



Le directeur,

à

Mme le maire de Guérens
176 route de Thoisse
01090 GUEREINS

Service Urbanisme et Risques

Référence : 20241016AvisSeMep2Guereins421
Vos réf. :

Affaire suivie par : Géraldine Rongier

Bourg en Bresse, le **23 OCT. 2024**

**Objet : Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de
la commune de Guérens**

Vous m'avez transmis le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune prescrit le 25 septembre 2023 et reçu par mes services le 2 septembre 2024 afin de recueillir l'avis des services de l'État.

Le projet de modification porte principalement sur la suite de l'étude du centre bourg avec la modification du règlement en zone U, l'évolution des OAP (suppression, modification, création) et sur la création de deux emplacements réservés (ER).

Les autres points abordés concernent des modifications de règlement (zones A et N, implantation piscine, hauteur clôtures, stockage eaux pluviales), une correction d'erreur matérielle en zone 1AUx1, une création d'aire d'étude en zone Ux1, la création d'un ER pour des équipements communaux, l'élargissement d'un périmètre L-123-1-5-7 (correspondant aujourd'hui aux articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) et la limitation des annexes de petite taille.

L'analyse de votre projet appelle les remarques suivantes.

1. La compatibilité avec le SCoT et la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience

Le projet fait mention dans le dossier OAP des orientations du SCoT sur la période 2006-2016 : il convient désormais d'évoquer les prescriptions et recommandations du SCoT Val de Saône Dombes approuvé en date du 20 février 2020 et non celles du précédent.

Les efforts locaux doivent faciliter un scénario global visant à « Permettre la production d'environ 60 % du scénario de construction de logements neufs au sein de l'enveloppe bâtie, soit environ 4 600 logements neufs à l'horizon 2035, à l'échelle du SCoT ».

PJ :
Copie à :

Pour rappel en ce qui concerne la commune de Guéreins, elle s'inscrit désormais en rang de polarité de pôle de bassin de vie nord, avec les trois autres communes Montmerle-sur-Saône, Saint-Didier-sur-Chalaronne et Thoissey.

Les objectifs et orientations d'accueil du SCoT, s'appliquant pour ce niveau de polarité sont de 15 logements par an et par commune soit 255 logements sur la période 2018-2035, dont 20 % de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements neufs.

Afin d'assurer l'atteinte de ces objectifs à travers les OAP, l'actualisation du cadrage prescriptif du SCoT dans votre dossier est nécessaire (notamment en terme de modalités quantitatives et qualitatives dans l'enveloppe bâtie).

Le PLU tel que modifié n'apparaît pas en incompatibilité avec le SCoT de seconde génération. Il conviendra néanmoins d'actualiser l'ensemble des pièces du dossier à ce titre pour en faire la démonstration

Parallèlement, le projet doit également montrer sa cohérence avec l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN).

Le portail de l'artificialisation, référence dans le suivi de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF), indique 10,6 Ha consommés sur 2011-2021.

Au vu des projections annoncées dans la modification, la commune contribue à son échelle à la division nationale par deux de la consommation foncière d'ENAF soit moins de 5 Ha pour la période de 2021-2031. **Il conviendra de le préciser dans votre projet.**

2. La production de logements sociaux

Sur le volet habitat, le projet de modification n°2 du PLU devra respecter les orientations du SCoT Val de Saône Dombes actuel (DOO approuvé en 2020) qui prévoit la production de 20 % minimum de logements locatifs sociaux (LLS) dans la production globale de logements neufs pour les communes de pôles de bassin de vie Nord et flécher prioritairement la production de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) à destination des ménages en grande précarité, en se conformant au plan départemental de l'habitat.

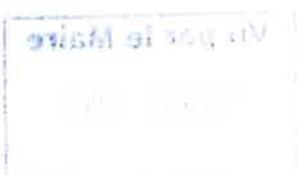
Des éléments supplémentaires sont à apporter sur la production de LLS et sur la typologie des logements attendus.

Sur le volet construction, le projet de modification est sans conséquence directe sur la qualité des constructions autorisées. En revanche, le PLU en vigueur et les modifications proposées n'incitent pas à l'utilisation de matériaux et modes de construction de qualité en termes d'économie d'énergie, de production d'énergie et de confort d'été, toutefois, il n'interdit rien de particulier non plus.

3. La prise en compte des risques naturels

La commune de Guéreins dispose d'un plan de prévention des risques naturels (PPR) "inondation de la Saône et de ses affluents" approuvé le 13/08/2018. La commune de Guéreins est donc concernée par les crues de la Saône mais également de la Calonne, cours d'eau traversant la commune.

