



Guéreins



Janvier 2025



Modification n°2 du PLU - approbation

3 - Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Guéreins



Procédure	Date
PLU approuvé	23 janvier 2014
Modification n°1 approuvée	25 septembre 2019
Modification n°2 approuvée le	29 Janvier 2025

Rédaction : Richard Benoit
Cartographie : Étienne POULACHON



Labellisé



RSE Positive
labellucie.com



Agence Mosaïque Environnement
111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51
agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com
SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Approbation – Janvier 2025

9 SITES RETENUS :

Site 1 : En Chazos

Site 2 : Rues des Chazots et de Charme

Site 3 : Le Simond

Site 4 : Rue des Sables

Site 5 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines

Site 6 : Rd 933 et rue de La Motte

Site 7 : Rue du centre

Site 8 : Limite avec Montceaux - Carrefour Rd 17 et Rd 933

Site 9 : Rue du Cointier

Objet des orientations d'aménagement et de programmation

Selon l'article L. 123-4-1, *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Les orientations peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics.

La collectivité peut considérer à cet effet que, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, elle peut définir les principes d'aménagement à réaliser pour donner plus de cohérence à l'échelle d'un bourg ou de son territoire.

La possibilité d'orienter, sans se substituer au porteur de projet et sans maîtriser le foncier, est d'un grand intérêt et un atout essentiel pour les communes qui ont peu de capacités financières pour acquérir du foncier.

Les O.A.P. peuvent avoir des **objets particuliers** comme :

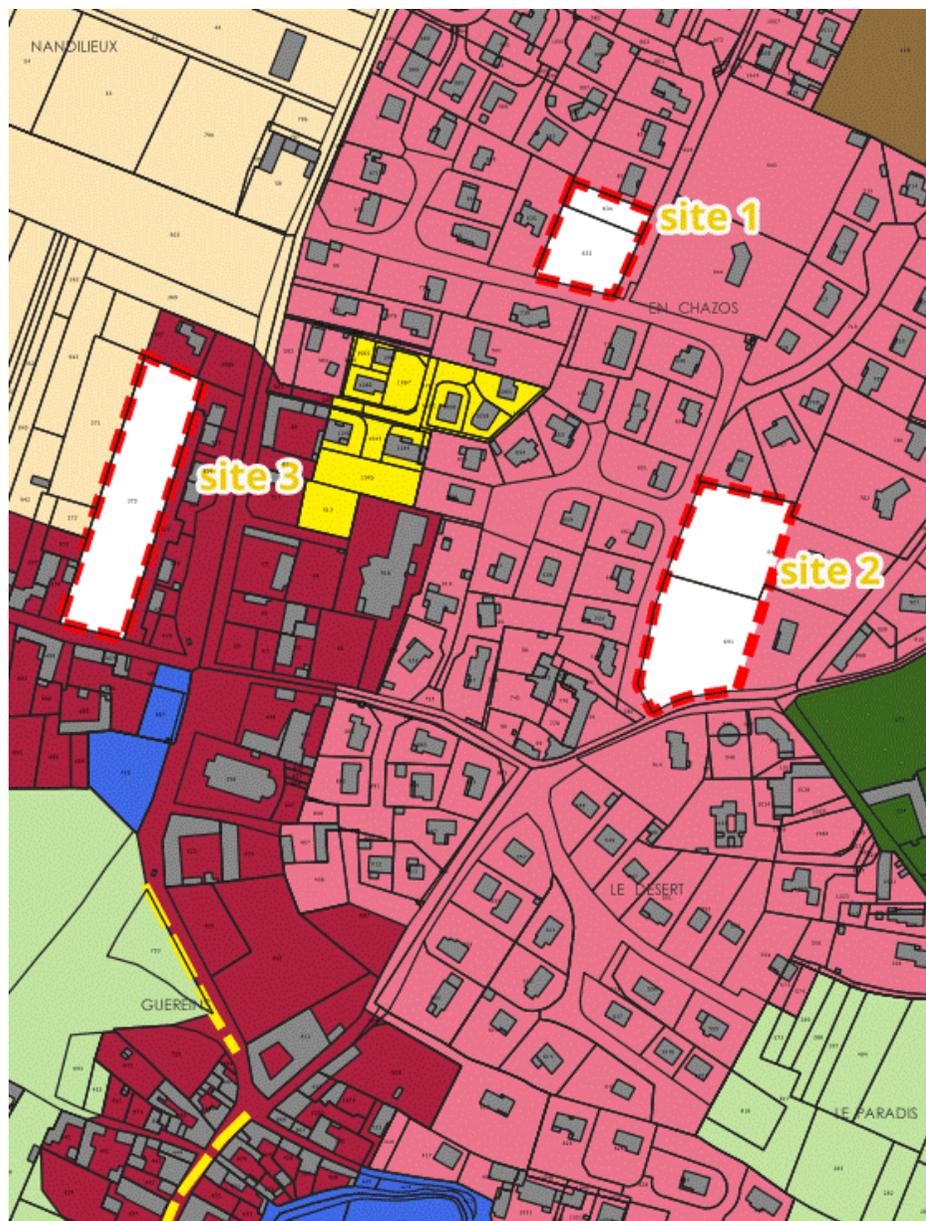
- la possibilité de « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».
- « *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».
- « *préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

