

Département de l'Ain  
Commune de Guéreins

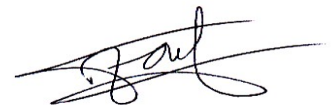
**PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**Enquête publique  
du 20 novembre au 16 décembre 2024**

**RAPPORT  
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

- Objet de l'enquête.
- Déroulement de l'enquête.
- Observations du public et analyse du dossier.
- Annexes au rapport.

Le 13 janvier 2025  
Le Commissaire-Enquêteur



Marie-Thérèse Antoinette-Font

Le présent document compte un total de 75 pages  
dont 7 annexes qui sont indissociables du rapport.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>1 OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT.....</b>	<b>3</b>
<b>2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>6</b>
2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....	6
2.2 DATE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE.....	6
2.3 MESURES DE PUBLICITÉ.....	7
2.4 SIÈGE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE.....	8
2.5 INITIATIVES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	9
2.5.1 Nombre et date des permanences.....	9
2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage.....	9
2.5.3 Visite des lieux .....	9
2.5.4 Compléments de dossier.....	9
<b>3 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....</b>	<b>10</b>
<b>4 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>11</b>
4.1 LE DOSSIER D'ENQUÊTE COMPORTE LES PIÈCES SUIVANTES: .....	11
4.2 CONTENU DES DIVERSES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE :.....	11
4.3 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....	15
4.4 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR CONCERNANT LE DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE .....	35
<i>Dossier concernant la modification n°2 du PLU.....</i>	<i>35</i>
4.5 LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA).....	37
4.6 REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	43
<b>5 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE PAR LE</b> <b>COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....</b>	<b>44</b>
5.1 OBSERVATIONS ÉCRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE PAPIER.....	44
5.1.1 Nombre et origine des observations.....	44
5.1.2 Nature des observations écrites.....	44
5.2 OBSERVATIONS ORALES.....	48
5.3 PROCÈS VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	48
5.4 RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ET LA COMMUNE.....	49
<b>6 ANNEXES.....</b>	<b>51</b>

L'avis motivé du commissaire enquêteur est donné dans un document séparé et joint à ce rapport.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

## **1 OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU PRESENT DOCUMENT**

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.

Cette 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 :

<b><i>Documents du PLU concernés</i></b>	<b><i>Objectifs de la modification n°2 du PLU</i></b>
Le règlement du PLU Pièce n°5	<b>n°1</b> 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). <b>n°9</b> Règlement - Habitations existantes dans les zones A et N <b>n°10</b> Règlement - Implantation des piscines <b>n°11</b> Règlement - Hauteur des clôtures <b>n°12</b> Règlement - Stockage pour récupération des eaux pluviales <b>n°13</b> Règlement - Limitation des annexes de petite taille
Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation Pièce n° 3 du PLU	<b>n°2</b> Suppression, modification ou création d'OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) sur les secteurs à fort enjeu du centre-urbain.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

Le cahier des servitudes pour la mixité sociale Pièce n°7 du PLU	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	<b>n°3</b> Création de deux nouveaux emplacements réservés V3 et V4 (voirie) <b>n°6</b> suppression de la création d'un emplacement réservé lié à des équipements pour personnes âgées (R5) <u>suite à l'évaluation environnementale</u> <b>n°7</b> Création d'un emplacement réservé lié à des équipements communaux (R6)
Le règlement graphique ou plan de zonage Pièce n°4 du PLU	<b>n°4</b> Modification du tracé de la zone 1AUx1 (erreur matérielle) <b>n°5</b> Création d'une zone d'étude sur la Zone UX1 (servitude d'inconstructibilité) <b>n°8</b> 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 par la commune, les pièces du PLU approuvé en 2014 puis modifié en 2019, concernées par des changements seront modifiées en conséquence.

**Le dossier concernant ce projet de modification n°2 a été rédigé par :**

Mosaïque Environnement  
111 rue du 1er mars 1943  
69100 Villeurbanne

Rédaction M. Richard Benoît  
Cartographie M. Étienne Poulachon

**Le maître d'ouvrage pour la modification du PLU est :**

Madame le Maire Claude Cleyet-Marrel  
Mairie de Guéreins  
176 route de Thoissey  
01090 Guéreins



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Mise en œuvre du projet de modification N°2 du PLU de Guéreins:**

**Par arrêté n°19/2023 en date du 25 septembre 2023 (Annexe 1), 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.**

**Par arrêté n°2024-10-15-01 BIS en date du 15 octobre 2024 (Annexe 2), 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 dans les formes prescrites notamment par les lois et décrets suivants:**

- le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8 à R.153-10.

Cet arrêté a été adressé à Madame la Préfète de Région.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du tribunal administratif dirige l'enquête publique. Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des intérêts contradictoires ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne la nature et les choix retenus pour la réalisation du projet soumis à enquête.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale suite à l'avis émis par l'autorité environnementale après examen au cas par cas relatif à la modification n°2 du PLU de Guéreins.

Pour le projet en question l'enquête publique se déroule sur la seule commune de Guéreins et s'étale sur une durée de 30 jours.

Aucune prorogation d'enquête n'a eu lieu pour le présent projet.

En vertu de l'article L 123-15 du code de l'environnement modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 -art. 7, à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- « - rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête,
- le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. »

Selon l'article L 123-16 du code de l'environnement, modifié par la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023-art.4(V), version en vigueur depuis le 25 octobre 2023 :

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

"le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci".

Par ailleurs le rapport (avec toutes les annexes) et ses conclusions, ainsi que le mémoire en réponse du demandeur au procès verbal de notification des observations, seront adressés à Madame le Maire de la commune qui en transmet copie à Madame la Préfète du département. Une copie du rapport et des conclusions sera envoyée par le commissaire-enquêteur à Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon.

Ces documents seront également tenus à la disposition du public, en mairie (rapport papier), sur le site internet de la commune et en préfecture, durant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées peuvent également obtenir communication de ces documents.

<b>2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>
-----------------------------------

### **2.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Madame la Présidente du tribunal administratif de Lyon m'a désignée comme commissaire-enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme E24000097/69, par ordonnance en date du 27 septembre 2024 (**Annexe 3**). Monsieur Patrick Ruffili a également été nommé en tant que commissaire enquêteur suppléant

Après m'être assurée du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire-enquêteur pour cette enquête.

L'enquête publique est la seule procédure de participation qui permette au public de s'informer sur le projet et de formuler des observations auprès d'un tiers indépendant : le commissaire-enquêteur, préalablement à la décision finale.

### **2.2 Date et périmètre de l'enquête**

Par arrêté municipal n°2024-10-15-01 BIS en date du 15 octobre 2024, une enquête publique a été organisée du 15 novembre 2024 à 14h30 au 16 décembre 2024 à 12h00, soit 32 jours consécutifs.

L'enquête a porté réglementairement sur la seule commune de Guéreins.

## **2.3 Mesures de publicité**

### **o Arrêté municipal d'enquête publique**

L'arrêté précité satisfait globalement aux exigences de publicité d'enquête. L'affichage de l'arrêté d'enquête publique a été fait en mairie le 16 octobre 2024 et a été affiché pendant toute la durée de l'enquête.

L'obligation légale est donc satisfaite.

### **o Insertions dans la presse**

Un avis d'enquête publique a fait l'objet de deux séries de parutions dans la presse. La première dans le délai légal de 15 jours au moins avant le début de l'enquête. La seconde dans les huit premiers jours après le début de l'enquête. Ces parutions ont été vérifiées par le commissaire-enquêteur.

Les dates des parutions sont les suivantes :

- La Voix de l'Ain, le 25 octobre 2024 et le 22 novembre 2024.
- Le Progrès de l'Ain, le 25 octobre 2024 et le 22 novembre 2024.

Ces avis comportaient toutes les indications nécessaires au public pour la consultation du dossier papier en mairie, du dossier sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie et sur le site <https://guereins.fr>. Les moyens pouvant être utilisés par le public pour faire part de ses observations (registre papier, courrier, adresse électronique du site internet) étaient également mentionnés, ainsi que la possibilité de consulter le rapport et ses conclusions en fin d'enquête (**annexe 4**).

### **o Affichage de l'enquête**

#### **Territoire communal**

**L'arrêté d'enquête** a été affiché sur le panneau vitré situé à droite de la mairie de Guéreins, ainsi que sur la porte d'entrée de la mairie .

L'arrêté était rédigé sur des feuilles blanches format A4 . L'accessibilité et la lisibilité étaient aisées durant toute la période de l'enquête publique.

**L'avis d'enquête publique** a été affiché le 16 octobre 2024, sur la porte vitrée de la mairie de Guéreins ainsi que sur le panneau vitré situé à droite de la mairie.

Cet avis a également été affiché sur l'emplacement réservé aux affichages dans la « Rue des Sables ».

L'avis était rédigé sur des feuilles jaunes en caractère gras de couleur noire, format A3.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Application PanneauPocket**

L'enquête publique était mentionnée sur l'application durant toute la période d'enquête publique.

**Panneau lumineux à l'entrée de la commune (route de Trévoux)**

L'enquête publique n'a pas été mentionnée sur ce panneau lumineux malgré deux demandes du commissaire-enquêteur.

**Site internet de la commune**

L'enquête était mentionnée sur le site électronique de la commune <https://guereins.fr> et cela pendant toute la durée de l'enquête publique.

L'arrêté d'enquête pouvait également être consulté ou téléchargé sur ce même site à la rubrique urbanisme-enquêtes publiques.

## **2.4 Sièges et modalités de l'enquête**

Le siège de l'enquête était situé à la mairie de Guéreins, où se trouvaient les pièces du dossier et l'arrêté d'enquête ainsi que le registre, paraphés par le commissaire-enquêteur. Un poste informatique était également à la disposition du public.

Le public intéressé pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre aux jours et aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :

- lundi et mercredi de 9h30 à 12h00 ;
- jeudi et vendredi de 14h30 à 16h30.

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

- mercredi 20 novembre 2024 de 9h30 à 11h30 ;
- vendredi 06 décembre 2024 de 14h00 à 16h00 ;
- lundi 16 décembre 2024 de 10h00 à 12h00.

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](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr)

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

La mairie de Guéreins m'a réservé un excellent accueil, ainsi qu'au public, et m'a assuré de son entière collaboration.

*Adresse du siège de l'enquête publique*

Mairie de Guéreins  
176 route de Thoissey  
01090 Guéreins

## **2.5 Initiatives du commissaire-enquêteur**

### **2.5.1 Nombre et date des permanences**

Une réunion a été organisée le mercredi le 15 octobre 2024 en mairie de Guéreins, avec Madame le Maire Claude Cleyet-Marrel, et Madame Gaëlle Ovize (Instructrice du droit des sols). Après la présentation du dossier d'enquête publique, les modalités de l'enquête publique ont été évoquées.

Après concertation, l'enquête ayant une durée de 30 jours minimum, compte tenu de l'évaluation environnementale, j'ai opté pour trois permanences, à des heures et jours variés. Ceci permettait à un maximum de citoyens de se renseigner et de s'exprimer.

### **2.5.2 Échanges réguliers avec le maître d'ouvrage**

Des échanges réguliers ont eu lieu avec la municipalité. Madame Claude Cleyet-Marrel, Maire de Guéreins et Madame Gaëlle Ovize ont été présentes pour répondre à mes questions.

- avant l'ouverture de l'enquête ;
- au cours de l'enquête.

### **2.5.3 Visite des lieux**

Afin de m'imprégner du projet et de répondre au mieux aux éventuelles demandes du public, deux visites de la commune ont été effectuées par mes soins le 18 octobre 2024 et le 16 décembre 2024. Ces visites m'ont permis de visualiser les divers secteurs concernés par l'enquête et notamment le lieu des diverses OAP et des emplacements réservés.

### **2.5.4 Compléments de dossier**

Avant l'enquête publique le dossier ne comportait pas de résumé non technique de la modification n°2. A la demande du commissaire-enquêteur, Madame Ovize a contacté le cabinet Mosaïque Environnement et le document a été joint au dossier d'enquête avant le début de l'enquête publique.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Les derniers avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont également été joints au dossier d'enquête papier et joints au contenu du dossier consultable par voie dématérialisée.

### 3 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Guéreins qui s'étend sur 4,5 km<sup>2</sup>, se situe dans le département de l'Ain dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, à cheval sur la côtère ouest de la Dombes et la rive gauche du val de Saône. Elle est limitrophe du département du Rhône, la Saône est la rivière qui définit la limite entre les deux départements. Elle se situe entre 150 et 230 m d'altitude, avec un relief légèrement vallonné et se trouve à la confluence de la Saône et de la Calonne.