Dans le règlement écrit, aux dispositions générales, les paragraphes 9 et 10 (pages 10 à 12) doivent être mis à jour. En effet, le règlement fait référence à l'ancien PPRN ainsi qu'au PAC et non au PPRi de 2018. Il faut également vérifier que la zone inondable indiquée sur le plan de zonage n'a pas évolué suite à l'approbation du PPRi de 2018.



Concernant la modification du règlement sur la hauteur des clôtures, il peut être rappelé que le règlement du PPRi concernant les clôtures s'impose en zone inondable (les clôtures sont hydrauliquement transparentes et ne font pas obstacle au libre écoulement des crues). De même pour les piscines en zone inondable.

Votre dossier doit prendre en compte le PPRi de 2018 et renvoyer à son règlement.

4. La protection au titre de l'article R 123-1-5-7

A l'occasion de la suppression de l'OAP n°5, l'ensemble des parcelles protégées doivent faire l'objet d'une protection.

En conclusion, sous réserve de mettre à jour le dossier de PLU selon les remarques sus-mentionnées, **j'émet un avis favorable** à votre projet de modification.

Vous trouverez par ailleurs des remarques en annexe, utiles à intégrer d'un point de vue qualitatif.

Le directeur,



Vincent PATRIARCA

REMARQUES ANNEXES

Rapport de présentation

=> Il y a un problème de numérotation de pages.

Evolution du PLU

=> 2. OAP sur secteurs à enjeu (OAP n°5)

I.A.2 b) Modification de zonage

Comme indiqué pour le chapitre 8. Elargissement d'une protection L-123-1-5-7, il serait utile de mentionner que cela correspond aujourd'hui aux articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.

=> 3. *Créer des emplacements réservés :*

Les différents extraits cartographiques ne sont pas à jour.

Suite à l'évaluation environnementale, l'emplacement réservé n°5 (création d'équipements au service des personnes âgées) a été supprimé de la modification du PLU (ER en zone rouge du PPRi exposant une population particulièrement vulnérable aux risques d'inondation).

Cependant, il apparaît toujours dans les extraits cartographiques et la description de V3 prend en compte l'ER5 alors que celui-ci est voué à disparaître.

Enfin, les titres ne correspondent pas forcément (V3 et V4).

=> 6. *Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées.*

Cet ER ne peut être retenu suite à l'évaluation environnementale : faire ressortir cette conclusion.

OAP

=> les OAP sont déterminantes pour guider un développement urbain harmonieux. Elles mériteraient, à l'appui d'une amélioration de la définition des conditions d'accès et de stationnements, en termes d'orientations écrites, une meilleure lisibilité des mobilités douces et actives dans leur schéma d'aménagement.

=> les risques de nuisances en lien avec la proximité des habitations de certaines installations type climatiseurs, pompes à chaleur, pompes de piscine, pouvant être source de nuisances sonores et de conflits de voisinages : l'OAP pourrait préciser des distances d'implantation et la mise en place de traitement à la source comme des parois phoniques ayant un rôle de masque visuel.

=> une nouvelle OAP est créée, accolée au centre bourg, en zone UA : ce secteur est entouré par des terrains agricoles au sud et à l'est. Une attention particulière devra être apportée par rapport à l'implantation des bâtiments, les limites parcellaires et l'épandage potentiel de produits phytosanitaires. L'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques est à prendre en considération.

Règlement

Modification de l'Article 11 – Clôtures dans les zones A et N

=> La rédaction précédente limitait l'utilisation des murs d'une hauteur de 2,00m (ponctuellement de 2,50 m) à des cas bien précis.

La règle étant plutôt une hauteur de clôture à 1,60m, ce qui laisse la possibilité depuis l'espace public de voir au-delà et de mettre en relation visuelle la rue avec les maisons alentours, les jardins qui les accompagnent. Ceci contribue à ne pas réduire l'espace public à une voirie cadrée par des murs de part et d'autre.

La modification de l'article sur les clôtures et la possibilité de construire des murs de 2,00m de hauteur (jusque 2,50m), quelle que soit la situation, présente le risque de fermer les perspectives depuis l'espace public sur l'espace plus lointain. Elle contribue à appauvrir la qualité des aménagements urbains en ne leur conférant pas réellement un rôle d'accompagnement du bâti environnant, en ne les mettant pas en relation avec le paysage alentours. La règle précédente devrait être maintenue.

Article 12 sur le stockage des eaux pluviales

=> Dans le cas de dispositifs de réutilisation d'eaux de pluie, l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques pris en application de l'article R.1322-94 du code de la santé publique est à prendre en considération. La protection des réseaux d'eau potable sera assurée par la mise en place de systèmes de disconnexion totale réglementaires et adaptées.

Plan de zonage

L'ER n°5 supprimé apparaît toujours sur le plan de zonage du PLU.

