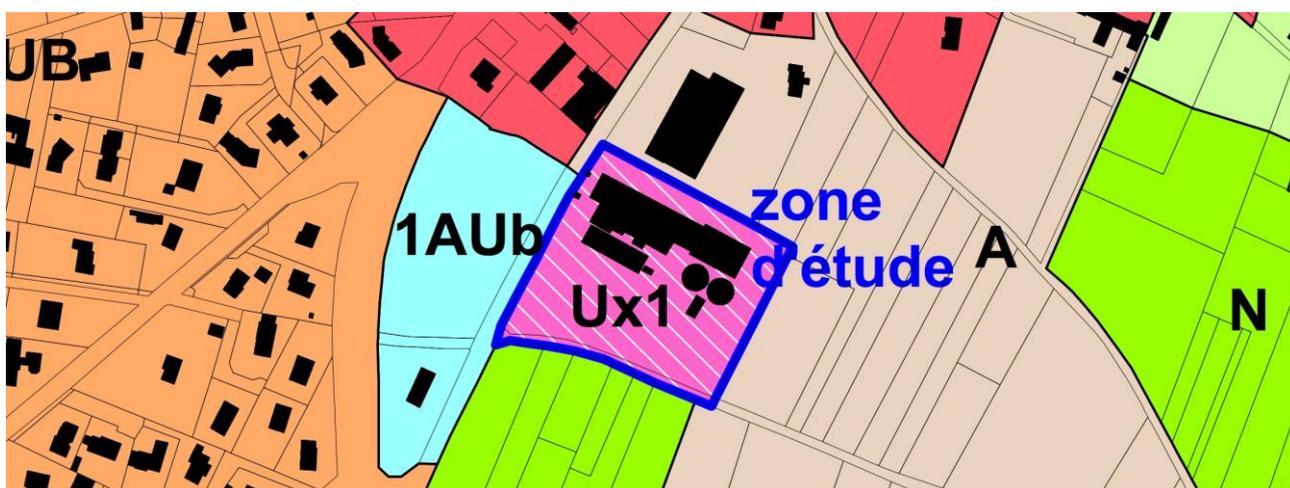
Deux toutes petites parcelles à la frontière avec la commune de Montceaux ont été classées en zone **A** alors qu'elles appartiennent de manière évidente à la zone d'activité qui s'étend sur les communes de Guereins et de Montceaux.



Plan de zonage du PLU de Guereins

### - 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.



Modification du plan de zonage

### 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.

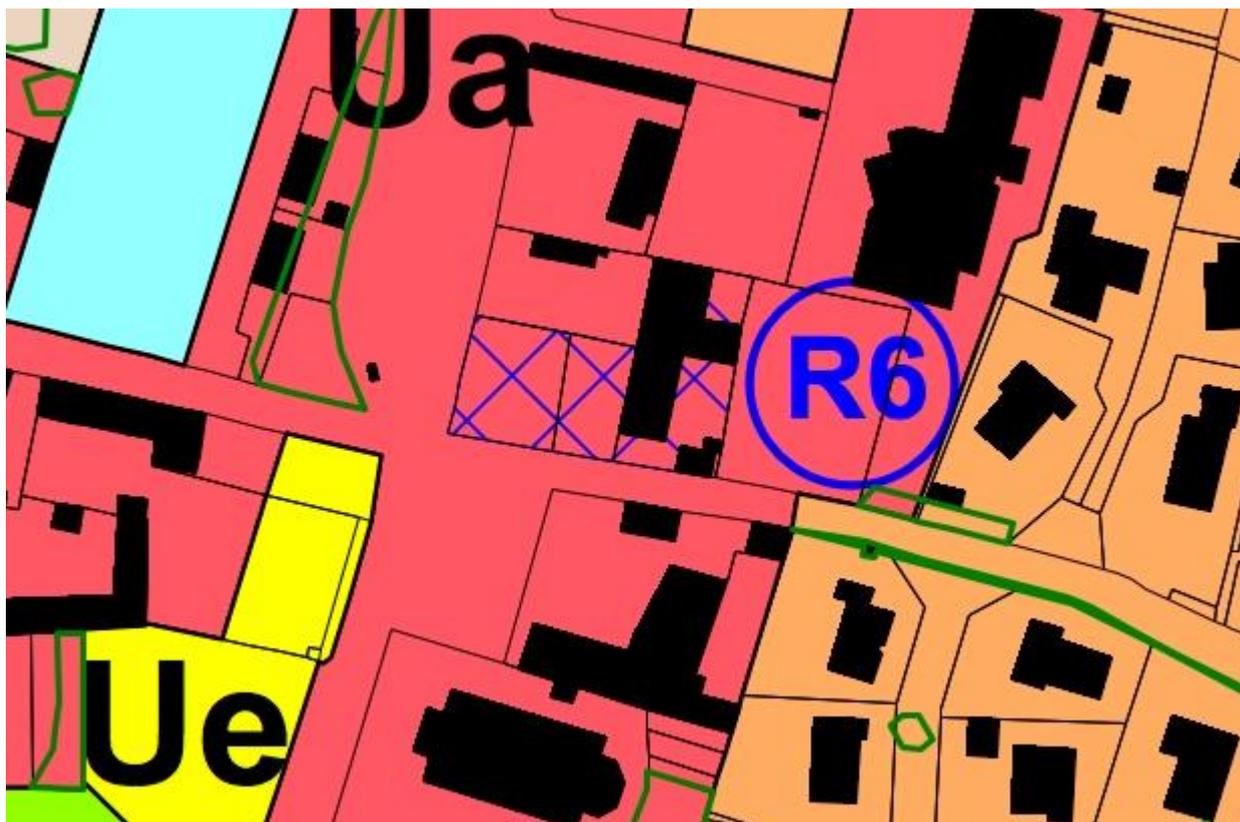
(...) »

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

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 – 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.



Modification du plan de zonage

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 <sup>2</sup>

- **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.



Le nouveau dessin du plan de zonage sera :



## - **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.

En A et N, les nouvelles règles concernant les habitations existantes sont :

### **Sont 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 m<sup>2</sup> avant travaux** :

- **L'aménagement\*** des constructions à usage d'habitation existantes.
- **L'extension\*** des constructions à usage d'habitation, dans la limite de **30 m<sup>2</sup> de S.D.P.\* supplémentaire** et de **170 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*** et une autre annexe dans la limite de 15 m<sup>2</sup> de S.D.P.\*. Ces annexes devront être situées dans **un rayon de 20 mètres de l'habitation**.

## - **10 – Règlement – Implantation des piscines**

Il s'agit d'homogénéiser et d'assouplir les règles d'implantation des piscines. Dans tous les cas la nouvelle règle est :

### 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.

## - **11 – Règlement – Hauteur des clôtures**

Il s'agit de permettre une plus grande hauteur pour les clôtures en augmentant la hauteur possible des murs de 1.60 m. à 2.00 m.

## - **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 m<sup>2</sup>. La nouvelle règle est :

Récupération et stockage d'eau pluviales

En cas de construction entraînant la création d'une toiture d'une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup>, il faudra prévoir une cuve de stockage des eaux pluviales dont le volume sera à minimum de 10 litres pour un m<sup>2</sup> de toiture créée.

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

Le nombre des annexes d'une superficie de moins de 10 m<sup>2</sup> sur un même tènement est limité à deux maximum.

## 4. SUITE DE LA PROCEDURE

**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**.