

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur – janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

Département de l'Ain
Commune de Guéreins

PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Enquête publique
du 15 novembre au 16 décembre 2024

CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

avis motivé

Le 14 janvier 2025
Le Commissaire-Enquêteur



Marie-Thérèse Antoinette-Font

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon a désigné comme commissaire-enquêteur Madame Marie-Thérèse Antoinette-Font pour la conduite de la présente enquête publique n°E24000097/69 par ordonnance en date du 27 septembre 2024. Monsieur Patrick Ruffili a également été nommé en tant que commissaire-enquêteur suppléant.

Objet de l'enquête :

La commune de Guéreins propose à la population une modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 23 janvier 2014). Une première procédure de modification du PLU a eu lieu le 25 septembre 2019.

La modification n°2 concerne 13 évolutions du PLU et fait suite à la mise en œuvre d'un périmètre d'étude destiné à la maîtrise du développement et des aménagements sur le centre bourg. Les résultats de cette étude ont fait apparaître la nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme en apportant des précisions et en modifiant ou corrigeant certaines données ou éléments du PLU, afin de permettre d'encadrer d'une part la maîtrise de la densité urbaine et d'autre part le besoin d'aménagements et de production de logements sur les parcelles du centre bourg, tout en préservant le paysage urbain. De plus, les modifications de plusieurs points du règlement permettront d'harmoniser équitablement les règles pour les secteurs urbains.

La commune de Guéreins comporte sur son territoire de nombreux espaces naturels, dont une partie de la zone Natura 2000 « Prairies humides et forêts alluviales du Val-de-Saône aval » ainsi que 6 zones humides. Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique sont présentes, soit une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

Le dossier de la modification n°2 du PLU a donc fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, certains éléments de la modification étant susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine,

L'avis conforme du 4 janvier 2024 rendu par la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) a requis la réalisation d'une évaluation environnementale qui a été réalisée en juillet 2024.

Les 13 évolutions envisagées sont listées sous forme d'objectifs dans le tableau ci-dessous et vont concerner plusieurs documents du PLU :

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

Documents du PLU concernés	Objectifs de la modification n°2 du PLU
Le règlement du PLU Pièce n°5	n°1 Modification du règlement de chacune des zones U mixte à dominante d'habitat, afin de maîtriser la densité urbaine grâce à la mise en place d'outils comme le coefficient d'emprise au sol (CES) et le coefficient de pleine terre (CPT). n°9 Règlement - Habitations existantes dans les zones A et N n°10 Règlement - Implantation des piscines n°11 Règlement - Hauteur des clôtures n°12 Règlement - Stockage pour récupération des eaux pluviales n°13 Règlement - Limitation des annexes de petite taille
Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation Pièce n° 3 du PLU Le cahier des servitudes pour la mixité sociale Pièce n°7 du PLU	n°2 Suppression, modification ou création d'OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) sur les secteurs à fort enjeu du centre-urbain. Mise en place d'une servitude de mixité sociale en zones Ua, Ub, AUb, AU pour les OAP
Le cahier des emplacements réservés Pièce n° 6 du PLU	n°3 Création de deux nouveaux emplacements réservés V3 et V4 (voirie) n°6 suppression de la création d'un emplacement réservé lié à des équipements pour personnes âgées (R5) <u>suite à l'évaluation environnementale</u> n°7 Création d'un emplacement réservé lié à des équipements communaux (R6)
Le règlement graphique ou plan de zonage Pièce n°4 du PLU	n°4 Modification du tracé de la zone 1AUx1 (erreur matérielle) n°5 Création d'une zone d'étude sur la Zone UX1 (servitude d'inconstructibilité) n°8 Élargissement d'une protection au titre de l'article L-123-1-5-7° (abrogé) sur un espace végétalisé. Cet espace vert fera l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23, actuellement en vigueur, du code de l'urbanisme. (Réactualisation des tracés correspondants aux objectifs n°2, 3, 6, 7)

Après l'enquête publique, lorsque les diverses modifications seront ajustées puis approuvées, les pièces du PLU approuvé en 2014 et ayant fait l'objet d'une première modification le 25 septembre 2019 seront modifiées en conséquence.

Par arrêté n°19/2023 en date du 25 septembre 2023, Madame Cleyet-Marrel a prescrit la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Guéreins.

Par délibération en date du 10 avril 2024, le conseil municipal a acté la décision de réaliser une évaluation environnementale pour le projet suite à la demande de l'autorité environnementale.

