

Montceaux, le 21 octobre 2024

Mairie de Guéreins
176 Route de Thoisse
01 090 GUEREINS

Objet : Avis du syndicat mixte Val de Saône-Dombes sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guéreins

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de modification du PLU de Guéreins pour connaître les observations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Val de Saône-Dombes et je vous en remercie.

Votre procédure vise plusieurs objectifs :

- Modification du règlement sur différents points ;
- Suppression, modification et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Création de nouveaux emplacements réservés ;
- Ajustement du dessin de la zone 1AUx1 pour réparer une erreur matérielle ;
- Création d'une zone d'étude en instaurant une servitude d'inconstructibilité sur la zone Ux1 de la rue de la Motte ;
- Elargissement d'une protection pour mieux la positionner sur la végétation existante.

La lecture du dossier amène le bureau du syndicat mixte Val de Saône-Dombes à émettre les observations suivantes :

- Concernant le projet d'accueil et d'hébergement de personnes âgées :

Le bureau prend note du retrait de ce projet initialement envisagé. Pour ce faire, vous supprimez de la procédure l'emplacement réservé que vous projetiez à cet effet, celui-ci étant situé dans une zone de risque du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Or, l'emplacement réservé dédié à ce projet figure encore dans le zonage. Il convient de le supprimer.

- Concernant le périmètre de la zone 1AUx1 :

Vous corrigez une erreur matérielle dans la mesure où deux parcelles, représentant 580m² à la frontière avec Montceaux, ont été classées en zone agricole alors qu'elles appartiennent à la zone d'activités qui s'étend sur les communes de Guéreins et de Montceaux. Toutefois, dans le zonage, ces deux parcelles figurent toujours en zone agricole. Il convient d'ajuster le zonage en conséquence.

Par ailleurs, ce secteur fait l'objet d'une OAP correspondant au site 8 « extension de la zone Visionis », à cheval sur Montceaux. Son périmètre ne reprend pas le tracé modifié de la zone 1AUx1 et ne correspond pas à l'emprise de la zone sur la commune de Montceaux. En effet, des parcelles à vocation économique figurent en zone A et une mise à jour de l'OAP de ce site est requise.

- Concernant les formes urbaines :

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux d' « *interdire les grandes opérations uniquement d'habitat pavillonnaire individuel en périphérie* ». L'OAP du site 9 ne prévoyant que de l'habitat individuel, je vous invite à ajuster le dossier pour répondre aux orientations du SCoT.

- Concernant le cahier des OAP :

Le dossier fait référence aux orientations du SCoT de 2006. Or, celui-ci ayant fait l'objet d'une révision approuvée en 2020, de nouveaux objectifs ont été attribués à la commune de Guéreins. Il convient d'actualiser le dossier pour y faire figurer les objectifs du SCoT de 2020.

- Concernant le potentiel des constructions :

Votre PLU a été approuvé en janvier 2014. Le dossier de modification ne fait pas état des disponibilités foncières actuelles dans l'enveloppe urbaine. Il convient de mettre en évidence le potentiel d'accueil de logements au sein des dents creuses et en divisions parcellaires et de faire état du rythme de construction depuis 2018, état zéro SCoT. Un diagnostic sur la consommation foncière est également requis pour démontrer qu'elle s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Je vous informe que **le bureau accueille favorablement le dossier sous réserve de prendre en compte les observations émises par le bureau et d'ajuster / de mettre à jour le dossier.**

Je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Le Président
Jean-Claude DESCHIZEAUX



Annexes

Illustration de l'OAP du site 8 « extension de la zone Visionis » à ajuster

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