La commune de Guéreins a ainsi la possibilité d'assurer une **maîtrise accrue** de son urbanisation dans l'intérêt général avec un planning de réalisation en fonction du renforcement des équipements publics nécessaires (accès, voirie, réseaux EU, EP, station d'épuration...).

Cette action est complétée par les choix en cohérence avec le SCoT approuvé en 2020 et opérés pour une diversification de l'offre de logements et le renforcement de l'emploi local :

- en faveur du **logement en locatif, seul capable** aujourd'hui de répondre **aux jeunes ménages et d'alimenter les équipements publics au moindre coût.**
- en proposant **une offre de logements en habit groupé ou petit collectif**, dans le respect de **l'identité locale.**
- en établissant des niveaux **de densité minimum par site** pour favoriser une économie de l'espace consommé.
- en proposant une extension au site de Visionis, entre Montceaux et Guéreins.

Le projet d'aménagement et de développement durables a ainsi permis d'identifier des secteurs à enjeux pour la collectivité, où des actions sont envisagées. Les mesures pour la mixité sociale sont portées au document graphique et présentées au plan de détail 4-3.



Site 1 : En Chazos

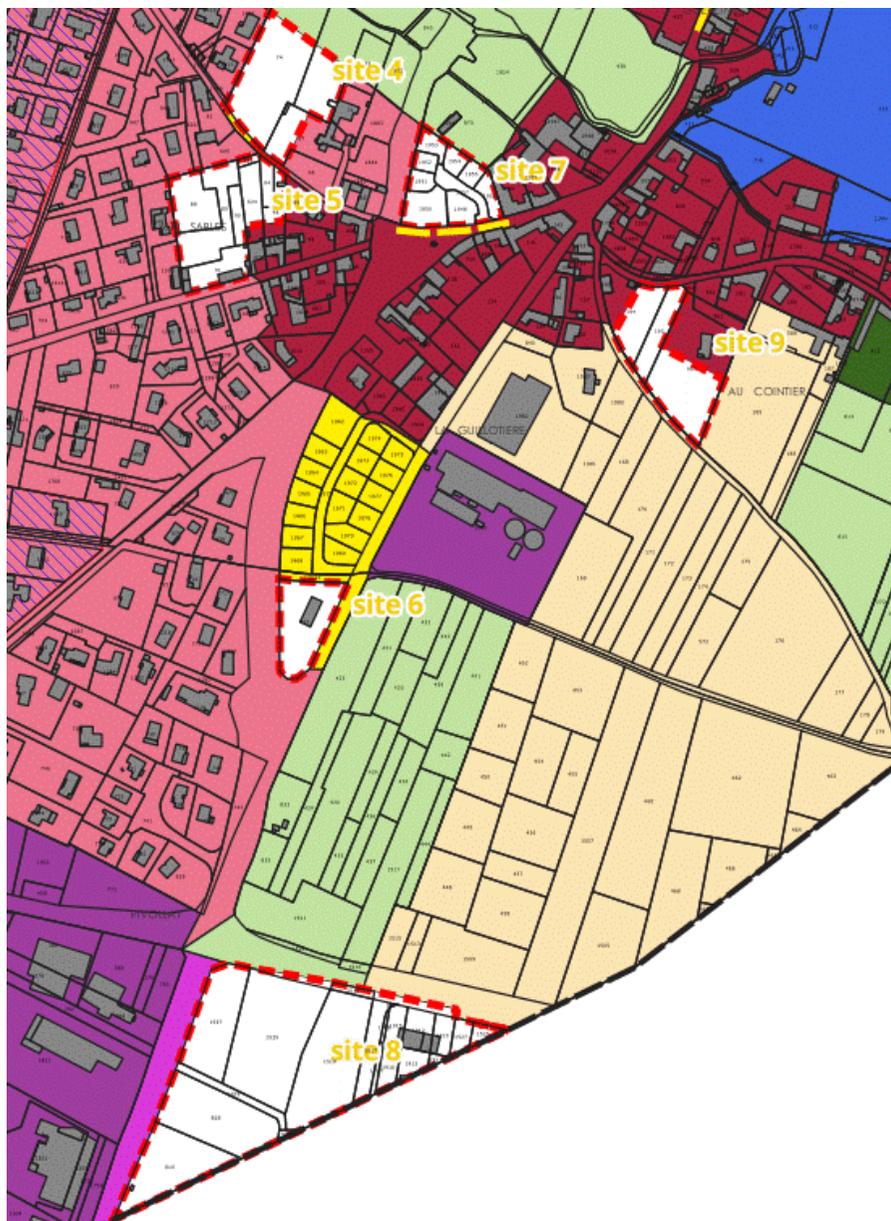
Situé en « dent creuse » d'un habitat pavillonnaire et à l'extrémité nord du bourg, ce site de 2100 m² doit permettre une diversification de l'offre de logements

Site 2 : Rues des Chazots et de Charme

Ce tènement de 6000 m² en « dent creuse » possède une forte capacité constructible qu'il y a lieu de maîtriser pour une diversification de l'habitat.