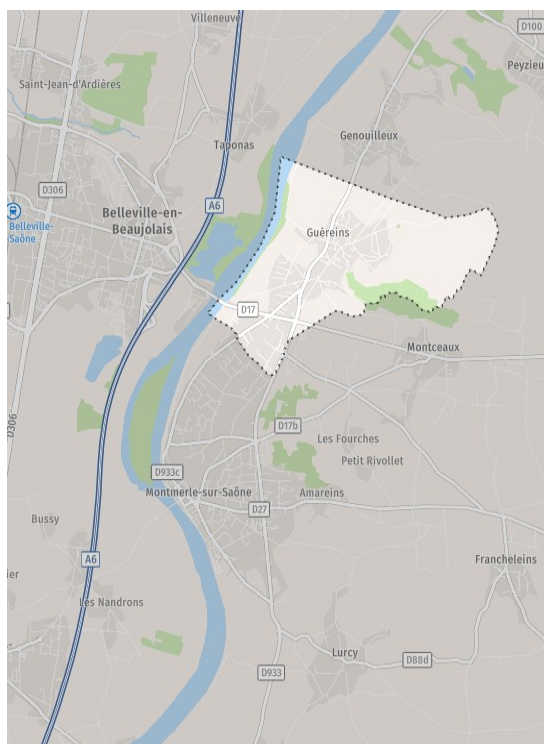
La commune de Belleville-en-Beaujolais (69) est située de l'autre côté de la Saône, face à Guéreins qui se trouve à une distance de 14 km de Villefranche-sur-Saône.

Guéreins fait partie de la communauté de communes « Val de Saône Centre » (CCVSC) et du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Val de Saône-Dombes » qui la classe parmi les 7 pôles du bassin de vie du territoire.

La population de Guéreins avoisine 1495 habitants en 2024, ce qui correspond à une densité de 332 habitants /Km<sup>2</sup>.

On trouve sur la Commune de Guéreins de nombreux espaces naturels, 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 Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : la ZNIEFF de type I (lit majeur de la Saône et partie aval du ruisseau de la Calonne) et la ZNIEFF de type II (Val de Saône méridional).

Sur la commune se situe également une partie du site classé du Val de Saône, avec un ancien relais de poste inscrit au titre des Monuments Historiques (MH) protégé par un périmètre des abords (PPA). La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI), elle est soumise à un aléa moyen pour le retrait et gonflement des argiles et est située dans une zone présentant un risque de sismicité 2. Trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) se trouvent sur son territoire. La RD933 et la RD17 qui la traverse font également l'objet d'un classement sonore au titre des infrastructures routières de catégorie 3.



## **4 DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

La demande de la commune concerne le dossier afférant au projet lui-même. Le dossier doit être conforme sur la forme comme sur le fond, le projet doit être cohérent avec la situation existante.

### **4.1 Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes:**

- ◆ Résumé du contenu de l'enquête publique
- ◆ 1 - Additif au rapport de présentation
- ◆ 2 - Évaluation environnementale
- ◆ 3 - Cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ◆ 4- Plan de zonage
- ◆ 5 - Règlement
- ◆ 6 - Cahier des emplacements réservés
- ◆ 7 - Servitudes pour la mixité sociale
- ◆ Documents administratifs de la modification n°2 du PLU
- ◆ Avis des PPA

Tous les documents étaient consultables pendant toute la durée de l'enquête publique.

A la demande du commissaire enquêteur, le plan de zonage centre-bourg à l'échelle 1/2500<sup>ème</sup> du PLU de 2014, a pu être présenté aux administrés lors des permanences avec l'objectif de permettre aux personnes de mieux visualiser leur secteur d'habitation et le zonage correspondant. Le plan de zonage de la modification n°2 qui n'est pas encore validé n'a pu être imprimé que sous le format A3.

### **4.2 Contenu des diverses pièces du dossier d'enquête publique :**

#### **Résumé du contenu de l'enquête publique**

Le résumé, document de 14 pages, présente le contexte réglementaire de l'enquête publique et expose les raisons de la modification et le déroulement la procédure. Il détaille les 13 modifications envisagées.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Additif au rapport de présentation**

L'additif au rapport (67 pages) rappelle le contexte communal et réglementaire.

Les évolutions du PLU sont détaillées pour chacune des 13 modifications prévues.

Des schémas comparatifs avant modification (PLU approuvé en janvier 2014) et après modification (projet de modification n°2 du PLU) permettent de situer les divers secteurs concernés et les changements envisagés, notamment au niveau des OAP.

Les divers articles du règlement concernés par la modification sont présentés dans leur nouvelle version.

Les incidences sur l'environnement susceptibles d'affecter les sites Natura 2000, les ZNIEFF ou les zones humides présentes sur le territoire de la commune sont présentées vis-à-vis des effets potentiels des modifications :

- sur les milieux naturels et la biodiversité,
- sur la consommation d'espace,
- sur l'eau potable ainsi que l'eau pluviale et l'assainissement,
- sur une zone humide,
- sur le paysage,
- sur l'énergie, le climat, les pollutions et les nuisances.

L'analyse des incidences de la modification sur l'environnement, complétée par l'évaluation environnementale, a permis de mettre en œuvre la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser). Cela a conduit à ne pas retenir un emplacement réservé destiné à des aménagements pour l'hébergement de personnes âgées.

**Évaluation environnementale**

Ce document comporte 153 pages comportant de nombreux tableaux, photos et cartes, avec les chapitres suivants :

**Le résumé non technique et la démarche d'évaluation environnementale :**

Présentation du projet et des secteurs concernés par la modification. Trois secteurs sont susceptibles de subir des incidences notables, la zone A en bordure communale, l'OAP rue "du Cointier" et l'emplacement réservé pour les équipements au service des personnes âgées.

Le contenu et la méthodologie de l'évaluation environnementale, l'articulation avec les plans et programmes (SRADDET, SCOT Val de Saône-Dombes, SDAGE, PGRI, SRC, PRSE4) sont détaillés dans deux tableaux. L'état initial de l'environnement et les divers enjeux sont présentés en fonction de leur dimension environnementale.

Une synthèse présente les effets cumulés de la modification sur l'environnement, les incidences sur le site Natura 2000, la synthèse des mesures ERC, et des méthodes utilisées.

La démarche environnementale doit concerner un projet cohérent et durable, il s'agit de répondre à l'objectif de proportionnalité des enjeux exprimés par la MRAE dans son avis conforme.

**Présentation du projet et analyse de l'articulation avec les plans et programmes**

Les divers objectifs et leurs contenus sont détaillés. Les trois secteurs sensibles sont présentés avec des plans et des photos (zone A en bordure communale, OAP "rue du



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Cointier", emplacement réservé n°5 / équipements pour personnes âgées). Des tableaux comparent les règles des divers plans et programmes et leur articulation avec la modification du PLU : le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) , le SCOT Val de Saône-Dombes (Schéma de Cohérence Territoriale), le SDAGE Rhône-Méditerranée (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) , le PGRI du Bassin Rhône Méditerranée (Plan de Gestion des Risques d'Inondations, le SRC Auvergne Rhône-Alpes (Schéma Régional des Carrières), le PRSE Auvergne Rhône-Alpes (Plan Régional Santé Environnement).

*État initial de l'environnement*

La commune est présentée avec sa topographie, sa géologie, son paysage et son patrimoine. Plusieurs tableaux concernent la ressource en eau, sa disponibilité, sa gestion, puis les trames vertes et bleues font l'objet de plusieurs cartographies, ainsi que les risques et nuisances, la qualité de l'air , la gestion des déchets, l'énergie. Une synthèse hiérarchise les enjeux.

*Incidences de la modification et proposition de mesures*

Les trois secteurs susceptibles d'avoir des incidences notables sont étudiés, des mesures compensatoires sont proposées (séquence ERC). Les autres points de la modification sont évalués. Une synthèse des effets cumulés de la modification est réalisée, les incidences sur le site Natura 2000 conduit à la conclusion que le projet n'aura pas d'incidences notables sur celui-ci. Des tableaux résument la synthèse des mesures, expliquent les choix et les alternatives envisagées.

Le dernier chapitre présente le déroulement de l'évaluation environnementale.

**Cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le document de 15 pages présente les 9 sites retenus pour les OAP, avec le contexte, les enjeux, les éléments de cadrage. Des extraits de plans et des photos montrent les parcelles concernées.

**Le plan de zonage de la modification**

Ce plan est d'un format A3. Il présente le zonage, les sites retenus et les prescriptions. Sa version papier est peu lisible, le plan de zonage du PLU de 2014 plus grand est proposé en consultation. Le plan définitif de la modification n°2 du PLU sera tiré à la bonne échelle après l'approbation de la modification.

**Le règlement**

Il comporte 74 pages. Il présente toutes les dispositions applicables aux diverses zones : Zones urbaines (**U**), Zones à urbaniser (**AU**), zones agricoles (**A**), Zones Naturelles et Forestières (**N**) et il traite de l'aspect extérieur des constructions, des aménagements de leurs abords et des prescriptions de protection. Un glossaire présente les définitions. Le document contient les nouvelles dispositions prévues par la modification n°2 du PLU.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Cahier des emplacements réservés**

Deux tableaux récapitulent les emplacements réservés, un tableau pour la voirie avec 4 emplacements réservés (V) et le second tableau pour les équipements publics avec 4 emplacements réservés (R) au lieu de 5 avant la modification.  
Une cartographie présente chacun des emplacements.

**Servitudes pour la mixité sociale**

Ce document concerne les zones Ua, Ub, AUb, AU. Six servitudes de mixité sociale sont prévues pour les zones Ua, Ub, 1AUb, 2AU, avec une densité de 25 logements par hectare. Elles sont présentées dans des tableaux et localisées sur des plans.

**Documents administratifs de la modification n°2 du PLU**

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal, séance du 10 avril 2024
- Arrêté n° 19/2023 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU en date du 25 septembre 2023
- Arrêté n° 2024-10-15 d'ouverture d'enquête publique du 08/03/21 sur la modification n°2 du PLU en date du 15 octobre 2024

**Avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées (PPA)**

- Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) sur la modification n°2 du PLU de la commune de Guéreins n°2023-ARA-AC-3258 du 4 janvier 2024 ;
- 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 ;
- Avis de la Chambre des métiers et de l'Artisanat Auvergne-Rhône-Alpes de l'Ain le 12 septembre 2024 ;
- Avis du département de l'Ain du 30 septembre 2024 ;
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF de l'Ain - PV de la réunion du 9 octobre 2024 ;
- Avis de la Chambre d'Agriculture de l'Ain du 14 octobre 2024 ;
- Avis du SCOT Val de Saône Dombes le 21 octobre 2024 ;
- Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT / les services de l'État / Madame la Préfète de l'Ain) du 23 octobre 2024 ;
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) le 5 novembre 2024 ;
- Avis de la Communauté de communes Val de Saône Centre le 13 novembre 2024.

Le contenu de ces avis est résumé au paragraphe 4.5

### **4.3 Objectifs de la modification n°2 du PLU**

<b>Objectif n°1</b>	<b>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).</b>
---------------------	--

Le **CES** permet de définir la surface non construite en volume de la parcelle, il travaille directement sur la densité de la forme urbaine. Par exemple, un CES de 0,3 pour une parcelle de 500 m<sup>2</sup> implique que la construction ne pourra pas avoir une surface supérieure à 150 m<sup>2</sup>, les 350 m<sup>2</sup> restants ne seront pas construits.

Le **CPT** permet d'exclure des espaces végétalisés situés au dessus d'espaces imperméabilisés, ce qui assure la préservation des surfaces non imperméabilisées de la parcelle. Il correspond à la proportion de plantations de pleine terre sur la surface non bâtie de la parcelle.

Outils utilisés	Zone Ua (secteur urbain ancien)	Zone Ub (secteur urbain d'expansion)
CES	0,3	0,3
CPT	40% (au lieu de 20%)	40% (au lieu de 20%)

·L'utilisation des deux coefficients va permettre de maîtriser dans le projet d'aménagement la part de chacun des trois éléments suivants :

- Les volumes couverts de toiture (constructions)
- Les aménagements de pleine terre (espaces verts)
- Les espaces plus ou moins imperméabilisés

Les articles du règlement seront corrigés en fonction des modifications envisagées :

Zonages	Articles modifiés	Corrections ou ajouts
Ua	Article 13	CPT de 40% Ajouts pour le cas des constructions existantes en dessous du CPT
	Article 6 et Article 7	Modification du schéma de principes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Ub	Article 9	Corrections au niveau du CES
	Article 13	CPT de 40% Ajouts pour le cas des constructions existantes en dessous du CPT
	Article 6 et Article 7	Modification du schéma de principes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Effets sur la biodiversité**

Les secteurs Ua et Ub sont urbanisés et hors site Natura 2000 ils ne devraient pas avoir d'impact sur le site Natura 2000 identifié.

Ces mêmes secteurs sont urbanisés et situés en partie dans les ZNIEFF, les mesures prises devraient avoir un effet positif sur l'environnement.

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Le CES est un ratio qui fixe les limites à la construction. Le CES via l'emprise au sol des constructions va permettre de comptabiliser la surface au sol de toutes les constructions existantes sur une parcelle (projection verticale des constructions hormis les éléments en saillie ou les éléments architecturaux et les balcons et terrasses et les surfaces non couvertes de stationnement). Cette surface rapportée à la surface totale de la parcelle va permettre de déterminer pour plusieurs parcelles, la densité du tissu urbain dans un secteur donné. Il va permettre de connaître également la surface potentiellement constructible dans ce même secteur. Mais il permettra aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et représente un outil de gestion des eaux pluviales.

Le CPT est le rapport entre la surface constituée de pleine terre et la superficie totale de la parcelle. Il va permettre de contribuer à la qualité du cadre de vie au niveau communal et à la préservation d'un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Il permettra également de répondre aux enjeux environnementaux. Il doit permettre la réalisation d'espaces végétalisés et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales en permettant de conserver des secteurs non imperméabilisés. Il peut être adapté à chacune des zones du PLU via un coefficient différent ou ne pas être réglementé. Dans le cas présent le CPT a été doublé en zones UA et Ub, il passe de 20% à 40%.

