

DEPARTEMENT DE L'AIN
ARRONDISSEMENT DE BOURG-EN-BRESSE
COMMUNE DE GUEREINS
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 29 janvier 2025

Date

De convocation :

23 janvier 2025

Nombre de

Conseillers :

En exercice : 13

Présents : 11

Absents excusés : 1

Dont représentés : 1

Absents :

Nombre de suffrages

exprimés : 12

Le mercredi vingt-neuf janvier deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures, en application des articles L 2121-7 et L 2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni, salle du conseil municipal, le conseil municipal de la commune de GUEREINS sous la présidence du Maire Madame Claude CLEYET-MARREL

Convocation du 23 janvier 2025

Etaient présents :

Madame CLEYET-MARREL Claude, Monsieur SEVES Thierry, Madame TRONCI Delphine, Monsieur MARAILLAC Jacques, Madame GAMBINO Béatrice, Monsieur MICHEL Daniel, Madame GOUILLON Nathalie, Madame GUYON Anne, Monsieur DUFOUR Stéphane, MELINON Stéphane, Monsieur PERRI Laurent, Monsieur VIOLLET Fabrice.

Etaient absents excusés :

Madame CLEANTHOUS Sandra (a remis pouvoir à Mme Claude CLEYET-MARREL).

Etaient absents :

Madame GAMBINO Béatrice est désignée en qualité de secrétaire par le conseil municipal, en application de l'article L 2121-15 du CGCT.

N° 2025-01-29-02

OBJET : Délibération approuvant la modification n°2 du PLU

Madame le Maire rappelle qu'une modification N°2 du PLU a été prescrite par arrêté municipal en date du 26 septembre 2023 suite à l'étude pour la maîtrise de l'urbanisation du centre bourg et considérant qu'il y avait lieu de faire évoluer le PLU pour permettre les évolutions suivantes :

- 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 Emplacements Réservés

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
- 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

Accusé de réception en préfecture
0101838-20250129-2025-01-29-02-DE
Date de télétransmission : 30/01/2025
Date de réception préfecture : 30/01/2025

Elle rappelle que suite à la saisine « cas par cas » de la MRAE sur la nécessité de faire ou non une évaluation environnementale et au vu de l'avis de celle-ci, le conseil municipal a délibéré le 5 avril 2024 et décidé de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Madame le Maire rappelle le déroulement de la procédure.

Consultations

Le nouveau dossier, comprenant une évaluation environnementale proportionnée aux modifications apportées au PLU, a été notifié à « ensemble des Personnes Publiques Associées et transmis pour avis à l'INAO, à la MRAE. Et à la CDPENAF.

Les observations et avis suivants ont été reçus par la commune.

- ° La MRAE, demande l'apport de complément au dossier
- ° L'INAO considère que la modification du PLU n'a qu'une incidence limitée sur les IGP du territoire communal.
- ° La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve de modifier la hauteur des annexes en zones A et N.
- ° La Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Ain n'a pas émis d'observation.
- ° Le département de l'Ain n'a pas émis d'observations
- ° La chambre d'agriculture de l'Ain a émis un avis favorable et demandé quelques corrections en particulier sur les clôtures et l'OAP de la rue Cointier
- ° Le SCoT Val de Saone Dombes a émis un avis favorable sous réserve de mieux faire référence aux principes du SCoT de 2020 et d'éliminer les références au SCoT de 2006.
- ° La DDT a émis un avis favorable en demandant de mieux montrer la cohérence avec le SCoT et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- ° La CC Val de Saône a émis un avis favorable en demandant de mettre en cohérence l'OAP des zones AU de visionis suite au nouveau périmètre de la zone 1AUx1

Observations du public

L'enquête publique s'est déroulée du 15 novembre au 16 décembre 2024.

Une seule observation a été faite lors de l'enquête publique sous forme de courrier et de rencontre avec Madame le commissaire enquêteur.

Cette observation concernant une demande de classement d'une parcelle pour réalisation d'un parking de covoiturage privé n'entrant pas dans le champ de la modification N°2 a été considérée « hors sujet » par Madame le commissaire enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

L'avis du commissaire enquêteur est le suivant :

« 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. »

Les recommandations sont :

A - 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 - 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 - 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 - 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.