Site 3 – Le Simond

Sa proximité avec les équipements publics en fait un site de renforcement de l'urbanisation à terme dans une optique de mixité sociale.



Site 4 : Rue des Sables

Cet ensemble de 5 400 m² en périphérie immédiate du centre ancien doit permettre une diversification de l'offre de logement, entre habitat pavillonnaire et bâti ancien.

Site 5 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines

Il s'agit d'un ensemble de parcelles d'une superficie de 5 800 m², enchâssées dans un tissu pavillonnaire. Il présente un intérêt pour une diversification de l'offre de logements, mais aussi la création d'une liaison légère interne, entre la rue des Sables et le chemin des Fontaines. Cependant, l'urbanisation de ce site nécessite une maîtrise d'ensemble et l'élaboration d'un véritable projet.

Site 6 : Rd 933 et rue de La Motte

Par sa position, il peut être considéré comme un secteur à fort enjeux pour assurer **une requalification urbaine** et **une articulation** avec le Sud du centre bourg. Il doit permettre dans le futur de maîtriser **l'image de l'entrée de bourg**.

Site 7 : Rue du centre

Ce site de 3 600 m², à la croisée des axes historiques est un lieu d'appel et de confortement de la centralité de Guérens. Il peut être l'articulation entre l'est et l'ouest de la commune.

Site 8 : Limite avec Montceaux - Carrefour RD 17 et Rd 933

Ce secteur est considéré dans l'immédiat comme un potentiel de renforcement de l'activité économique. Côté nord de la RD 17, il s'agit d'assurer le développement de l'urbanisation à une échéance lointaine. Sont en jeu, la mutation d'un site agricole, le traitement paysager et l'accueil d'équipements, d'activités de rayonnement intercommunal.

Site 9 : Rue du Cointier

Ce secteur de 4 150 m² correspond à un secteur d'urbanisation à enjeu, et ce, à proximité du centre-bourg. Ici, les problématiques concernent particulièrement la question de desserte des parcelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être réalisées ans le respect des prescriptions du SCOT Val de Saône –Dombes approuvé le 20 février 2020.

La commune de Guéreins est considérée comme appartenant au pôle de bassin de vie nord avec Montmerle, Thoissey et Saint-Didier-sur-Chalaronne qui doit produire 255 logements entre 2018 et 2035, soit environ 15 logements par an et par commune

Guereins rassemblant environ 15% de la population de ces quatre communes, ont peut imaginer que son objectif est d'environ 9 logements par an, soit 15% des 60 logements.

Sur 15 ans, à partir de la date d'approbation du PLU (2014) et jusqu'en 2029, la capacité constructible totale du PLU devra être d'environ **135 logements**, avec une densité proche de **30 logements/hectare**.

La typologie des logements à construire :

Dans son DOO, le SCoT demande, de manière générale, de « diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels.

Le SCoT demande aussi de « permettre la production de 20% minimum de logements locatifs sociaux dans la production globale de logements neufs pour les communes de pôles de bassin de vie Nord et Sud. ». Le PLU approuvé en 2014 répond à ce principe au travers des OAP et des périmètres pour la diversification des logements avec des obligations de création de logements locatifs sociaux.

Ainsi, la collectivité a, dans le cadre du PLU, une maîtrise accrue de sa politique de logements.

Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



Exemples de références sur l'**habitat intermédiaire** de type R+1 à R+2 agrégés, avec une architecture contemporaine pour montrer autre chose que les maisons en bande.

Ici, la typologie des RDC permet d'accueillir aussi des activités, pour une mixité fonctionnelle.

Réf : Autriche.



Le sentiment d'intimité est assuré par un mur de clôture qui protège de la vue des voisins. La maison patio rend possible ce contrôle des « vis-à-vis » par un agencement adapté des jardins privatifs.

Réf : Issue du DOG du SCOT de l'Ouest lyonnais.

Exemple de l'opération **Les belles saisons** à Mornant.



Du petit collectif en Rez-de-chaussée + 2 niveaux donnant la « part belle » aux espaces piétons.

La voiture est disposée en périphérie.

Réf : Civita – Plan b, Issue du DOG du SCOT.