J'estime que l'utilisation de ces deux outils au niveau des secteurs urbains, devrait permettre une bonne gestion de la densité urbaine tout en préservant des surfaces non imperméabilisées nécessaires à la création d'espaces verts suffisants et essentiels à la lutte contre les îlots de chaleur liés au phénomène de réchauffement climatique, et de concourir à la préservation de la biodiversité. Une gestion des eaux pluviales raisonnée, devrait permettre de mieux gérer les épisodes pluvieux parfois intenses et liés au même phénomène.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

<b>Objectif n°2</b>	Suppression, modification ou création d'OAP (Orientations d'Aménagements et de Programmation) sur les secteurs à enjeu du centre-urbain.
---------------------	--

La commune a mis en œuvre un périmètre d'étude concernant d'une part la maîtrise du développement (augmentation du nombre d'habitants et besoins en constructions nouvelles) et d'autre part des aménagements du centre bourg.

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Ces OAP permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.

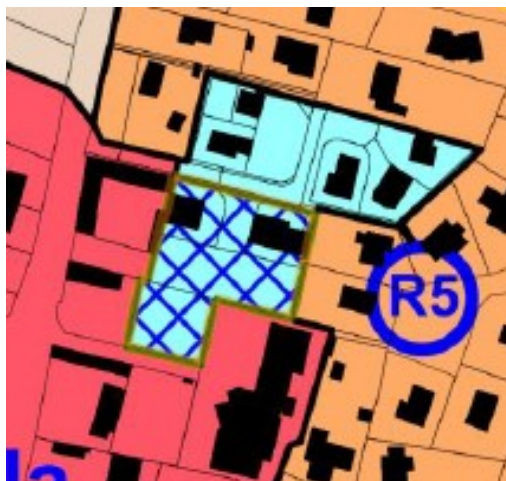
Suite à l'étude menée, certains secteurs d'OAP ont déjà été aménagés, d'autres doivent évoluer afin de répondre aux objectifs de maîtrise du développement futur. Un secteur, du fait de son implantation, peut mériter un aménagement via l'utilisation de l'outil "OAP" prévu par le code de l'urbanisme.

**Les suppressions d'OAP**

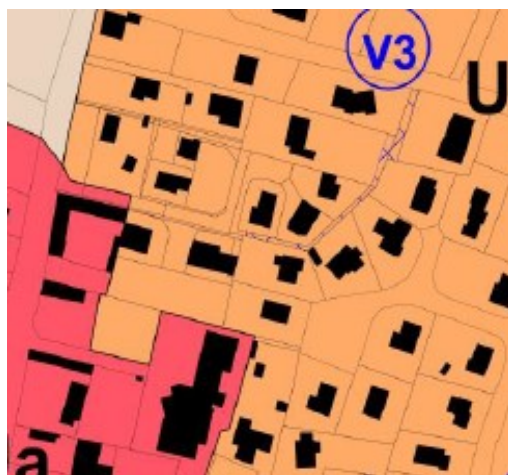
**L'OAP n°2** (secteur mairie, entre la "rue des Chazots" et la RD933)

Cette OAP a été aménagée, le tracé va être supprimé ainsi que le classement en zone 1AUb :

- suppression de l'OAP dans le cahier des OAP et de son tracé sur le plan de zonage et changement de numérotation des sites restants
- modification du zonage 1AUb en zonage Ub sur le plan de zonage (cahier OAP et plan de zonage)
- suppression du tracé de l'emplacement réservé n°5 (R5) sur le plan de zonage, puisque la commune possède désormais la maîtrise des parcelles (n° 513A et 623) permettant d'assurer la liaison piétonne entre le nouveau quartier et les espaces publics situés entre la mairie et la salle des fêtes.



PLU de 2019



PLU après modification

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Le cahier des OAP des secteurs à enjeu du PLU sera donc réactualisé, ainsi que le plan de zonage et le tracé de l'emplacement réservé modifié ainsi que la suppression de R5 sur le cahier des emplacements réservés.

Cette OAP étant supprimée, la numérotation des sites présentés sur le cahier des OAP est donc modifiée :

Site n°1 « en Chazot »

Le site n°3 devient site n°2 « Rues des Chazots et de Charme »

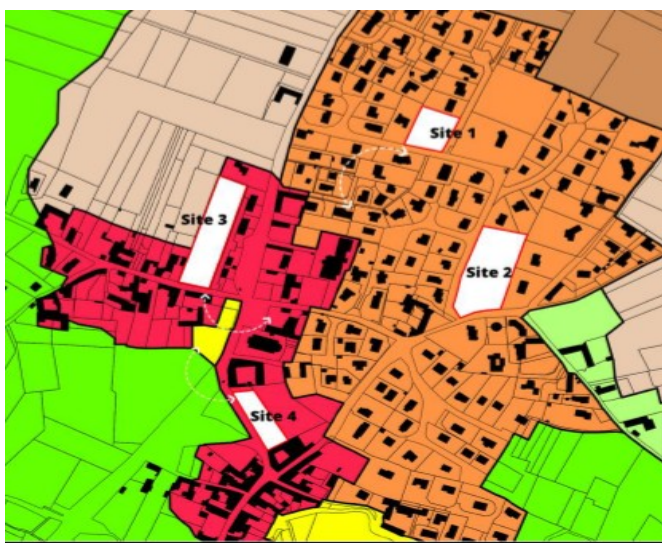
Le site n°4 devient site n°3 « Le Simond »

Le site n°5 devient site n°4 « Place du Logis / Parc du Relais de Poste »

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

La suppression de l'OAP n°2 n'appelle aucun commentaire puisqu'elle fait suite à sa réalisation. Le tracé n'a donc plus lieu d'exister sur le plan de zonage.

La permutation des numéros sur les sites restants n'est pas de nature à faciliter la lecture des documents.



Modification n°2

## **L'OAP n°5**

Le secteur est difficilement aménageable de par sa topographie particulière avec un parc surélevé par rapport à la voirie. La demeure, les bâtiments, la cour et le parc sont protégés au titre des monuments historiques. La collectivité a décidé de supprimer cette OAP.

-suppression de l'OAP dans le cahier des OAP et de son tracé sur le plan de zonage et changement de numérotation des sites restants (cahier OAP et plan de zonage)



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

- préservation du jardin et des espaces verts repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- suppression de l'obligation en terme logement social sur le plan de zonage (quadrillage jaune)



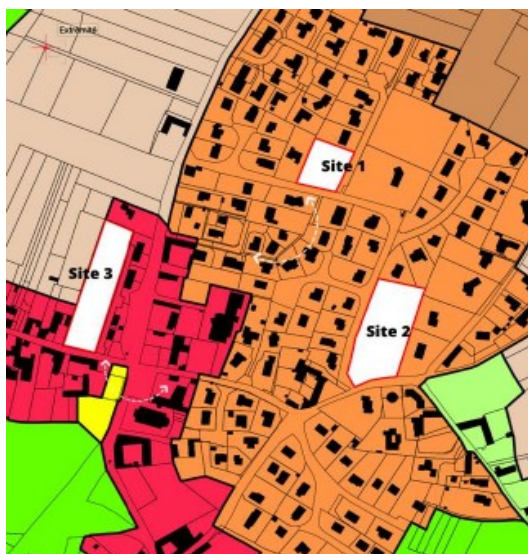
PLU de 2019



PLU après modification

Cette OAP va être retirée du cahier des OAP qui sera réactualisé, ainsi que le plan de zonage :

Site n°1 « en Chazot »  
Site n°2 « Rues des Chazots et de Charme »  
Site n°3 « Le Simond »



Modification n°2

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

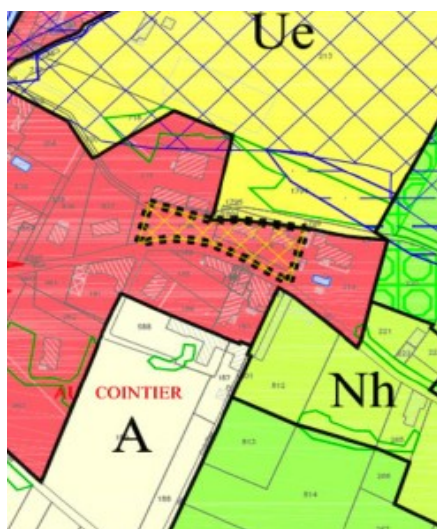
**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Cette OAP a du être supprimée. Le bâtiment et le parc sont classés au titre des Monuments Historiques. Le parc n'a donc plus vocation à accueillir de nouvelles constructions. De plus au niveau de l'avis conforme de la Mission d'Autorité Environnementale (MRAE) il est précisé que le site est situé en zone inondable et à proximité immédiate ou à l'intérieur d'espaces naturels qui ont fait l'objet d'un inventaire au plan environnemental.

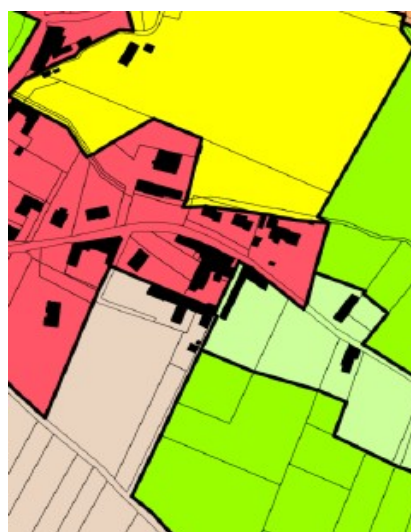
**L'OAP n°8**

Cette OAP a été aménagée elle n'a donc plus lieu d'exister. Certains ajustements sont donc nécessaires par le biais de la modification :

- suppression de l'OAP dans le cahier des OAP et sur le plan de zonage
- suppression de l'obligation en termes de logement social (tracé sur le plan de zonage)



Zonage 2019



Modification n°2

Compte tenu de la suppression des OAP n° 2 , 5 et 8

Le site 6 devient le site 4 « Rue des Sables »  
Le site 7 devient le site 5 « Rue des Sables et le Chemin des Fontaines »  
Le site 9 devient le site 6 « RD 933 et Rue de la Motte »  
Le site 10 devient le site 7 « Rue du Centre »  
Le site 11 devient le site 8 « Limite de Montceaux - Carrefour RD17 et RD933 »





Modification n°2

#### ***Remarques du Commissaire-enquêteur***

La suppression de l'OAP n°8 n'appelle aucun commentaire particulier puisqu'elle fait suite à sa réalisation. Le tracé n'a donc plus lieu d'exister sur le plan de zonage.

La permutation des numéros de sites restants n'est pas de nature à faciliter la lecture des documents. Une numérotation des OAP serait plus pertinente que des numéros de sites.

#### **Les modifications d'OAP**

Afin de garantir une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de d'apporter plus de souplesse pour l'aménagement de certaines zones, plusieurs secteurs d'OAP seront modifiés.

Le cahier des OAP sera modifié en fonction des évolutions envisagées de la même façon que le tracé sur le plan de zonage.

#### **L'OAP n°1**

- pas d'indication sur la typologie des logements
- retirer l'obligation de stationnement le long de la "rue des Chazots"
- intégrer une nouvelle densité en accord avec le SCOT, soit 30 logements /hectare
- retirer les liaisons piétonnes hors secteur

### L'OAP n°3

- demander une mixité de typologie entre les logements
- indiquer qu'au moins un type de logement doit représenter au minimum 30% de l'ensemble des logements
- retirer l'obligation de stationnement le long de la "rue des Chazots"
- intégrer une nouvelle densité en accord avec le SCOT, soit 30 logements /hectare
- retirer les liaisons piétonnes hors secteur



PLU 2019



Modification n°2

#### **Remarques du Commissaire-enquêteur**

Les modifications concernant l'OAP n°1 et l'OAP n°3 permettront de répondre aux objectifs du SCOT avec 30 logements/hectare. Le nouveau tracé des emprises des projets de la modification n°2 offriront plus de souplesse dans le choix de la répartition des constructions sur les tenements.

### L'OAP n°6

- demander une mixité de typologie entre les logements
- indiquer qu'au moins un type de logement doit représenter au minimum 30% de l'ensemble des logements
- retirer l'obligation de stationnement le long de la "rue des Chazots"

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---



PLU 2019



Modification n°2

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Les emprises des projet de la modification n° 2 offrent plus de souplesse dans le choix de la répartition des constructions sur les tènements et des aménagements à prévoir.  
Le retrait de l'obligation de stationnement en bordure de la rue des Chazots laissera la possibilité de répartir les stationnements en fonction de la répartition des aménagements au sein des tènements.



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

## **L'OAP n°9**

La plus grande partie de cette zone est construite et aménagée. Seule une partie d'espace vert n'est pas aménagée et ne le sera pas en tant que tel, cet espace devra respecter une densité de 30 logements / hectare. Donc sur les 2500 m<sup>2</sup> il est envisagé la construction d'un petit immeuble avec un rez-de-chaussée réservé pour des activités, il devra comporter:

- 7 logements R+2 sur deux niveaux de 350 m<sup>2</sup> chacun
- un niveau réservé pour les commerces, activités et services d'une surface de 350 m<sup>2</sup>
- 20 places de stationnement seront nécessaires



PLU 2019



Modification n°2

### **Remarques du Commissaire-enquêteur**

Pas de remarque particulière concernant ce secteur.