Toutes ces observations ont été retenues.

Corrections apportées au dossier suite aux consultations et à l'enquête publique

Suite à l'analyse des différents avis recueillis lors des consultations, aux observations du public et aux conclusions du rapport de Madame le commissaire enquêteur, les corrections suivantes ont été apportées au dossier :

Additif au rapport de présentation

- Le dossier de l'étude visant à « la maîtrise du développement et des aménagements sur le centre bourg » sera intégré en annexe à l'additif au rapport de présentation
- Ajout d'éléments sur la compatibilité avec le SCoT en particulier sur le rythme de construction induit et la consommation d'espace attendue.

Evaluation environnementale

- Des informations complémentaires seront intégrées au chapitre concernant l'alimentation en eau potable et la capacité de la ressource en eau au regard du projet.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Introduction – Faire référence aux objectifs du SCoT approuvé en 2020
- Site 6 – Mise à jour du dessin en fonction des modifications envisagées
- Site 8 – (Extension de la zone Visionis) - A corriger afin d'inclure les deux nouvelles parcelles en zone 1AUX.
- Site 8 – (Extension de la zone Visionis) - Mise en adéquation de l'opération réalisée sur le site 11, devenu site 8 dans le projet de modification présentée, remplacement de la mention "Hôtel" sur l'îlot 1 par "entrepôts" et sur l'îlot 2, de la mention "commerces" par "commerces et entrepôts"
- Site 9 – Intégration d'une prescription sur le fait que toute opération devra proposer au moins deux typologies de logement différentes.
- Site 9 – Intégration d'information sur la proximité d'un bâtiment agricole – Précision sur la préservation des espaces verts en limite sud et sur le fait que le secteur est sujet à des inondations de cave

Plan de zonage

- Mise à jour du dessin de la zone 1AUX
- Suppression du dessin de l'emplacement réservé pour un projet d'accueil et d'hébergement de personnes âgées, compte tenu de son emplacement en zone à risque d'inondation

Règlement

- Disposition générales – Reprise du chapitre 9 pour faire référence au PPRI de 2018
- Zone A et N (article 2) – Il sera indiqué que la hauteur maximum des annexes aux habitations existantes autorisées est de 3.5 m à l'égout du toit.
- Article 11 – Clôtures – Pour information, il sera rappelé que l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration, conformément à l'article R.427-2 du Code de l'urbanisme
- Article 11 – Clôtures – Prescription sur le fait 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.

Le Conseil Municipal,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2014 qui a approuvé le PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2019 qui a approuvé la modification n°1 du PLU,

VU l'arrêté n° 19/2023 de prescription de la modification n°2 du PLU

VU la décision du conseil municipal en date du 10 avril 2024 de faire une évaluation environnementale

VU les différents avis des personnes publiques consultées

Vu l'avis de la CDPENAF, de la MRAE et de l'INAO

VU l'arrêté en date du 15 octobre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

VU le rapport et les conclusions de Madame le commissaire enquêteur

Entendu l'exposé de Madame le Maire,

Considérant qu'il est nécessaire de mettre en œuvre les évolutions prévues dans la modification n°2 du PLU

Considérant que le dossier de la modification n°2 du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal et comprenant :

L'additif au rapport de présentation, auquel est annexé l'étude pour la maîtrise de l'urbanisation du centre bourg

L'évaluation environnementale

Le nouveau cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le nouveau Plan de Zonage

Le nouveau règlement

Le nouveau cahier des Emplacements Réservés

Le nouveau cahier des servitudes de mixité sociale

Et modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme.

Le conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

DECIDE d'approuver le dossier de modification n°2 du PLU de Guereins tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération :

- Sera transmise à Madame la Préfète de l'Ain
- Fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois
- Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le Maire,
Madame Claude CLEYET-MARREL.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'ccleyet', written over a circular official seal. The seal is blue and contains the text 'MAIRIE de GUEREINS' at the top and '(Ain)' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a sun, a castle, and a river.