Toiture terrasse végétalisée et accessible, pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de la thermique des bâtiments.

Réf : Photo de l'agence d'urbanisme de Lyon, Issue du DOG du SCOT.

Des enjeux émergents :

Formes urbaines adaptées, usage raisonné de l'espace, la place du piéton, gestion des eaux pluviales, isolation thermique des bâtiments



Toiture végétalisée et architecture
« traditionnelle »



Architecture contemporaine et tradition



Espace public et gestion de l'eau pluviale



Espace public et stationnement



Eau et architecture



La voirie et le végétal

Orientations d'aménagement et de programmation. Sites 1 et 2 : En Chazos



Rue des Chazots



Passage entre la rue des Chazots et l'ER n°5

Parti d'aménagement à moyen terme (inférieur à 10 ans)

Pour les deux sites, les principes d'implantation sont définis par le règlement de la zone Ub. Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.

Site 1 :

Ces **2 parcelles** de 2100 m² devront respecter **une densité minimale de 30logt/ha**, soit une **production minimale de 6 logements**.

Une servitude de mixité sociale (S1) est prévue à la hauteur minimum de **50% des logements** créés, soit 3 logements au minimum.

Site 2 :

Ces **2 parcelles** de 5200 m² devront respecter **une densité minimale de 30logt/ha**, soit une **production minimale de 18 logements**.

Ici, il est demandé une mixité de typologie de l'habitat entre collectif, intermédiaire et individuel. **Au moins deux types** doivent être représentés et à savoir qu'un type ne peut pas représenter moins de **30%** de l'ensemble des logements.

Une servitude de mixité sociale (S2) est prévue à la hauteur de **50% des logements** créés.





Parti d'aménagement de court terme

Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.

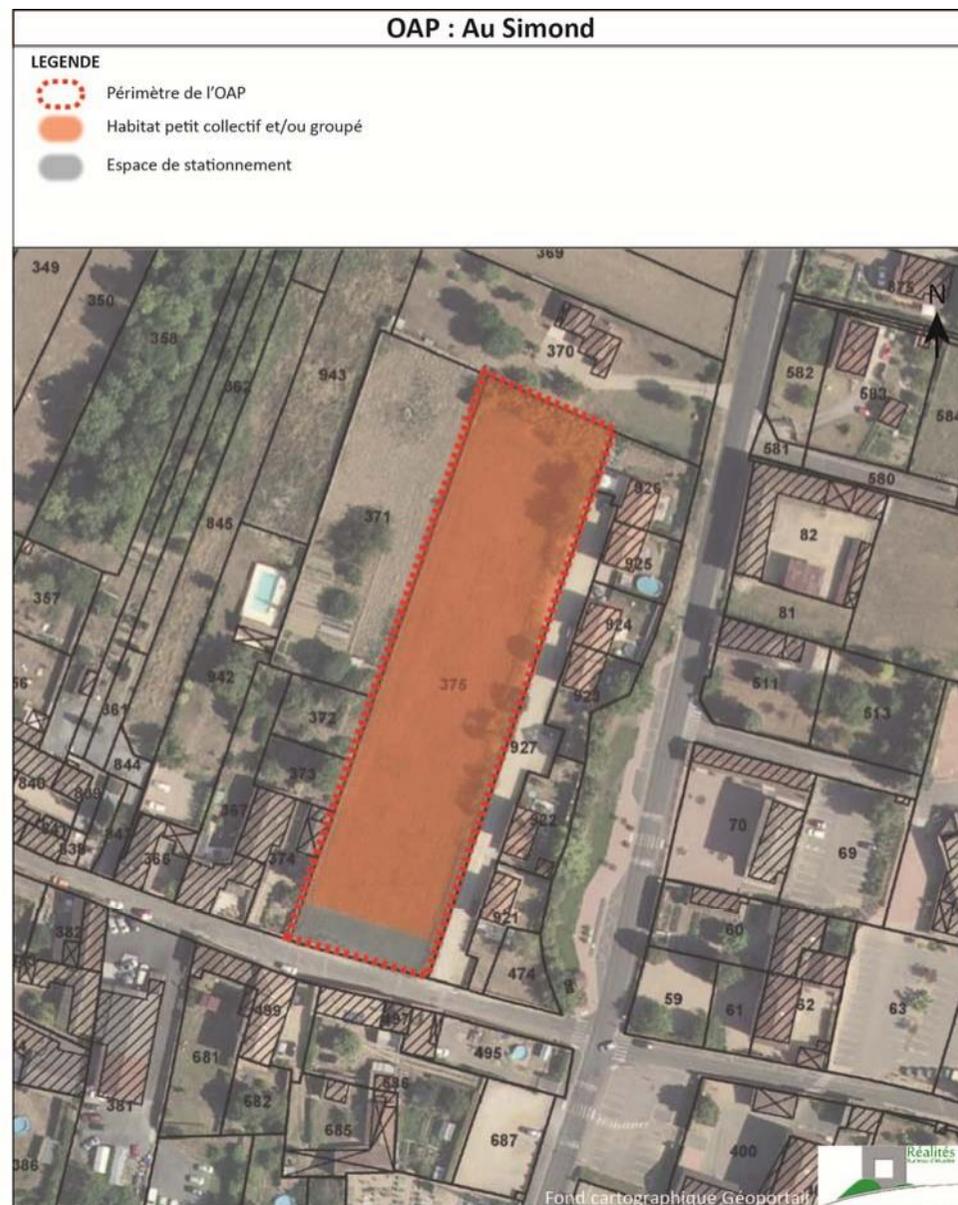
Cette parcelle en long de 4900 m², accessible depuis la rue du Simond est située de l'autre côté de la Rd 933, en face de la mairie.