La végétalisation en bordure de secteur le long de la voirie semble pertinente. Sur le plan de zonage des tracés de végétaux sont représentés au milieu de la voirie vers la pointe du site n°6, il conviendra de corriger le plan de zonage.

**La création d'un secteur d'OAP**

**L'OAP « Rue du Cointier »**

Suite à l'analyse du PLU il apparaît qu'un secteur de 4300 m<sup>2</sup> actuellement non bâti se situe en zone Ua entre la "rue du Cointier" et le "chemin de la Casquette". Ce secteur pose néanmoins un problème de desserte.

Il est envisagé l'aménagement de deux secteurs, A (2000 m<sup>2</sup>) et B (2000 m<sup>2</sup>) pour l'OAP, qui pourront faire l'objet d'opérations séparées.

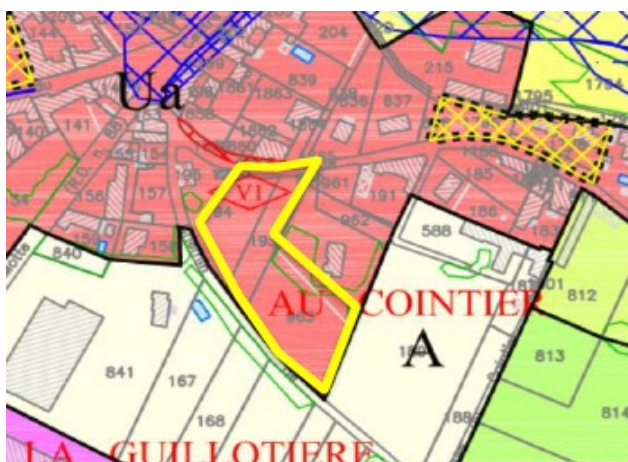
Le secteur B situé plus au sud permet deux accès possibles :

- par le secteur A
- par la parcelle au nord, C963

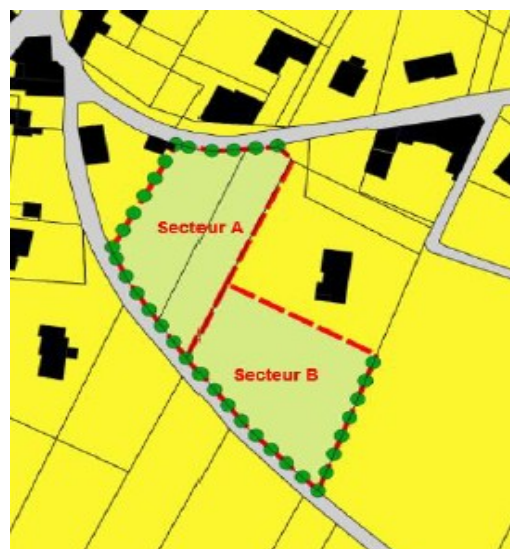
Aucun accès ne sera permis par le chemin rural au sud.

Aménagements envisagés :

- préservation de la haie existante le long du "chemin de la casquette" et traitement de la frontière avec l'espace rural (grillage doublé d'une haie le long de la « Rue du Cointier », et sur la frontière Est un espace de pleine terre sera planté d'arbres et d'arbustes)
- densité de 30 logements/hectare sur le secteur donc les secteurs A et B de 2000m<sup>2</sup> chacun comporteront au moins 6 logements chacun
- secteur en zone Ua, terrains desservis par l'assainissement collectif
- installation de systèmes de rétention d'eaux pluviales adaptés à une pluie exceptionnelle vicennale soit pour une période de retour de 20 ans
- coefficient de pleine terre de 40% envisagé pour la conservation d'une surface d'infiltration suffisante



Modification n°2



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Effets sur la biodiversité**

La zone Natura 2000 est située en dehors des secteurs urbanisés. Les modifications apportées aux OAP ne devraient pas avoir d'impact sur le secteur Natura 2000 identifié.

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

L'aménagement de ces deux secteurs situés à proximité d'une zone agricole devront faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne les distances à respecter par rapport aux bâtiments agricoles implantés à proximité. Elle se situe également sur une ZNIEFF de type II.

Ce secteur est en zone sujette aux inondations de cave, il faudra adapter les constructions en conséquence.

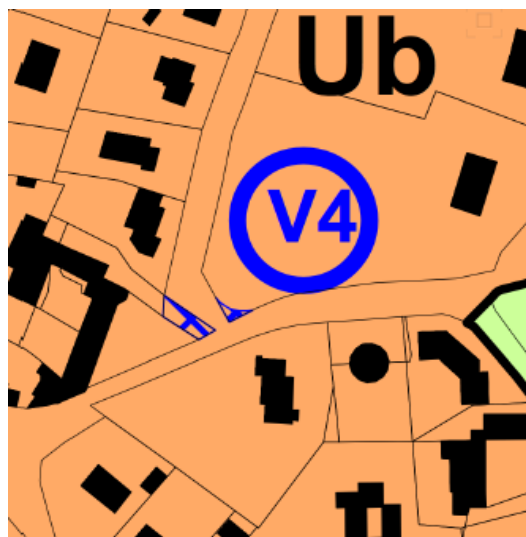
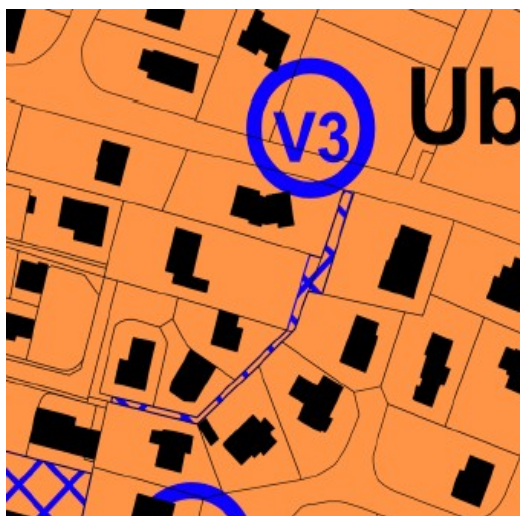
Un espace vert à protéger se trouve en partie sous le tracé de l'OAP sur l'extrait ci-contre.

**Bilan des correspondances entre les OAP et les sites**

OAP n°1 et OAP n°3 soit OAP « En Chazot »	Site n°1 (En Chazot) et site n°2 (Rue des Chazots et de Charme)
OAP n°6	Sites n°4 (Rue des sables), n°5 (Rue des Sables et le chemin des Fontaines), n°7 (Rue du Centre)
OAP n°9	Site n°6 (RD 933 et Rue de la Motte)
OAP « Le Simond »	Site n°3
OAP « Extension de la zone Visionis »	Site n°8
OAP « Rue du Cointier »	Site n°9

<b>Objectif n°3</b>	<b>Création de deux nouveaux emplacements réservés (voirie)</b>
---------------------	---

N°	Destination	Parcelles	Bénéficiaire	Largeur/emprise
V3	Liaison piétonne depuis la rue des Chazots vers l' emplacement Réserve n°5	n°591A,773A et 1061A	Commune	250m <sup>2</sup>
V4	Élargissement du carrefour entre la "rue des Chazots" et la "rue de Charme"	n°641A et 780A	Commune	95m <sup>2</sup>



#### **Effets sur la biodiversité**

La zone Natura 2000 est située en dehors des secteurs urbanisés. La création des emplacements réservés ne devrait pas avoir d'impact sur le secteur Natura 2000 identifié.

#### **Remarques du Commissaire-enquêteur**

Pas de remarque particulière concernant ces secteurs déjà urbanisés.

<b>Objectif n°4</b>	<b>Modification du tracé de la zone 1AUx1 sur le plan de zonage (erreur matérielle)</b>
---------------------	---

- Trois petites parcelles en limite de la commune de Montceaux ont été classées en zone agricole (Zone A) alors qu'elles font parties de la zone d'activité située sur les communes de Guéreins et de Montceaux.

-Il convient donc de déclasser 580 m<sup>2</sup> de la zone A pour reclasser cette surface en zone AUx1, ce qui entre dans le champ d'action d'une modification simplifiée (article L153-45 du code de l'urbanisme).

Une analyse de l'intérêt environnemental du secteur, situé en bordure de route a été menée, la végétation existante présente un intérêt limité, il n'y a pas de trace de zone humide et les sols sont plutôt drainants. Le fossé situé le long de la route peut servir d'exutoire pour les eaux pluviales de la parcelle.

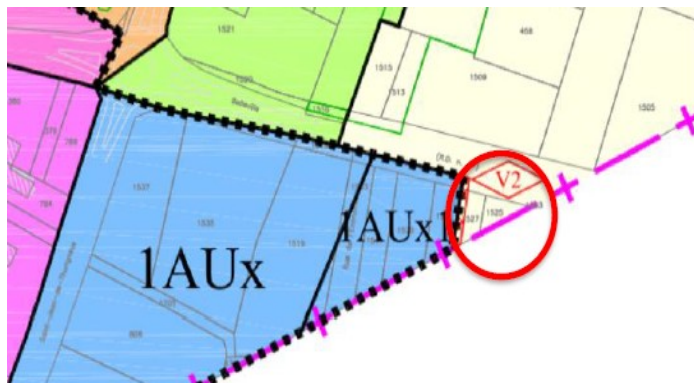


**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

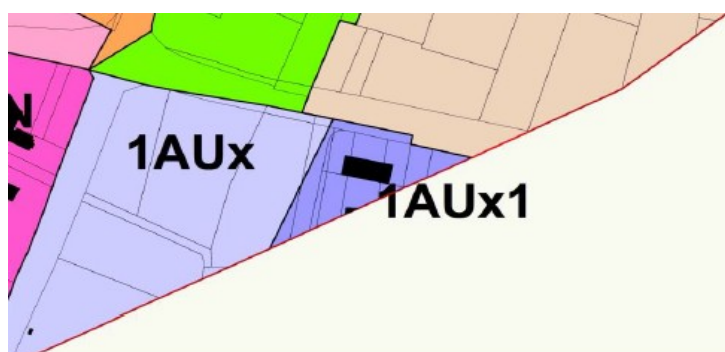
---

**Effets sur la biodiversité**

La zone d'activité intercommunale Visionis est située en dehors de la zone Natura 2000 et des ZNIEFF. Cette modification de tracé ne devrait donc avoir aucun impact sur ces secteurs naturels.



Plan de zonage du PLU de Guéreins



Modification du plan de zonage

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Le fossé qui peut servir d'exutoire pour les eaux pluviales des parcelles végétalisées d'une surface de 580 m<sup>2</sup> devra être entretenu régulièrement afin qu'il puisse conserver cette fonctionnalité.

Les parcelles 1725 et 1727 qui occupent cette surface de 580 m<sup>2</sup> sont toujours situées en zone agricole sur le plan de zonage de la modification n°2. Une petite parcelle (1523) fait également partie de cette rectification de tracé mais le numéro au niveau du plan de zonage n'est pas lisible, il se trouve sur le trait noir marquant la limite communale avec la commune de Montceaux. Ce petit secteur représente l'extrémité d'un couvert boisé, les investigations lors de l'évaluation environnementale ont montré un intérêt limité au niveau de la végétation. L'emplacement réservé V2 correspond à une liaison piétonne, il crée une barrière entre le site Visionis et les trois parcelles encore agricoles.

Il n'y a donc pas d'inconvénient à intégrer ces 3 parcelles à la zone 1Aux1.



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

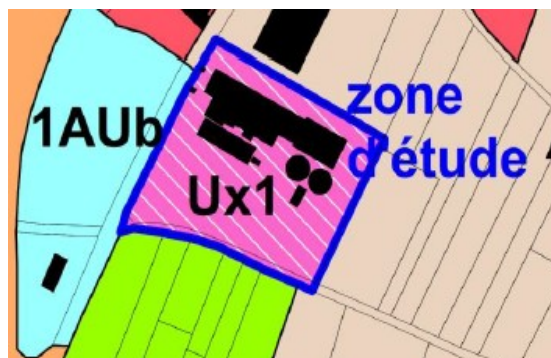
---

<b>Objectif n°5</b>	<b>Création d'une zone d'étude sur la Zone UX1</b>
---------------------	--

Les zones Ux et 1AUx situées au sud-est de la commune correspondent à la grande zone d'activité intercommunale Visionis installée le long de la RD933 au sud et de la RD17 sur le territoire des communes de Guérens, Montceaux et Montmerle-sur-Saône.

-Afin de permettre un temps de réflexion sur le devenir du secteur Ux1 de 1,2 hectares, situé au nord et à proximité du centre ancien et de quartiers nouvellement aménagés, sur lequel se trouvent des silos, une servitude d'inconstructibilité sera mise en place (article L151-41 du code de l'urbanisme) sur la zone Ux1 de la "rue de la Motte".

La servitude est instaurée pour une durée de 5 ans, les constructions et installations dont l'emprise au sol dépasse une superficie de 40m<sup>2</sup> sont interdites.