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

Par arrêté n°2024-10-15-01 BIS en date du 15 octobre 2024, le Maire Madame Claude Cleyet-Marrel déclare la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Guéreins.

Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée à la mairie de Guéreins, siège de l'enquête publique, du vendredi 15 novembre 2024 à 14h30 au lundi 16 décembre 2024 à 12h00, soit 32 jours consécutifs.

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu durant l'enquête :

- 1) mercredi 20 novembre 2024 de 9h30 à 11h30 ;
- 2) vendredi 06 décembre 2024 de 14h00 à 16h00 ;
- 3) Lundi 16 décembre 2024 de 10h00 à 12h00.

La période de consultation du public s'est déroulée de manière satisfaisante jusqu'au terme de la procédure d'enquête.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête mis à la disposition du public ont été récupérés à la fin de l'enquête publique le 16 décembre 2024 à 12h00.

Le public pouvait mentionner ses observations jusqu'à 12h ce même jour, par le biais de l'adresse électronique mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr

Un procès verbal des observations du public a été rédigé le 19 décembre 2024 et un mémoire en réponse a été envoyé le 7 janvier 2025 au commissaire-enquêteur.

En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier, après :

- avoir précisé qu'il s'agit de se prononcer sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme,
- avoir étudié en détail le dossier soumis à l'enquête publique,
- avoir étudié avec attention les 13 évolutions envisagées et traduites sous forme d'objectifs ainsi que l'évaluation environnementale et l'impact potentiel des objectifs au niveau des sites naturels présents sur le territoire communal,
- avoir étudié les divers documents du PLU (Plan Local d'Urbanisme de 2014 modifié en 2019) et notamment le règlement et le plan de zonage,

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

- avoir pris connaissance de l'avis conforme de la MRAE n°2023-ARA-AC-3258 du 4 janvier 2024, qui estimait que le projet était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, et qui indiquait que le dossier devait être complété par une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux ,
- avoir pris connaissance de l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur la modification n°2 du PLU de la commune de Guéreins n°2024-ARA-AUPP-1462 du 8 octobre 2024 et toutes les remarques émises par la MRAE suite à la réalisation de l'évaluation environnementale,
- avoir pris connaissance des huit avis des personnes publiques associées, également joints au dossier d'enquête,
- avoir vérifié les publications de l'avis d'enquête dans les journaux retenus pour les publications légales,
- avoir constaté que les mesures via l'affichage communal, l'affichage des dates d'enquête sur le site de la commune <https://guereins.fr> et via l'application Panneau Pocket, avaient été correctement prises pour avertir le public des dates d'enquête,
- avoir vérifié que les mesures de publicité prescrites par l'arrêté de Madame le Maire avaient été respectées,
- avoir vérifié que le registre d'enquête et le dossier de modification du PLU avaient été mis effectivement à la disposition du public et ce, pendant toute la durée de l'enquête,
- avoir constaté qu'un poste informatique était effectivement mis à la disposition du public à la Mairie et que les diverses pièces constituant le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site de la commune,
- avoir vérifié que les personnes intéressées pouvaient formuler leurs remarques à l'adresse électronique suivante : mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr et pouvaient consulter les remarques émises,
- avoir visité la commune de Guéreins, et plus particulièrement les secteurs concernés par les modifications envisagées,
- avoir été présente pour recevoir et informer le public lors des trois permanences prévues en mairie de Guéreins,

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

- m'être entretenue avec Madame Claude Cleyet-Marrel, Maire de Guéreins, et Madame Gaëlle Ovize (Instructrice du droit des sols) qui ont été présentes pour répondre à mes questions avant et pendant toute la durée de l'enquête,