Sa forme permet d'envisager un aménagement en récupérant la voie du lotissement et en améliorant ses conditions d'accès actuelles.

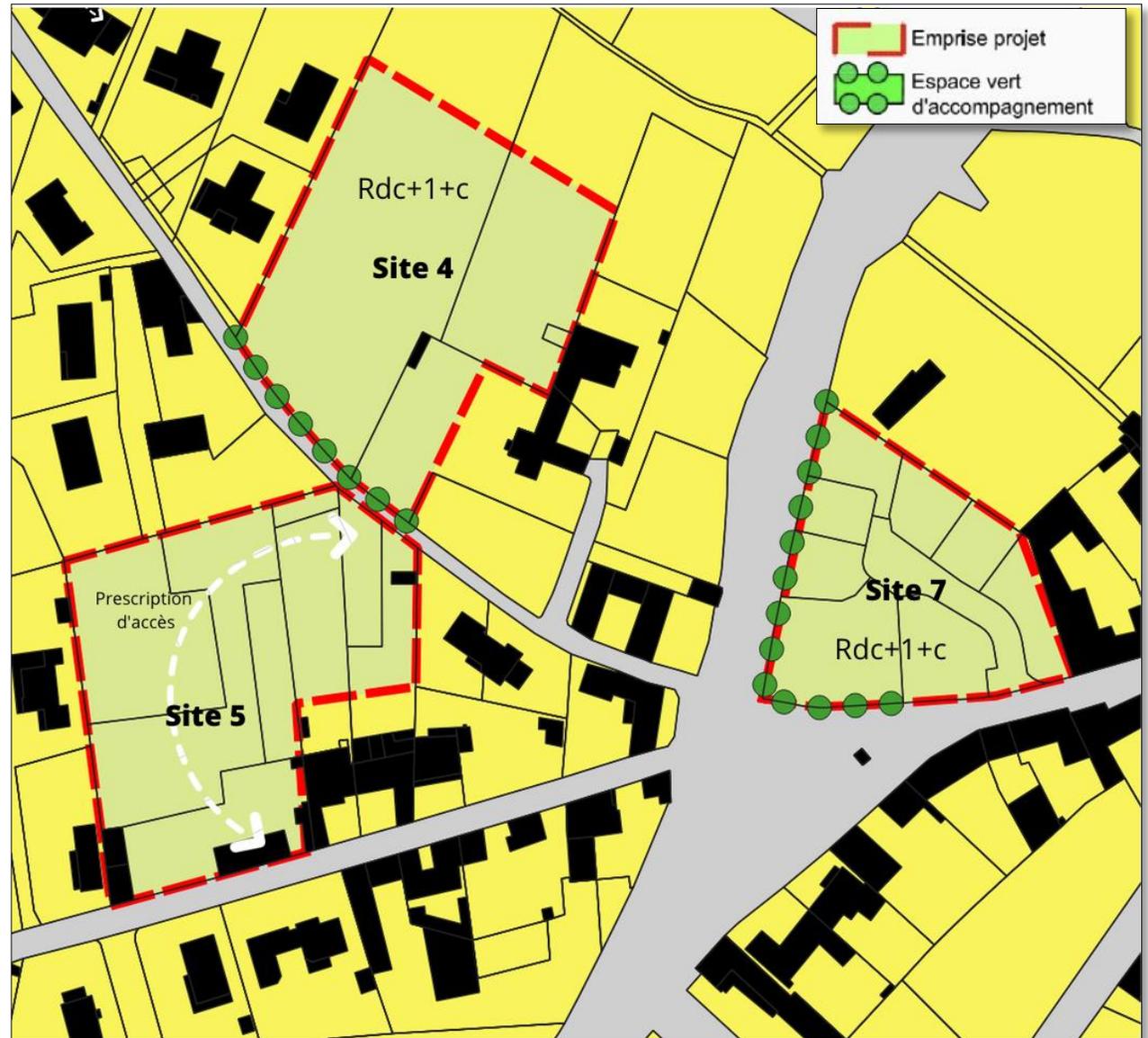
Une opération en habitat groupé ou petit collectif peut être envisagée sur une base minimum de **12 logements**, avec du stationnement en long et sur la rue du Simond.