#### **Effets sur la biodiversité**

La zone d'étude se situe à proximité de la Calonne qui fait l'objet d'une ZNIEFF de type I. La servitude devrait plutôt avoir une incidence positive sur l'environnement.

#### **Remarques du Commissaire-enquêteur**

Sur le plan de zonage, ce secteur comporte au sud une zone paysagère à conserver qui n'est pas visible sur la portion de plan présentée ci dessus et extraite de la page 27 de l'additif au rapport de présentation.

Avant l'aménagement du secteur une étude du sol sera nécessaire afin de déterminer le degré de pollution du site.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

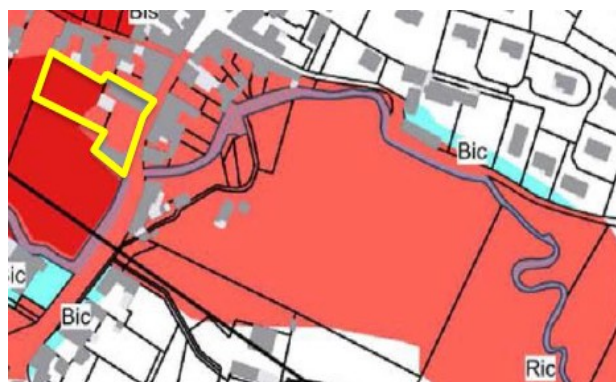
---

<b>Objectif n°6</b>	<b>Création d'un emplacement réservé lié à des équipements pour personnes âgées (R5)</b>
---------------------	--

-Au cœur du centre ancien, une propriété constituée de deux bâtiments et d'un parc pourrait permettre la réalisation d'équipements destinés aux personnes âgées ainsi que pour leur accueil et leur hébergement.

Il est envisagé de mettre en place un emplacement réservé R5 sur une surface de 2455m<sup>2</sup>, sur les parcelles n°A437 et 439, au titre de l'article L151-41 du CU.

Suite à l'évaluation environnementale il est précisé que le secteur se situe à proximité de la Calonne (zone rouge RIS et RIC des inondations de la Calonne) et en zone rouge du PPRI (Saône), ce qui ne permet pas de retenir le projet dans cette modification n°2 du PLU. L'accueil et l'hébergement des personnes âgées dans cette zone à risque va à l'encontre du règlement des zones inondables.



Extrait du PPRI

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Les bâtiments existants et le parc sont classés au titre des Monuments Historiques. A la suite de l'évaluation environnementale, compte tenu de la situation de ce secteur en zone inondable, le projet d'aménagement de ce secteur a été abandonné par la collectivité. Néanmoins, le tracé de cet emplacement réservé apparaît toujours au niveau du plan de zonage de la modification n°2.

<b>Objectif n°7</b>	<b>Création d'un emplacement réservé lié à des équipements communaux (R6)</b>
---------------------	---

-Afin de renforcer les équipements municipaux dans le secteur de la mairie, il est prévu de créer un emplacement réservé (1140m<sup>2</sup>) sur le tènement situé entre l'angle de la RD933 et la "rue des Charmes" ce qui permettra de rassembler les espaces publics situés entre l'église, la mairie et la salle communale.

-La mairie, jugée peu fonctionnelle à l'heure actuelle, fera l'objet d'une réhabilitation conséquente.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---



**Effets sur la biodiversité**

L'emplacement réservé concerne des parcelles déjà construites en zone Ua du centre bourg donc hors secteur Natura 2000 et ZNIEFF .

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Le renforcement des équipements communaux autour de la mairie (salles pour les associations en particulier) sur cette emprise de 2455 m<sup>2</sup> ne suscite pas de remarque particulière concernant ce projet.

**Objectif n°8**

Élargissement d'une protection au titre de l'article L-123-1-5-7° (abrogé) et remplacé par les articles L151-19 et L151-23, actuellement en vigueur, du code de l'urbanisme

-Reprise plus fidèle à la réalité du tracé de protection d'un secteur végétalisé, sur le plan de zonage ou règlement graphique du PLU au niveau de la parcelle n°790 au lieu dit "En Chazots"

**Effets sur la biodiversité**

La protection du secteur végétalisé vise une parcelle bâtie située hors secteur Natura 2000 et ZNIEFF .

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---



PLU 2019



Modification n°2

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Le tracé de ce secteur paysager (côté ouest) n'est pas tout à fait identique au schéma ci dessus dans sa représentation sur le plan de zonage de la modification n°2.

**Objectif n°9**

**Règlement - Habitations existantes dans les zones A et N**

-Afin d'avoir une cohérence du règlement (article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) pour les zones N et les zones A (même si les logements ne sont pas liés directement à une activité agricole) le règlement sera identique pour les deux zonages en ce qui concerne l'aménagement, les extensions et les annexes, seul le changement de destination ne sera pas retenu pour la zone A et la zone N dans le respect des textes législatifs.

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Pas de remarque particulière concernant ce point du règlement.



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

<b>Objectif n°10</b>	<b>Règlement - Implantation des piscines</b>
----------------------	--

-Les articles 6 et 7 du règlement écrit des zones d'habitations ne présentent pas de règles spécifiques pour l'implantation des piscines. La modification prévoit donc l'intégration d'une règle homogène pour toutes les zones (article 7) avec un recul d'au moins 2 mètres pour le bord du bassin par rapport aux limites séparatives et une interdiction d'implantation des piscines en limites séparatives.

-Pour la zone Ua seul l'article 7 est concerné car un recul minimum de 4 mètres est demandé par rapport à l'alignement.

-Pour les zones Ub seul l'article 7 est concerné car un recul minimum de 5 mètres est demandé par rapport à l'alignement.

-Pour les zones A et N seul l'article 7 est concerné car un recul minimum de 4 mètres est demandé par rapport à l'alignement.

-Pour la zone Ux les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées.

-Pour la zone 1AU le règlement de la zone 1AUb renvoi au règlement de la zone Ub.

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Pas de remarque particulière concernant ce point du règlement.

Néanmoins il pourrait être rappelé que les piscines de par leur utilisation et le matériel associé (pompes, filtres, douches...), sont sources de nuisances sonores, et que les équipements urbains ne doivent pas créer de zone propice à la prolifération du moustique tigre potentiellement vecteur de maladies. La forme adulte du moustique est identifiée comme agent d'une nuisance importante pour la population résidente et d'un risque sanitaire lié à la transmission des arboviroses (dengue, chikungunya, Zika).

<b>Objectif n°11</b>	<b>Règlement - Hauteur des clôtures</b>
----------------------	---

- Compte tenu de la diminution de taille des parcelles et afin de permettre une plus grande intimité dans l'usage des jardins, une plus grande hauteur de clôture va être autorisée. La modification va conserver deux principes de clôtures, la haie et le mur en autorisant une hauteur maximale de 2 mètres, en conservant une possibilité jusqu'à 2,5 mètres dans les cas prévus pour le principe du mur dans le règlement en vigueur à l'article 11. Le muret n'est plus d'actualité.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Pas de remarque particulière concernant ce point du règlement.  
Néanmoins, en zone inondable les clôtures ne doivent pas constituer une entrave à l'évacuation des eaux.

<b>Objectif n°12</b>	<b>Règlement - Stockage pour récupération des eaux pluviales</b>
----------------------	--

-Afin d'adapter la situation au changement climatique et au besoin de gestion raisonnée de l'eau, la commune souhaite intégrer dans son PLU, une prescription pour le stockage des eaux pluviales pour un usage d'arrosage ou de lavage à l'extérieur...

Le règlement des zones Ua, Ub, 1AUb à l'article 4 (eaux pluviales) comportera cette prescription dans le cas de la création d'une nouvelle toiture dont la surface dépasserait 50 m<sup>2</sup>.

Le volume de stockage exigé sera alors calculé en fonction de la surface de toiture, en retenant une règle de 10 litres/m<sup>2</sup> de nouvelle surface de toiture.

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle a un impact direct sur la protection de la biodiversité, la qualité de l'eau, la réduction du risque inondation, la création d'îlots de fraîcheur. Leur gestion est indispensable pour anticiper les effets du changement climatique et préserver le cadre de vie.

Ces eaux de récupération de toitures sont impropres à la consommation humaine. Néanmoins l'utilisation de l'eau de pluie à des fins utilitaires constitue un moyen intéressant pour économiser l'eau potable.

<b>Objectif n°13</b>	<b>Règlement - Limitation des annexes de petite taille</b>
----------------------	--

-Afin de gérer l'espace constructible sur une parcelle et le paysage urbain, la modification du PLU prévoit de limiter le nombre d'annexes de 10m<sup>2</sup> qui échappent aux prescriptions de l'article 11 avec renvoi à l'article 6.

L'article 2 des zones Ua et Ub (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) sera complété pour les annexes par la phrase : **De plus, il ne peut être autorisé plus de 2 annexes de moins de 10m<sup>2</sup> par tènements.**

Pour la zone Ub, pour "l'extension des constructions existantes à usage agricole, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation **de la révision** du PLU."



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Effets, sur le PLU et la biodiversité, des évolutions du règlement**

Les corrections apportées au document n'affectent pas le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Elles n'ont pas d'effet sur la zone Natura 2000 et les ZNIEFF.

**Remarques du Commissaire-enquêteur**

Pas de remarque particulière concernant ce point du règlement.

La limitation des annexes sur les parcelles permettra de préserver une surface supplémentaire non imperméabilisée sur les tènements.

**4.4 Observations du commissaire-enquêteur concernant le dossier soumis à enquête publique**

**Dossier concernant la modification n°2 du PLU**

**a) Sur la forme :**

-Le dossier présenté au public est d'un abord compliqué car les divers éléments mentionnés au niveau des objectifs de la modification sont complexes compte tenu des numérotations qui changent pour les sites retenus et les OAP qui ne sont pas toutes numérotées, la lecture est assez confuse.

Au niveau des divers documents, l'on trouve des écritures différentes du mot « Chazos ou Chazot ».

-L'additif au rapport de présentation

Erreur de pagination dans le document page 1 à 28 puis reprise de la numérotation 2 à 67.

Une comparaison du plan de zonage de la commune pour le projet de modification n°2 et du plan de zonage du PLU en vigueur aurait permis de visualiser les nombreuses évolutions.

Les divers plans et schémas permettent une bonne visualisation et une prise de connaissance très complète des divers éléments à prendre en compte pour la réalisation du projet de modification n°2.

Les articles du règlement complétés en caractères gras ou rouge sont aisés à lire.

La page 21 permet de visualiser facilement le projet de modification du glossaire du règlement (CES) grâce à l'utilisation des couleurs.

-Pour le règlement écrit, en page 12 pour les servitudes sur les éléments de paysage, il convient d'actualiser l'article L-123-1-5-7 par les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (ceci est valable également pour la légende du plan de zonage).

La prise de connaissance du document est d'un abord aisé pour le lecteur, les définitions en page 70 renseignent sur les divers termes utilisés.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

-Le cahier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

En page 2 il est présenté un tableau avec des sites numérotés et nommés. Or dans le document des « OAP » il n'est pas fait mention des numéros des OAP que l'on trouve dans l'additif au rapport de présentation (pages 25 à 17).

-Le plan de zonage, présente quelques erreurs dans la légende au niveau des couleurs employées : les mêmes rayures jaunes représentent les servitudes pour la mixité sociale au niveau des sites et le patrimoine naturel paysager, alors que sur le plan de zonage, le patrimoine naturel paysager est matérialisé par des rayures vertes.

Le plan de zonage manque de repères tels que des noms de rues principales, de lieux dits, les communes limitrophes... Les tracés de voirie sont particulièrement peu visibles et rendent la localisation des divers secteurs difficile.

Pour les zones humides, les rayures bleues sont dans deux sens différents.

Les secteurs d'OAP sont entourés parfois de tirets rouges, fins ou parfois plus épais voire doubles et l'OAP du Cointier est peu visible.

La superposition des traits ne facilite pas la lecture du document.

Le tracé des périmètres P1, P2, P3 de protection des puits de captage n'apparaissent pas sur le plan de zonage, et la légende ne mentionne pas leur existence (ils sont présentés en page 14 de l'évaluation environnementale « carte de l'alimentation en eau potable »).

Les sites 7, 8 et 9 ne sont pas reportés sur le plan de zonage .

Il n'y a pas d'emplacement réservé V2.

Un plan de zonage sur un support de grande taille aurait été plus lisible, le tirage au format A3 n'était pas suffisant. Seule la lecture sur écran d'ordinateur permettait de visualiser correctement les divers éléments de la modification.

Le secteur UX1 n'apparaît pas dans la légende .

-L'évaluation environnementale ne présente aucune liste d'espèces animales ou végétales présentes sur le territoire communal, ni les secteurs concernés par la présence de celles-ci.

**b) Sur le fond :**

-Les OAP doivent être compatibles avec les prescriptions du SCOT approuvé le 20 février 2020. Les données doivent être réactualisées, de même que les éléments portés en page 6 du cahier des OAP

-Il n'y a pas de récapitulatif des divers secteurs encore constructibles au niveau de l'enveloppe urbaine, ni de la surface globale restant potentiellement constructible.

-Sur le plan de zonage, la zone Ue centrale ne comporte pas le tracé de la zone inondable indiqué sur le Plan de Prévention des Risques "inondation de la Saône et de ses affluents" approuvé par arrêté le 13 août 2018.