Je constate,

- que la publicité a été suffisante pour avertir les administrés de l'ouverture d'une enquête publique,
- que le dossier d'enquête publique tel qu'il a été présenté à l'enquête était complet après avoir demandé l'ajout d'une notice explicative non technique avant le début de l'enquête ainsi que l'impression du plan de zonage qui a été réalisée en format A3, un exemplaire de plus grande taille n'ayant pu être imprimé,
- que le plan de zonage centre-bourg à l'échelle 1/2500^{ème} du PLU en vigueur suite à la demande du commissaire-enquêteur était consultable tout au long de l'enquête publique pour permettre une lecture aisée des divers éléments,
- que la modification du règlement pour chacune des zones mixtes d'habitat, grâce au CES (coefficient d'emprise au sol fixé à 0,3) va permettre une meilleure maîtrise de la densité urbaine,
- que l'augmentation du coefficient de pleine terre (CPT) dont la valeur va passer de 20% à 40% va contribuer à la conservation du cadre de vie communal en préservant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et participer également à la gestion des eaux pluviales grâce aux surfaces non imperméabilisées,
- que suite à la réalisation de l'évaluation environnementale, trois secteurs sont principalement susceptibles de subir des incidences notables sur l'environnement :
 - la zone A en bordure communale dont le tracé doit être corrigé sur le plan de zonage car il fait partie de la zone d'activités 1AUx,
 - l'OAP "Rue du Cointier" qui a été créée sur deux secteurs contigus le long d'une zone agricole (secteur Guillotière),
 - l'emplacement réservé R5 situé près du cours d'eau de la Calonne et destiné à la création d'équipements au service des personnes âgées,
- qu'au niveau des secteurs d'OAP, trois sont supprimées : n°2, n°8 (déjà aménagées) et n°5 (située en zone inondable), quatre sont modifiées : n°1, 3, 6 (objectifs du SCOT), et 9 (aménagée en partie), et une est créée : l'OAP "Rue du Cointier",

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

- qu'une servitude de mixité sociale va être instaurée au niveau des OAP "Au Simond", du site n°5, du site n°7, cette servitude devant permettre de répondre aux objectifs du SCOT de 2020 offrira une diversification des logements,
- que deux nouveaux emplacements réservés vont être créés, un pour la réalisation d'une liaison piétonne "Rue des Chazots" et l'autre pour la sécurisation d'un carrefour entre " la Rue des Chazots et la Rue de Charme", augmentant ainsi la sécurité des usagers,
- que la rectification du tracé au niveau de la zone 1AUx1 correspond à trois petites parcelles de 580 m² au total, exclues par erreur du tracé de la zone d'activité dans le PLU précédent, et qu'il n'y a pas lieu de les conserver en secteur agricole car elles n'y sont pas rattachées, la voirie créant une séparation avec le secteur agricole voisin. Il a été montré dans l'évaluation environnementale qu'elles ne présentaient pas d'intérêt particulier pour la biodiversité,
- que la création d'une zone d'études sur la zone UX1 de 1,2 hectare sur laquelle se trouvent des silos, permettra un temps de réflexion sur sa destination,
- que la création de l'emplacement réservé (R5) destiné à des équipements pour personnes âgées, a été abandonnée suite à l'évaluation environnementale, laquelle précise que les parcelles concernées sont proches de la Calonne (zone humide) et en zone rouge du PPRi et donc que l'accueil et l'hébergement des personnes âgées dans cette zone à risque va à l'encontre du règlement des zones inondables,
- que la création d'un emplacement réservé pour des aménagements communaux (R6) permettra de renforcer ces derniers, notamment la Mairie qui nécessite une réhabilitation conséquente, cet emplacement devant permettre également de rassembler les espaces publics situés entre la Mairie, l'église et la salle communale,
- que l'élargissement de la protection au titre des articles L151-19 et L151-23 permettra d'étendre la protection d'un secteur végétalisé au lieu dit "En Chazot" en le rendant plus conforme à la réalité du terrain et permettra d'améliorer le tracé de la zone à protéger sur le plan de zonage,
- qu'afin d'harmoniser le règlement des zones urbanisées, les modifications de certains articles vont permettre :
 - une meilleure cohérence entre les zones A et N en matière d'aménagements, extensions et annexes,

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

- une homogénéisation des règles d'implantation des piscines avec un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement dans toutes les zones,
 - la réalisation de clôtures sous forme de haies ou de murs d'une hauteur de 2 m jusqu'à 2,5 m,
 - l'adaptation à la situation de changement climatique : ainsi pour les zones Ua, Ub, 1Aub, l'article 4 comportera une prescription de stockage d'eaux pluviales pour la création d'une nouvelle toiture d'une surface supérieure à 50 m²,
 - la limitation du nombre d'annexes de moins de 10 m² qui sera au maximum de deux par tènement,
- que les modifications envisagées ne sont pas en contradiction avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et ne modifient pas l'économie générale du PLU de 2014, modifié en 2019 et qu'il n'y a pas de risque notable d'atteinte à l'environnement,
 - qu'une seule personne, Monsieur Hakim Errami, s'est présentée lors des permanences et a émis des remarques, confirmées par un courrier transmis par l'intermédiaire de son avocat et par un courriel reçu à l'adresse électronique de la mairie, concernant une parcelle comprise dans l'emplacement réservé n°3 ; ces remarques étaient hors sujet puisque cet emplacement réservé ne faisait pas partie de la modification n°2 du PLU présentée à l'enquête publique,
 - que de nombreuses remarques de la MRAE et des personnes publiques associées (le CDPNAF de l'Ain, la Chambre d'Agriculture, le SCOT Val de Saône Dombes, la DDT, la CCVSC) incluant notamment des demandes de précisions et de compléments devront être prises en compte par la commune,

