



## Présidence

MADAME LE MAIRE  
MAIRIE de GUEREINS  
176 ROUTE DE THOISSEY  
01090 GUEREINS

### Dossier suivi par

Clément GALLON

Tél. 04.74.45.47.04

[clement.gallon@ain.chambagri.fr](mailto:clement.gallon@ain.chambagri.fr)

Paula BARRAGAN-GARZON

[paula.barragan-](mailto:paula.barragan-garzon@ain.chambagri.fr)

[garzon@ain.chambagri.fr](mailto:garzon@ain.chambagri.fr)

Tél. 04.74.45.47.04

Bourg-en-Bresse, le 14 octobre 2024

Objet : Modification n°2 du PLU  
- AVIS -

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 6 septembre 2024, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de GUEREINS, suite à votre arrêté du 26 septembre 2023. Nous vous en remercions.

Le projet de modification porte sur le développement et les aménagements sur le centre bourg et de faire évoluer le PLU sur les points suivants :

- Modifier le règlement, sur chacune des zones U mixte à dominante d'habitat, pour établir des outils de maîtrise de la densité urbaine.
- Supprimer, modifier et créer des OAP sur des secteurs à enjeu.
- Faire évoluer certains emplacements Réservés.
- Réparation d'une erreur matérielle de dessin ou niveau de la zone 1Aux1 (déclassement de trois parcelles boisées situées en zone A).
- Création d'une zone d'étude de projet global (art. L 151-41-5° du CU) sur la zone Ux1 de la rue de la Motte.
- Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées.
- Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux (maison des associations...).
- Diverses évolutions du règlement (Habitations existantes dans les zones A et N, implantations des piscines, hauteur des clôtures, toitures terrasse, annexes de petite taille, gestion des eaux pluviales, stockage des eaux pluviales...).

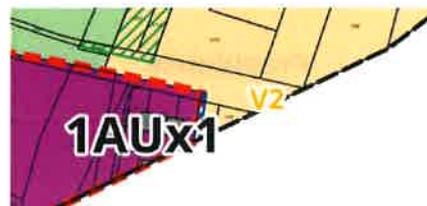
L'examen de votre projet nous conduit à formuler les remarques suivantes :

- Création d'un secteur d'OAP en zone Ua. Concernant le traitement de la frontière Est avec l'espace rural, nous vous demandons que la création de l'espace de pleine terre soit incluse dans le périmètre de l'OAP et non pas dans la zone agricole.

De plus, nous avons identifié un bâtiment agricole à proximité du nouveau site OAP. Nous vous rappelons qu'un périmètre de réciprocité doit être respecté par rapport aux bâtiments agricoles existants en activité avec les habitations de tiers, afin de ne pas limiter le bon développement de l'activité agricole.



- Nous constatons que l'erreur matérielle persiste dans le document graphique, nous vous demandons de bien vouloir le mettre à jour



- Nous vous demandons de mettre à jour le nouveau périmètre du site 6 dans la section intitulée « Le Contexte – Sites à enjeux » du cahier des OAP, en page 5. Cette mise à jour a pour but d'ajuster le périmètre du site 6 en fonction des modifications récentes du projet, afin qu'il reflète mieux les évolutions actuelles et soit plus facile à identifier.



- En ce qui concerne le règlement écrit du PLU en zone A :

- Nous vous rappelons que l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.
- Concernant les habitations non agricoles en zone A et en zone N, nous conseillons d'intégrer la doctrine de la CDPENAF :

Extensions des bâtiments d'habitation :

*Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant*

*Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>*

*Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>*

Annexes des bâtiments d'habitation :

*Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m*

*Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>*

*Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit*

Au titre des personnes publiques associées à cette modification, nous vous informons que nous formulons un **avis favorable**.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président**

Signature manuscrite de Michel JOUX en bleu.

**Michel JOUX**