-L'impact et les effets sur l'environnement que peuvent éventuellement avoir les diverses modifications au niveau du territoire communal sont peu abordés, il n'y a pas de transcription des mesures compensatoires présentées dans l'évaluation environnementale, notamment au niveau des OAP.

#### **4.5 Les avis des personnes publiques associées (PPA)**

##### **Résumé des avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées contenus dans le dossier d'enquête publique**

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur la modification n°2 du PLU de la commune de Guéreins  
n°2023-ARA-AC-3258 du 4 janvier 2024**

##### **Pièce administrative constitutive du dossier d'enquête publique**

##### ***Extrait de l'avis conforme du 04/01/2024***

« **Considérant** que la modification n°2 du PLU, et notamment l'ajout d'un coefficient de densité dans l'OAP n°1, 3 et la nouvelle OAP n°9, le projet ajouté dans l'ancienne OAP n°9, la création des emplacements réservés R5 et R6, et la rectification de l'erreur matérielle, permettront des aménagements, constructions et travaux qui entraîneront des besoins supplémentaires en alimentation en eau potable et en traitement des eaux usées qui ne sont pas chiffrés dans le dossier et évalués au regard de la disponibilité de la ressource en eau potable et des capacités d'assainissement ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéreins (01) est 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 susvisée ;

##### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guéreins (01) est 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 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle requiert la réalisation d'une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux, dont l'objectif est notamment ;

- d'étudier les solutions de substitutions raisonnables au projet d'accueil et d'hébergement de personnes âgées prévu dans le cadre de l'emplacement réservé R5 au regard des risques naturels et des enjeux environnementaux existants sur le site actuellement retenu ;
- d'analyser les effets négatifs notables sur l'environnement induits par la réalisation du projet prévu sur l'emplacement réservé R5 et les trois parcelles reclassées en

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

zone 1AUx1, définir les mesures d'évitement, de réduction et le cas échéant de compensation nécessaires ;

- d'estimer les besoins supplémentaires en alimentation en eau potable et en traitement des eaux usées induits par la modification n°2 du PLU, afin de s'assurer de leur adéquation à la ressource en eau potable et aux capacités d'assainissement ; et le cas échéant, présenter les mesures pour y remédier »

**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**

### **Synthèse de l'avis**

« La modification n°2 du PLU a été soumise à évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAE du 4 janvier 2024. La collectivité a retiré de son projet l'instauration d'un emplacement réservé à destination d'un équipement à pour personnes âgées situé en zone inondable. Les incidences du PLU sur plusieurs enjeux environnementaux nécessitent d'être approfondies, en particulier sur la biodiversité, la pollution des sols, la santé et les eaux. Le dossier doit également être complété par un bilan de la consommation d'espace passée et un bilan carbone, ainsi que la justification des choix retenus et un dispositif de suivi des mesures prises pour éviter et réduire ces incidences. »

### **Résumé de l'avis détaillé**

#### **« Observation générale**

L'Autorité environnementale recommande de transcrire dans le PLU les mesures d'évitement et de réduction suggérées dans le rapport environnemental.

#### **Articulation du projet avec les autres plans, documents et programmes**

L'Autorité environnementale recommande d'inclure une analyse de l'articulation de la révision du PLU avec le PCAET Val de Saône centre et de préciser en quoi le projet de modification du PLU contribue à l'atteinte des objectifs de chacun des plans et programmes étudiés.

#### **État initial de l'environnement, incidences du PLU sur l'environnement et mesures ECR**

##### **- Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

L'Autorité environnementale recommande d'inclure un bilan de la consommation d'espace durant les 10 années précédant la modification n°2 et d'évaluer comment le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2025.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**- Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques**

L'Autorité environnementale recommande :

- de réaliser un état initial de la faune, la flore et des habitats établi à partir d'investigations de terrain pour l'ensemble des sites de projets situés à l'intérieur ou à proximité de périmètres d'inventaires et de protection en matière de biodiversité, et de présenter la méthodologie employée ;
- d'évaluer en détail sur cette base les impacts de la modification sur la biodiversité et les habitats, notamment le fonctionnement des zones humides proches des secteurs faisant l'objet du projet de modification du PLU ;
- de renforcer l'analyse des incidences sur le site Natura 2000, en tenant compte des impacts potentiels de l'aménagement des secteurs de projets sur des écosystèmes dont le fonctionnement peut-être lié à ceux qui ont conduit à la classification Natura 2000 ;
- de présenter des mesures opérationnelles pour éviter, réduire et compenser les impacts sur la biodiversité du projet de modification du PLU ;
- d'intégrer une OAP thématique définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

**- Ressource en eau potable et capacités d'assainissement**

L'autorité environnementale recommande :

- d'évaluer précisément les impacts du projet de modification du PLU sur les eaux souterraines ;
- de présenter des mesures opérationnelles pour éviter réduire et compenser les impacts sur les eaux souterraines et l'assainissement des eaux pluviales du projet de modification du PLU.

**- Risques naturels, technologiques, pollutions et nuisances**

L'autorité environnementale recommande d'apporter des données :

- sur une éventuelle pollution des sols du secteur du centre bourg où sont implantés des silos, et, si cette pollution est confirmée, d'inclure une analyse des incidences et des mesures ERC traduites de manière opérationnelle dès ce stade dans le règlement ;
- en matière d'évaluation des incidences pour les autres secteurs soumis à des risques ou nuisances, afin de justifier l'absence de mesures ECR ou à défaut, d'en présenter.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**- Énergie, émissions de gaz à effet de serre et changement climatique**

L'autorité environnementale recommande de compléter :

- l'état initial de l'environnement en matière de changement climatique ;
- l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre par un bilan carbone complet du PLU, les mesures ERC pour limiter ces incidences et des précisions sur la contribution de la commune à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 ;
- le règlement graphique et écrit, avec la localisation de zones préférentielles pour le développement des EnR et des dispositions pour encadrer leur installation afin de limiter leur impact sur l'environnement.

**Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de PLU à été retenu**

L'autorité environnementale recommande :

- de justifier les choix retenus au moyen d'une présentation des solutions de substitution raisonnables, intégrant une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, ou de l'arbre des décisions ayant conduit, notamment au regard des critères environnementaux, aux choix retenus ;
- d'inclure dans le dossier l'étude visant à « la maîtrise du développement et des aménagements sur le centre bourg ».

**Dispositif de suivi proposé**

L'autorité environnementale recommande d'inclure dans le dossier un dispositif de suivi ayant vocation à constituer un outil de pilotage du PLU. »

<b>Chambre des métiers et de l'Artisanat Auvergne-Rhône-Alpes de l'Ain le 12 septembre 2024</b>
---

**Aucune observation particulière à formuler**

<b>Le département de l'Ain du 30 septembre 2024</b>
---

Le département de l'Ain **n'a pas d'observation à formuler** sur cette modification n°2 du PLU de Guéreins



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

**CDPENAF de l'Ain - PV de la réunion du 9 octobre 2024**

« Considérant que la hauteur des annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zone A et en zone N, ne sont pas conformes à la doctrine ;

**Au titre de l'article L.151-12, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve de modifier la hauteur des annexes en zones A et N »**

**Chambre d'Agriculture de l'Ain du 14 octobre 2024**

« Suite à l'examen du projet, quelques remarques sont à prendre en compte :

-Pour la création d'une OAP en zone Ua, en ce qui concerne la frontière est avec l'espace rural, la création d'un espace de pleine terre doit être incluse dans le périmètre de l'OAP et non pas dans la zone agricole.

-En ce qui concerne le nouveau site d'OAP, un bâtiment agricole se situe à proximité. Un périmètre de réciprocité doit être respecté entre les bâtiments agricoles existants en activité et les habitations de tiers pour ne pas limiter le développement de l'activité agricole.

-pour la zone 1AUx il faut mettre à jour le document graphique.

-Il faut mettre à jour dans le cahier des OAP, page 5, le site 6 afin d'ajuster le périmètre en fonction des modifications envisagées.

-Quelques ajouts sont nécessaires dans le règlement écrit du PLU en zone A en ce qui concerne, les clôtures nécessaires à l'activité agricole. Des précisions sont à apporter pour les extensions et les annexes des habitations non agricoles situées en zones A et N. »

**L'avis sur le projet est favorable.**

**SCOT Val de Saône Dombes le 21 octobre 2024**

« La lecture du dossier a amené quelques observations :

-Concernant le projet d'accueil et d'hébergement de personnes âgées qui est supprimé compte tenu de son emplacement en zone à risque d'inondation (PPRI), il convient de supprimer son tracé sur le plan de zonage.

-Concernant le périmètre de la zone 1AUx1, les deux parcelles classées en zone agricole et qui appartiennent à la zone d'activité sont toujours en zone agricole sur le plan de zonage. Il convient d'ajuster le zonage en conséquence.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

- La mise à jour du site 8 (extension de la zone Visionis) est à corriger afin de reprendre le tracé sur le plan de zonage et par rapport aux parcelles à vocation économique qui sont en zone A.
- Pour l'OAP n°9 il convient de préciser les formes urbaines attendues afin de répondre aux orientations et objectifs du SCOT.
- Il convient d'actualiser le cahier des OAP en faisant figurer les objectifs du SCOT de 2020.
- Le dossier de modification ne fait pas état des disponibilités foncières actuelles dans l'enveloppe urbaine afin de mettre en évidence le nombre de logements potentiels. Afin de démontrer la compatibilité avec les orientations du SCOT un état du rythme de construction depuis 2008 ainsi que la consommation foncière doit être établi. »

Le bureau donne un **avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques.**

<b>Direction Départementale des Territoires (Préfète de l'Ain) du 23 octobre 2024</b>
---

« Suite à l'analyse du projet plusieurs remarques ont été émises :

- La compatibilité du SCOT et la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience  
Les orientations du SCOT au niveau des OAP doivent correspondre au SCOT Val de Saône approuvé le 20 février 2020. A l'échelle du SCOT 4600 logements neufs doivent être construits à l'horizon 2035, les efforts locaux doivent faciliter ce scénario global. La commune de Guéreins s'inscrit sur le 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. L'ensemble des pièces du dossier doivent être actualisées pour démontrer la possible compatibilité avec le SCOT en vigueur.
- Le projet doit montrer sa cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)
- Des éléments supplémentaires sont à ajouter sur la production de logements locatifs sociaux et sur la typologie attendue.
- Au sujet de la prise en compte des risques naturels, le dossier doit prendre en compte le PPRI de 2018 et renvoyer à son règlement.
- au sujet de la suppression de l'OAP n°5, l'ensemble des parcelles protégées par l'article R-123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une protection. »

**Sous réserve de mettre à jour le dossier de PLU suivant les remarques émises, la DDT émet un avis favorable au projet de modification.**

Les remarques en annexe de l'avis permettront d'améliorer la qualité du dossier.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Institut National de l'Origine et de la Qualité le 5 novembre 2024

Le projet prévoit des réductions de surfaces agricoles, néanmoins l'INAO considère que la modification du PLU n'a qu'une incidence limitée sur les IGP du territoire communal.

Communauté de Communes Val de Saône Centre le 13 novembre 2024

« Quelques observations ont été mentionnées suite à l'analyse du dossier:

- Mise en adéquation de l'opération réalisée sur le site 11, devenu site 8 dans le projet de modification présenté, remplacement de la mention "Hôtel" sur l'îlot 1 par "entrepôts" et sur l'îlot 2, de la mention "commerces" par "commerces et entrepôts" .
- Sur l'OAP modifiée n°9, les formes urbaines doivent être précisées pour correspondre à l'orientation du SCOT Val de Saône Dombes.
- Dans le cahier des OAP en page 6, il convient de faire référence aux objectifs du SCOT approuvé en 2020.

Suite à l'analyse du dossier, des erreurs de représentations et/ou de mise à jour dans le zonage et le rapport de présentation seront à corriger. »

**L'avis émis sur le dossier est favorable**

## **4.6 Registre d'Enquête publique**

Le registre d'enquête papier de 21 pages a été préparé au secrétariat de la Mairie de Guéreins. Toutes les pages du registre cotées ont été paraphées par le commissaire-enquêteur avant le début de l'enquête le 13 novembre 2024. Le registre d'enquête, ainsi que le dossier soumis à enquête publique, ont été mis à la disposition du public en mairie de Guéreins, pendant la durée légale de l'enquête publique du 15 novembre au 16 décembre 2024 (soit 32 jours consécutifs).

Le registre papier a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête et emporté par celui-ci en vue de la rédaction du présent rapport.

L'adresse électronique [mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr) sur laquelle les remarques pouvaient être déposées ou consultées par le public, est celle de la mairie.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

<b>5 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR</b>
---

## **5.1 Observations écrites sur le registre d'enquête papier**

### **5.1.1 Nombre et origine des observations**

**Le registre d'enquête publique contient:**

*-1 courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception, reçu en mairie le 5 décembre 2024.*

Ce courrier m'a été envoyé au siège de l'enquête publique et m'a été remis en main propre par Madame Ovize lors de la permanence du vendredi 06 décembre 2024 .

Le registre papier de 21 pages a été clos le 16 décembre à 12h par le commissaire -enquêteur et l'ensemble des mentions du commissaire-enquêteur et du public remplit un total de 10 pages (**Annexe 5**).