J'estime,

que malgré les quelques points faibles du dossier et du projet:

- la compatibilité des OAP a été réalisée en fonction du SCOT Val de Saône Dombes de 2010 au lieu du SCOT approuvé le 20 février 2020,
- le manque de lisibilité du dossier d'enquête publique qui ne permettait pas de comprendre aisément les modifications envisagées en raison de la complexité de la numérotation des divers sites et des OAP ,
- l'analyse peu étayée des impacts possibles liés aux aménagements proches de zones sensibles liées au réseau Natura 2000 et l'imprécision des mesures pour diminuer ces impacts,

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

mais qu'en raison des points forts du projet :

- la volonté de maîtriser la densité urbaine et de préserver un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de garder un cadre de vie agréable dans le respect des prescriptions du SCOT,
- la suppression de l'emplacement réservé pour des aménagements destinés à des personnes âgées, compte tenu du risque d'inondation potentielle dans ce secteur,
- la volonté d'harmoniser le règlement des zones urbanisées et des zones A et N, en matière d'aménagements des parcelles, en termes de gestion des eaux pluviales et de préservation d'un maximum de surfaces non imperméabilisées via le Coefficient de Pleine Terre ou CPT sur les tènements construits,

En conséquence,

J'émet un AVIS FAVORABLE pour ce projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéreins concernant les 13 objectifs tels qu'ils sont présentés à l'enquête publique, avec pour certains des recommandations :

Tableau récapitulatif des avis par objectifs

Objectifs		Avis
n°1	Zones Ua et Ub CES de 0,3 et CPT 40%	Favorable
n°2	OAP	
	Suppressions des OAP n°2, 5 et 8	Favorable
	Modifications des OAP n°1, 3, 6 et 9	Favorable
	Création de l'OAP du Cointier	Favorable 2 recommandations A et B
n°3	Création des emplacements réservés V3 et V4	Favorable
n°4	Modification tracé AUx1 sur le plan de zonage	Favorable recommandation C
n°5	Création d'une zone d'étude sur la Zone UX1	Favorable
n°6	Création d'un emplacement réservé lié à des équipements pour personnes âgées (R5)	Supprimé suite à l'évaluation environnementale
n°7	Création d'un emplacement réservé	Favorable

Conclusion et avis motivé du Commissaire-Enquêteur - janvier 2025
ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins
Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –
E24000097/69

Objectifs		Avis
n°8	Élargissement d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23, du code de l'urbanisme	Favorable
	Règlement	
n°9	Habitations existantes dans les zones A et N	Favorable
n°10	Implantation des piscines	Favorable
n°11	Hauteur des clôtures (haies et murs)	Favorable recommandation D
n°12	Stockage pour récupération des eaux pluviales	Favorable
n°13	Limitation des annexes de petite taille	Favorable

Avec les 4 recommandations suivantes :

A (objectif 2) - que la création de L'OAP du Cointier tienne compte de la zone agricole proche, l'aménagement du secteur devra faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne les distances à respecter par rapport aux bâtiments agricoles implantés à proximité.

B (objectif 2) - le secteur de l'OAP du Cointier se situant sur une ZNIEFF de type II, dans un secteur sujet aux inondations de cave, il sera nécessaire d'adapter les constructions en conséquence, et également de respecter l'espace vert à protéger sur la bordure d'une partie de l'OAP.

C (objectif 4) - que le fossé qui peut servir d'exutoire pour les eaux pluviales des parcelles végétalisées d'une surface de 580 m² du secteur AUx1 soit entretenu régulièrement afin qu'il puisse conserver cette fonctionnalité.

D (objectif 11) - que dans les zones inondables, les clôtures et notamment les murs, ne constituent pas une entrave à l'évacuation des eaux, il conviendra donc de prévoir des dispositifs permettant l'écoulement des eaux de décrue.

Fait le 14 janvier 2025



Le commissaire-enquêteur,
Marie-Thérèse Antoinette-Font