Le site est classé en zone 1AUb.

Une servitude de mité sociale (S3) est proposée, afin que 30% au minimum des nouveaux logements soit en locatif aidé.



Orientations d'aménagement et de programmation. Sites 4, 5 et 7



Ces trois sites jouent un rôle majeur dans la structuration et la mise en cohérence de l'urbanisation, de part et d'autres de la RD 933. Ils constituent les dernières réserves foncières d'importance à la limite sud du bourg ancien.

Site 4 : Rue des Sables

Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif. La limite du site 4 dans le Schéma ci-joint vaut polygone d'implantation.

Cet ensemble de 5 400 m², entre habitat pavillonnaire et bâti ancien constitue une « dent creuse » dans l'urbanisation. Cet ensemble devra respecter **une densité minimale de 30logt/ha**, soit une **production minimale de 16 logements**.

Les constructions s'implantent dans le polygone défini par la limite du site, en une ou plusieurs tranches, en exception aux articles 6 du règlement. Cette mesure doit permettre une densification plus importante de la parcelle.

Il est demandé une **mixité de typologie** entre le collectif, l'intermédiaire et l'individuel. **Au moins deux types** doivent être représentés et à savoir qu'un type ne peut pas représenter moins de **30%** de l'ensemble des logements.

Le programme conformément à la servitude de mixité sociale (S4) doit prévoir au minimum une part de **25% minimum** de logements locatifs aidés.

Site 5 : Rue des Sables et le chemin des Fontaines

Il présente un intérêt pour une diversification de l'offre de logements mais aussi la création d'une liaison légère interne, entre la rue des Sables et le chemin des Fontaines.

L'urbanisation de ce site, d'une superficie de 5800 m², nécessite une maîtrise d'ensemble et l'élaboration d'orientation d'aménagement et de programmation.

Le site classé en 2AU sera constructible suivant une modification ou une révision du PLU.

Il bénéficie d'une servitude de mixité sociale (S5) proposant au minimum 30% de la SDP créée en logement locatif aidé.

Site 7 : Rue du centre

Ce site de 3 600 m², à la croisée des axes historiques est un lieu d'appel et de confortement de la centralité de Guéreins. Il peut être l'articulation entre l'est et l'ouest de la commune.

Il s'agit d'une véritable entrée du centre bourg. Le traitement de cette parcelle possède un intérêt fort, comme « pendant » de l'aménagement de la place du logis.

La transition avec le centre doit se faire avec un bâti implanté à l'alignement suivant le règlement de la zone Ua.

Sur la RD933, une prescription de retrait de **5 mètres** est proposée afin de limiter l'impact du trafic de transit.

Le projet doit prévoir la réalisation de **15 logements** minimum sur RDC d'activités, en habitat groupé ou petit collectif, dont 20% au minimum en locatif aidé Servitude (S6).

Le réaménagement de la RD pourra favoriser une réduction de l'emprise de l'axe au profit d'un maillage piéton et cyclable.

Orientations d'aménagement et de programmation. Site 6 : Rd 933 et rue de La Motte