### **5.1.2 Nature des observations écrites**

Registre d'enquête publique mis à la disposition du public durant la période du 15 novembre à 14h30 au 16 décembre 2024 à 12h

N°	Nom	Observation	Analyse
Courrier n°1  du  2 /12/24	Cabinet FAVRE  société d'avocats   208 rue Vendôme  69003 Lyon	Contenu du courrier qui est joint en annexe du présent document :	Emplacement réservé R3 (Parcelle 1922)

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

	<p>représentant</p> <p>Monsieur Hakim ERRAMI</p>	<p>Conformément à l'arrêté du Maire n°19/2023 du 26 septembre 2023, la modification projetée entend modifier le règlement d'urbanisme sur chacune des zones « U » mixte à dominante d'habitat, supprimer, modifier et créer des OAP sur des secteurs d'enjeux, et <u>faire évoluer certains emplacements réservés</u>.</p> <p>Par ailleurs, l'arrêté prévoit la nécessité de modifier le PLU sur les points suivants, compte tenu des nouveaux projets de la Commune et des difficultés d'application du règlement d'urbanisme en l'état :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4 – Réparation d'une erreur matérielle de dessin au niveau de la zone Ux1</li> <li>5 – Création d'une zone d'étude de projet global (art. L151-41) sur la zone Ux1 de la rue de la Motte</li> <li>6 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>7 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux (maison des associations...)</li> <li>8 - Diverses évolutions du règlement (Habitations existantes dans les zones A et N, implantation des piscines, hauteur des clôtures, toitures terrasse, annexes de petite taille, gestion des eaux pluviales, stockage des eaux pluviales...)</li> </ul> <p>C'est dans ces conditions que Monsieur Hakim ERRAMI, propriétaire de la parcelle cadastrée section C numéro 1922, sise route de Belleville, laquelle était grevée d'un emplacement réservé depuis 2014 pour le projet de construction d'un parking de covoiturage, entend formuler des observations et demandes de modifications suivantes.</p> <p>1.</p> <p>Tout d'abord, le projet de modification du PLU inclut l'évolution de certains emplacements réservés (ER) en prévoyant notamment la création de deux emplacements pour des équipements communaux et personnes âgées. Seule l'emplacement réservé destiné au renforcement des équipements publics autour de la Mairie a été retenu à la suite de l'évaluation environnementale.</p> <p>Toutefois, aucune modification n'est prévue pour le projet de création d'un parking de covoiturage sur la route de Belleville alors même que l'opposabilité de l'ER sur la parcelle cadastrée section C numéro 1922 appartenant à Monsieur Hakim ERRAMI pose question.</p> <p>En effet, le 20/06/2021, Monsieur ERRAMI a mis en demeure la Commune de GUEREINS d'acquiescer sa parcelle, objet d'un emplacement réservé en vue de la construction d'un parking de covoiturage. N'ayant pas saisi le juge de l'expropriation dans les délais légaux, la Mairie a renoncé à l'acquisition de la parcelle et au bénéfice de l'ER sur cette parcelle (article L. 230-3 code de l'urbanisme).</p> <p>Le projet d'installation d'un parking n'a dès lors plus vocation à s'établir sur cette parcelle et la modification du PLU, objet de la présente enquête publique, doit acter cet état de fait en supprimant la parcelle de Monsieur ERRAMI du périmètre du projet.</p>
--	--	--

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

	<p>2.</p> <p>Ensuite, il est curieux de constater que les parcelles objet de l'ER pour ce projet de construction sont classées en zone N alors même que cette zone n'a pas vocation à accueillir ce type de construction.</p> <p>En effet, le règlement d'urbanisme de la commune rappelle que :</p> <p><b>La zone N</b> Elle concerne l'ensemble des secteurs naturels boisés, de marais et de vallons de la commune, l'île de Genouilleux présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre ; Cette zone est concernée par les aléas forts d'inondation liés à la Saône et à la Calonne et par les périmètres de protection immédiat et rapproché (P1 et P2) des champs de captage. Les constructions nouvelles y sont interdites pour maintenir le caractère naturel de la zone.</p> <p>C'est d'ailleurs sur ce fondement que la plupart des demandes d'autorisation d'urbanisme de la SCI ERA IMMO, dont Monsieur Hakim ERRAMI est le gérant, ont été rejetées par la Commune de GUEREINS. Ce, de manière incompréhensible puisque ces refus traduisent le fait que la collectivité entend faire fi des règles d'urbanisme en vigueur par l'installation d'un parking dans une zone qui n'admet pas cette construction.</p> <p>Rajoutons par ailleurs que cet ER ne répond à aucun intérêt public. En effet, la zone d'implantation du projet est essentiellement résidentielle et les propriétés privées disposent de garages ou places de stationnement externes. Outre le fait que cet emplacement n'intervient pas davantage au soutien d'un projet d'équipement collectif justifiant la création d'un parking de près de 4000 m2.</p> <p>Partant, la modification du PLU objet de la présente enquête publique doit supprimer l'emplacement réservé prévu sur la parcelle appartenant à Monsieur ERRAMI en raison de l'incompatibilité du projet de construction d'un parking de covoiturage avec le zonage de cette parcelle classée en zone N.</p> <p>3.</p> <p>De ce qui précède, Monsieur ERRAMI soumet à votre appréciation la nécessité de faire évoluer le classement de sa parcelle et d'intégrer cette demande dans le projet de modification du PLU objet de la présente enquête publique.</p> <p>Cette demande étant justifiée par le fait que non seulement le classement en zone N de la parcelle cadastrée section C numéro 1922 ne répond à aucun des motifs contenus dans l'article R.151-24 du code de l'urbanisme à savoir :</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</i> <i>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</i> <i>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</i> <i>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</i> <i>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »</i></p> <p>Surtout, ce classement n'est pas davantage justifié par l'institution d'une protection réglementaire environnementale. Il suffit de se reporter pour cela à la carte « Patrimoine naturel » en page 34 du rapport de présentation du PLU pour constater que seul un périmètre de protection des puits de captage P3 a été instituée sur la parcelle.</p> <p>Or, celui-ci n'est pas de nature à interdire la réalisation de constructions comme le rappelle PADD en page 9 « Renforcer la protection des champs de captage dans les secteurs déjà construits (...). Seul l'habitat très diffus est autorisé dans les secteurs P3, avec l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 0.2 ».</p>	
--	---	--



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

		<p>En outre, la parcelle de Monsieur ERRAMI est située en zone blanche du plan de prévention des risques d'inondation (PPRNI) qui n'interdit pas les constructions contrairement à la zone rouge.</p> <p>Enfin, cette parcelle jouxte un secteur déjà urbanisé, accueillant des constructions classées en zone Ub. Ainsi, à l'Est se situe un secteur pavillonnaire, au Sud, la route départementale de Belleville en face de laquelle se situe la zone d'activités, à l'Ouest, deux parcelles (n°528 et 529) comprises dans l'emplacement réservé R3 et entièrement imperméabilisées, au Nord, un vaste ensemble agricole et naturel.</p> <p>Dans ces conditions, la parcelle de Monsieur ERRAMI aurait dû être intégrée dans la zone U à défaut de quoi, la vocation d'un ER pour la réalisation d'un parking est en réalité l'acquisition du terrain par la commune à moindre coût.</p> <p>4. A cette fin, il est demandé à Madame le Commissaire enquêteur de bien vouloir donner son avis sur les divers points relevés dans les présentes observations et en faire mention dans le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.</p> <p>Aussi, conformément à l'article R.123-13 alinéa 1 du code de l'environnement et l'arrêté du Maire de la Commune de GUEREINS en date du 15/10/2024, les présentes observations sont envoyées par mail à l'adresse <a href="mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr">mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr</a> et par recommandé à l'adresse postale de la Commune.</p>	
--	--	--	--

**Observations formulées par voie dématérialisée**

Une observation a été formulée à l'adresse électronique de la mairie [mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr) durant la période d'enquête publique.

N°	Nom	Observation	Analyse
Courriel 1E  du 3/12/24	Cabinet FAVRE  société d'avocats  208 rue Vendôme  69003 Lyon  représentant  Monsieur Hakim ERRAMI	Le contenu du document joint au courriel n°1 est identique à celui reçu par courrier papier en mairie (voir le PV des observations en annexe 6)	Emplacement réservé R3 (Parcelle 1922)

## **5.2 Observations orales**

### **Résumé de l'observation orale**

<b>Permanence du 16 décembre 2024</b>	
Monsieur Hakim Errami	<p>La pièce n°6 « cahier des emplacements réservés » est un des documents composant le dossier d'enquête publique concernant la modification n°2 du PLU. Un des emplacements réservés, R3, est destiné à la création d'un parking sur la route de Belleville. Il est composé des parcelles C528, 529 et 1439. Or la parcelle 1439 a été divisée en deux lots, suite à sa vente, soit la parcelle 1923 qui appartient à un propriétaire privé et la parcelle 1922 qui appartient à Monsieur Errami. Elles sont toutes deux situées en zone N du PLU.</p> <p>Monsieur Errami est venu présenter le projet qu'il espère pouvoir réaliser sur sa parcelle n°1922 d'une surface de 855 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le projet de Monsieur Errami consiste en un parking de covoiturage. Il projette la réalisation d'un petit bâtiment avec toit terrasse sur une surface imperméabilisée qui comportera des stationnements automobiles pourvus de bornes de recharge électrique et des aménagements pour le nettoyage intérieur des véhicules, sans possibilité de lavage automatique des carrosseries avec de l'eau.</p> <p>Sa parcelle est raccordée aux divers réseaux et il a obtenu en août 2023 un avis favorable du département de l'Ain concernant l'accès de sa parcelle à la RD 17.</p> <p>Monsieur Errami demande que son projet soit pris en compte par la commune et qu'afin de pouvoir réaliser son projet, sa parcelle ne soit pas maintenue dans l'emplacement réservé R3.</p> <p>Sur le document n°6, l'emplacement réservé R3 mentionne la parcelle n°1439, une mise à jour serait nécessaire au niveau de la numérotation suite à la vente et la division de la parcelle.</p>

## **5.3 Procès verbal des observations du public**

Un procès verbal des observations du public (**Annexe 6**) a été rédigé dans les huit premiers jours suivant la fin de l'enquête publique et a été envoyé à Madame le Maire le 19 décembre 2024 . Ce document a été remis à la commune par voie dématérialisée comme cela avait été convenu lors de la dernière permanence.

Un mémoire en réponse de 1 page a été envoyé par voie dématérialisée le 7 janvier 2025 par Madame Ovize. Il contient les réponses aux questions du commissaire-enquêteur et à l'avis de la MRAE. Le délai de réponse est dû aux congés de fin d'année et à la fermeture de la mairie durant cette période.

#### **5.4 Réponses aux observations du public par le commissaire-enquêteur et la commune**

Les réponses de la commune sont en [bleu](#).

Les réponses du commissaire-enquêteur sont en [magenta](#).

- Courrier envoyé en recommandé et annexé au registre d'enquête papier
- Courriel contenant le même courrier annexé au registre papier mais envoyé par voie dématérialisée (page 44 à 47 du rapport)
- Observation de Monsieur Hakim Errami formulée par voie orale le 16 décembre 2024

***Réponse de la commune à la question posée par le commissaire enquêteur concernant l'emplacement réservé R3 dont il est question dans le courrier de Monsieur Errami***

##### Question du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé R3 concernant la réalisation d'un parking sur une surface d'un peu moins de 4000 m<sup>2</sup>, qui fait l'objet d'une remarque écrite de la part de Monsieur Karim Errami est-il lié à un projet particulier ? Connaissez-vous l'échéance de sa réalisation et l'objectif du projet?

##### Réponse de la Mairie

L'emplacement réservé R3 est lié à un projet de réalisation d'un parking de covoiturage en lien avec la Communauté de Communes. Son positionnement sur la route de Belleville en Beaujolais en direction de l'entrée de l'autoroute est de fait intéressant pour cela.

Pour l'instant l'échéance de réalisation est liée à la possibilité de la maîtrise foncière de cette parcelle. En effet, la commune est, pour donner suite à l'audience du 18 septembre 2024, actuellement en attente du jugement du juge de l'expropriation qui doit statuer sur le transfert de propriété et en fixer le prix.

Il y a donc clairement la volonté de la collectivité de poursuivre ce projet et d'ailleurs ce point n'était pas un sujet de la modification.

La question de l'Emplacement Réservé apparaît en fait secondaire car de toute façon, pour des raisons de procédure celui-ci ne produit plus d'effet en termes de droit de l'urbanisme.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Réponse du Commissaire enquêteur

Monsieur Errami m'a présenté son projet d'aménagement de sa parcelle n°1922 située au niveau de l'emplacement réservé R3 au sud de la commune.

Le projet de modification n°2 du PLU, objet de la présente enquête publique, comporte 13 objectifs dont trois relatifs à des emplacements réservés. L'emplacement réservé n°3 n'est pas concerné par le projet de modification n°2 du PLU.

La requête de Monsieur Errami concernant la prise en compte de son projet et le retrait de sa parcelle du tracé de l'emplacement réservé R3 ne peut pas être retenue dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU. Cette requête est donc hors sujet. Compte tenu de sa proposition élaborée et des démarches déjà réalisées, j'invite Monsieur Errami à s'adresser à la Communauté de Communes Val de Saône Centre (CCVSC) qui soutient l'aménagement de ce secteur.