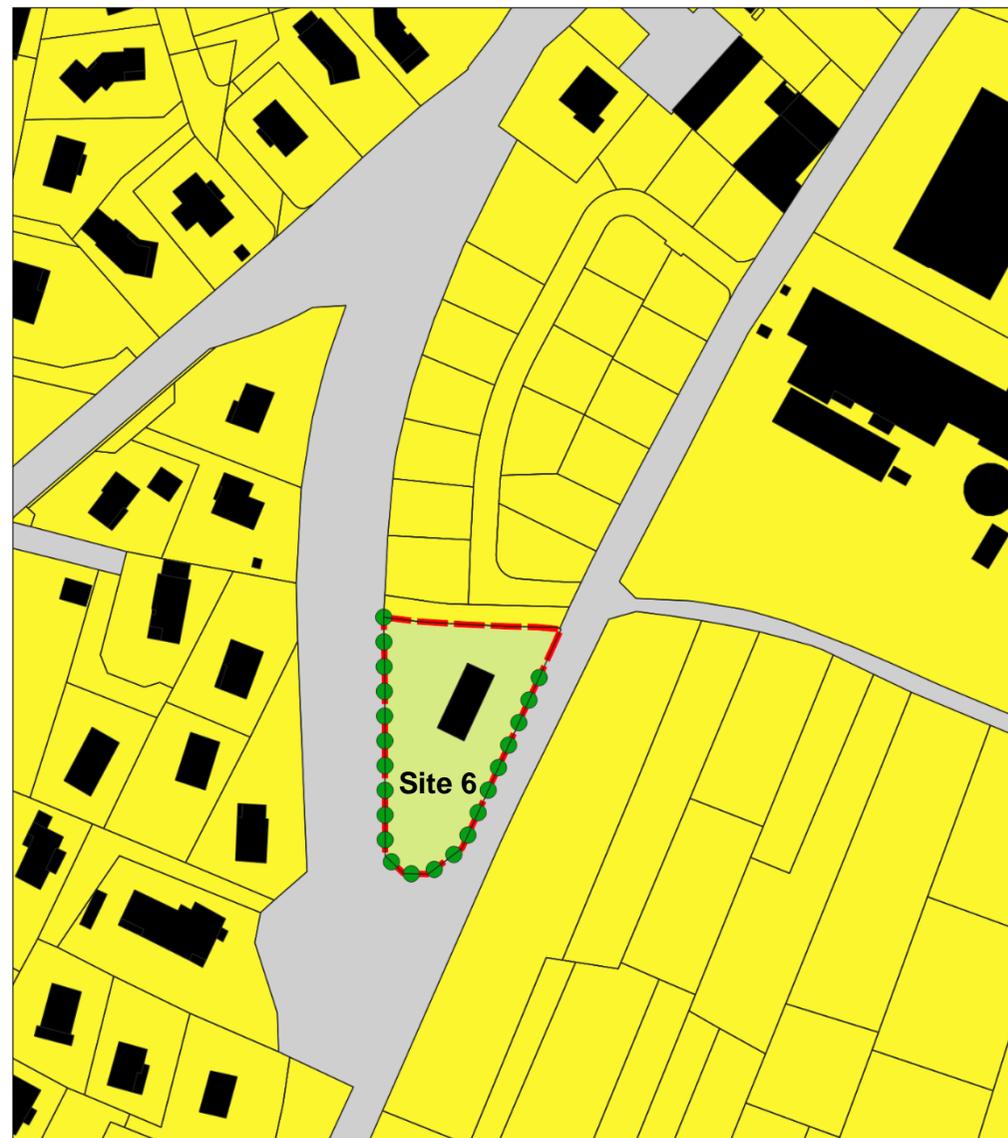


Cette parcelle de 2500 m² devra respecter une **densité de 30 logt/ha**, soit une **production minimale de 7 logements**.

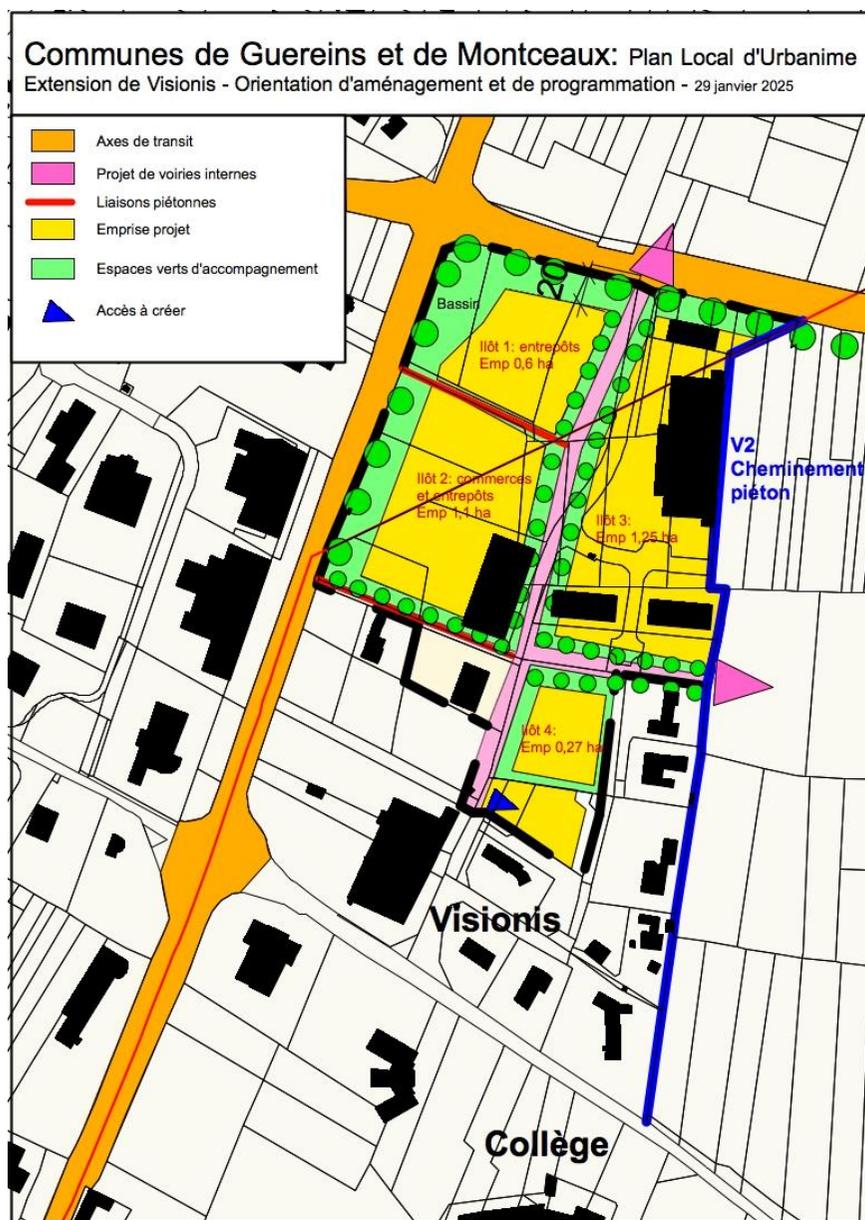
Une opération en habitat collectif doit être envisagée, tout en proposant à son rez-de-chaussée une offre en commerces, activités et services. Cela permettra d'avoir une certaine fonction de signal sur cet espace.

En ce sens, il faudra prévoir au moins 7 logements sur un bâtiment en R+2, soit 3 niveaux d'environ 350 m² de surface de planché, avec un niveau de 350 m² destiné pour les commerces, activités ou services.

Il faudra prévoir, de même, environ 20 places de stationnement, pour desservir les logements, ainsi que les commerces, activités ou services.



Site 8 - Orientations d'aménagement et de programmation pour l'extension de la zone de Visionis



Le parti d'aménagement :

- **Favoriser** une approche intercommunale et globale de l'extension du site de Visionis et de la zone artisanale du grand Rivolet.
- **Permettre l'extension de la zone** dans une logique d'évolution à une échéance inférieure à **10 ans**.
- **Le réseau viaire** est renforcé par une desserte interne dans le prolongement de la voie existante, derrière le centre commercial, entre la RD 88 et la RD 17. Son débouché sur la RD 17 (à Guérens) devra être conçu avec le Conseil Général, pour assurer toutes les conditions nécessaires de sécurité.
- **Les cheminements piétons** doivent être prévus pour permettre des liaisons entre les différents îlots.
- **Les constructions nouvelles** devront permettre de structurer la rue et l'espace public.
- **Le stationnement est renforcé le long des voies** et accompagné par des aménagements piétons et paysagés.
 - Cette option permet de libérer éventuellement des zones de parkings sur les tènements et **favoriser** un partage des places.

Les actions dans le PLU :

- La zone commerciale existante est classée en Ux, son extension à cheval sur Montceaux et Guérens en zone 1 AUx.
- La zone artisanale existante est classée en Ux1, son extension à cheval sur Montceaux et Guérens en zone 1 AUx1.
- Des emplacements réservés sont proposés :
 - Sur Montceaux, le V8 pour prolonger la desserte interne à la zone sur une largeur de **13 m**.
 - Le V2, pour assurer une liaison entre le collège et la RD17 sur une largeur de **3 m**.
- Un accès unique est à créer depuis l'emplacement réservé V8, pour desservir une parcelle restante sur la zone artisanale.
- Des espaces verts d'accompagnement au pourtour de chaque îlot. les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum.

Site 9 - Orientations d'aménagement et de programmation de la rue du Cointier

Les deux secteurs peuvent faire l'objet d'opérations séparées.

Secteur A : Cette parcelle de 2000 m² devra respecter une densité minimale de 30 logt/ha, soit une production minimale de 6 logements.

Secteur B : Cette parcelle de 2000 m² devra respecter une densité minimale de 30 logt/ha, soit une production minimale de 6 logements.

Diversification des logements : Dans chaque secteur l'opération devra compter au moins 2 typologies de logements différentes (collectif, intermédiaire, groupé, individuel...)

Risques : Du fait des risques de remontée de nappe, les logements n'auront pas de sous-sol enterré.

Deux accès seront possibles pour desservir le secteur B :

- Soit par le secteur A
- Soit par la parcelle au Nord, la C 963

En aucun cas, un accès par le chemin rural au Sud ne pourra être autorisé.

Traitement de la frontière avec l'espace rural

En frontière Sud, le long du chemin de la casquette, la haie existante devra **obligatoirement** être conservée ou reconstituée s'il est nécessaire pour des raisons sanitaires d'abattre certains végétaux

Le long de la rue du Cointier, la clôture sera constituée d'un grillage doublé d'une haie d'essence locales en mélange.

En frontière Est, un espace de pleine terre de 3 mètres de profondeur au minimum dans le périmètre de l'OAP sera planté d'arbres et d'arbustes en mélange.

Proximité d'une exploitation agricole

A soixante mètres à l'Ouest est implantée une activité agricole (serre). L'opération devra être compatible avec la présence de ce site d'exploitation agricole et être conçue de sorte à ne pas créer de conflit d'usage.