<b>Réponses de la commune aux remarques formulées par la MRAE</b>
---

Observation de la Mairie

Une grande partie des remarques faites par l'autorité environnementale semblent méconnaître le principe de proportionnalité de l'évaluation environnementale :

Article R120-20- du code de l'environnement :

« L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Ainsi alors que la modification ne modifie en rien les perspectives du PLU en termes de PADD et donc de consommation de l'espace, il n'est pas possible d'intégrer dans la modification des éléments généraux qui relèvent de l'étude de révision du PLU comme le bilan de la consommation d'espace sur les dix ans précédents le PLU ou toutes les études environnementales générales sur la biodiversité, les zones humides ou la restauration des continuités écologiques.

Ne pourront être pris en compte et complétés que les incidences propres aux éléments modifiés comme cela été fait dans le cadre du chapitre sur les incidences sur l'environnement de l'additif au rapport de présentation

Réponse du commissaire enquêteur

Il conviendrait cependant de compléter les incidences relatives aux modifications envisagées pour les OAP, du point de vue du nombre des nouveaux habitants engendrés, de la capacité de la ressource en eau et du traitement des rejets, afin de planifier l'aménagement des OAP.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**6 ANNEXES**

Annexe 1	Arrêté prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU de Guéreins du 25 septembre 2023 (2 pages)
Annexe 2	Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique du 15 octobre 2024 (2 pages)
Annexe 3	Décision de désignation du commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Lyon en date du 27 septembre 2024 (1 page)
Annexe 4	Publications de l'avis d'enquête publique dans la Voix de l'Ain du 25 octobre 2024 et dans le Progrès de l'Ain du 22 novembre 2024 (1 page)
Annexe 5	Registre d'enquête publique papier (14 pages)
Annexe 6	Procès verbal de notification des observations du public du 18 décembre 2024 (Extrait 3/12 pages et annexes)
Annexe 7	Mémoire en réponse au procès verbal reçu par voie électronique le 7 janvier 2025 (1 page)

Fait, le 13 janvier 2025

Le Commissaire-enquêteur

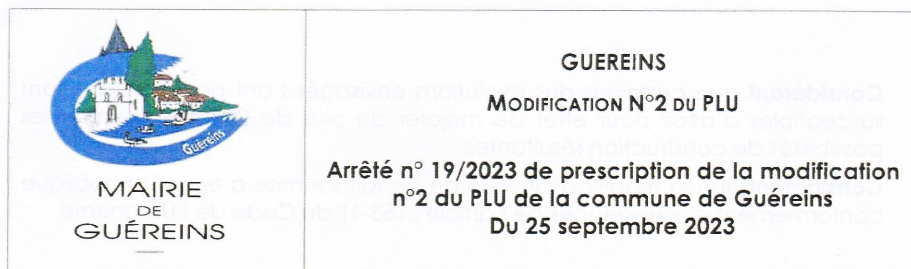


Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Annexe 1**



Madame le Maire de la commune de Guéreins,

**VU** la délibération en date du 23 janvier 2014 qui a approuvé le Plan Local d'Urbanisme

**VU** la délibération en date du 25 septembre 2019 qui a approuvé la modification N°1 du PLU

**Considérant** les résultats de l'étude urbaine préalable pour la maîtrise du développement et des aménagements sur le centre bourg et qu'il y a lieu de faire évoluer le PLU sur les points suivants pour en intégrer les résultats :

- 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 - Faire évoluer certains emplacement Réservé

**Considérant** qu'il est apparu nécessaire d'intégrer d'autres évolutions pour prendre en compte de nouveaux projets de la commune et des difficultés apparues dans l'application du règlement et qu'il y a lieu, pour cela de faire évoluer le PLU sur les points suivants :

- 4 - Réparation d'une erreur matérielle de dessin au niveau de la zone 1AUx1
- 5 - Création d'une zone d'étude de projet global (art. L151-41) sur la zone Ux1 de la rue de la Motte
- 6 - Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées
- 7 - Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux (maison des associations...)
- 8 - Diverses évolutions du règlement (Habitations existantes dans les zones A et N, implantation des piscines, hauteur des clôtures, toitures terrasse, annexes de petite taille, gestion des eaux pluviales, stockage des eaux pluviales...)

Accusé de réception en préfecture  
001-210101838-20230926-2023-19-AR  
Date de télétransmission : 26/09/2023  
Date de réception préfecture : 26/09/2023



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Considérant** que certaines des évolutions envisagées ont pour effet ou sont susceptibles d'avoir pour effet de majorer de plus de 20% ou diminuer les possibilités de construction résultantes

**Considérant** que la modification sera de ce fait soumise à enquête publique conformément aux exigences de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** En application des dispositions des articles L153-41, L151-43 et L151-44 du code de l'urbanisme, une procédure de modification N° est engagée

**ARTICLE 2 :** Le projet de modification N°2 porte, en particulier, sur les éléments indiqués ci-dessus dans les considérants

**ARTICLE 3 :** Le dossier sera notifié à Monsieur le Préfet de l'Ain, ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4 :** Conformément à l'article L153-43, le projet sera soumis à enquête publique

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

A Guéreins, le 26 septembre 2023 ;

Le Maire,

Madame Claude CLEYET-MARREL

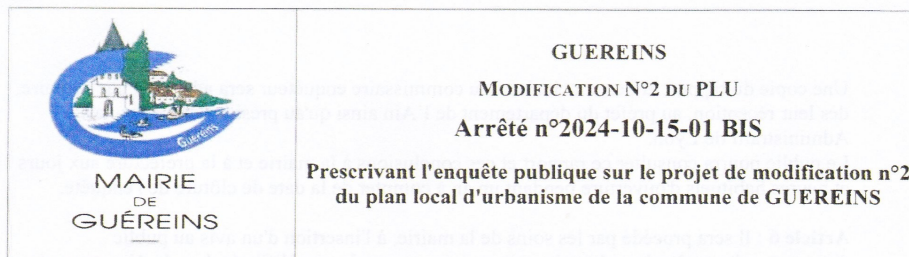
Accusé de réception en préfecture  
001-210101838-20230926-2023-19-AR  
Date de télétransmission : 26/09/2023  
Date de réception préfecture : 26/09/2023

**GUEREINS –** Projet d'arrêté de prescription de la modification N°2 du PLU de Guéreins – 25 – 2  
septembre 2023

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Annexe 2**



**Madame le Maire de la commune de Guéreins,**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-19 à L.150-20 et R153-8 à R153-10 ;  
**Vu** le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 ;  
**Vu** l'arrêté n° 19/2023 en date du 26 septembre 2023 arrêtant prescrivant la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Guéreins ;  
**Vu** la décision en date du 27 Septembre 2024 du Président du Tribunal Administratif de Lyon portant nomination d'un commissaire enquêteur ;

**ARRETE**

**Article 1 :** Il sera procédé du 15 novembre 2024 à 14h30 au 16 décembre 2024 à 12h00 soit pendant 32 jours à une enquête publique sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme.

**Article 2 :** Conformément à la décision du président du Tribunal Administratif de Lyon, Mme Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT est désignée en qualité de commissaire enquêteur avec pour suppléant Monsieur Patrick RUFFILI pour mener l'enquête susvisée. Madame ANTOINETTE-FONT se tiendra à la disposition du public en mairie de Guéreins selon les dates et les horaires indiqués ci-dessous :

- mercredi 20 novembre 2024 de 9h30 à 11h30
- vendredi 06 décembre 2024 de 14h00 à 16h00
- lundi 16 décembre 2024 de 10h00 à 12h00

**Article 3 :** Le dossier relatif à l'enquête prescrite à l'article 1 sera tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en mairie de Guéreins aux horaires d'ouverture de celle-ci et sur le site internet : <https://guereins.fr/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et par mail à : [mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr). Les observations peuvent également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur, adressées en mairie.

**Article 4 :** Toute information sur la modification n°2 de plan local d'urbanisme peut être obtenue auprès du maire de Guéreins.

**Article 5 :** Le commissaire enquêteur adressera au maire, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.

Accusé de réception en préfecture  
001-210101838-20241015-2024-10-15-01BI-AR  
Date de télétransmission : 15/10/2024  
Date de réception préfecture : 15/10/2024



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, par le maire, dès leur réception, au préfet du département de l'Ain ainsi qu'au président du Tribunal Administratif de Lyon.

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la mairie et à la préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 6 :** Il sera procédé par les soins de la mairie, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Ain quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les 8 premiers jours de l'enquête.

**Article 7 :** L'avis au public sera publié par voie d'affichage dans la commune, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

**Fait à Guéreins, le 15 octobre 2024 ;**

**Le Maire,  
Madame Claude CLEYET-MARREL**



La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Accusé de réception en préfecture 001-210101838-20241015-2024-10-15-01BI-AR Date de télétransmission : 15/10/2024 Date de réception préfecture : 15/10/2024
--

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Annexe3**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

27/09/2024

N° E24000097 /69

du tribunal administratif

**Décision désignation commission ou commissaire du 27/09/2024**

Vu enregistrée le 05/09/2024, la lettre par laquelle la Maire de GUEREINS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.


**ARTICLE 2** : Monsieur Patrick RUFFILI est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à la commune de GUEREINS, à Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT et à Monsieur Patrick RUFFILI.

Fait à Lyon, le 27/09/2024

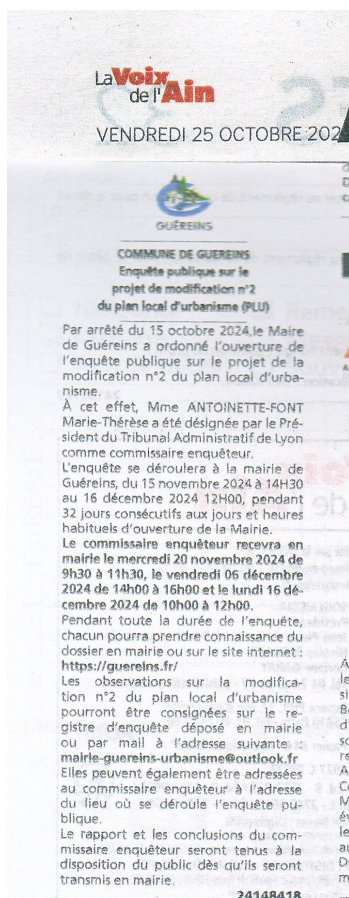
Pour la première vice-présidente empêchée,  
Le président de permanence

  
Antoine Gille



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

**Annexe 4**



**Vendredi 22 novembre 2024**

**Le Progrès | Ain**

**AVIS**

**Enquêtes publiques**

**COMMUNE DE GUEREINS**

**Enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)**

Par arrêté du 15 octobre 2024, le Maire de Guéreins a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme. A cet effet, Mme ANTOINETTE-FONT Marie-Thérèse a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Lyon comme commissaire enquêteur. L'enquête se déroulera à la mairie de Guéreins, du 15 novembre 2024 de 9h30 à 11h30, le vendredi 6 décembre 2024 de 14h00 à 16h00 et le lundi 16 décembre 2024 de 10h00 à 12h00, pendant 32 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie. Le commissaire enquêteur recevra en mairie le mercredi 20 novembre 2024 de 9h30 à 11h30, le vendredi 6 décembre 2024 de 14h00 à 16h00 et le lundi 16 décembre 2024 de 10h00 à 12h00. Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier en mairie ou sur le site internet : <https://guereins.fr/>. Les observations sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ou par mail à l'adresse suivante : [mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr). Elles peuvent également être adressées au commissaire enquêteur à l'adresse du lieu où se déroule l'enquête publique. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

public en mairie de Porcieu-Amblagnieu, aux jours et heures suivants, et dans le respect du protocole sanitaire en vigueur :

- lundi 9 décembre 2024 de 14 h à 17 h
- jeudi 19 décembre 2024 de 14 h à 17 h
- lundi 6 janvier 2025 de 14 h à 17 h
- samedi 11 janvier 2025 de 9 h à 12 h
- lundi 13 janvier 2025 de 14 h à 17 h

M. Denis CUVILLIER, ingénieur travaux publics, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, remplacera le commissaire enquêteur en cas d'empêchement de celui-ci et exercera alors ces fonctions jusqu'au terme de la procédure. Toute information sur le projet peut être demandée auprès de :

- M. Olivier ROCHET, Directeur : [compta.rochetfaisaise@gmail.com](mailto:compta.rochetfaisaise@gmail.com)
- Service Installations classées de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) - 22 avenue Doyen Louis Weil à Grenoble (tél : 04.56.59.49.99 - Mèl : [ddpp-ic@isere.gouv.fr](mailto:ddpp-ic@isere.gouv.fr)).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la DDPP.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés à la DDPP - service installations classées, à la mairie de Porcieu-Amblagnieu, sur le site internet des services de l'Etat en Isère [www.isere.gouv.fr](http://www.isere.gouv.fr) (<http://www.isere.gouv.fr/Publications/Mises-a-disposition-Consultations-enquetes-publiques-concerant-declarations-de-projets/Rapports-d-enquetes>) pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

435703200

**COMMUNE DE CHAZEY-SUR-AIN**

**Enquête publique sur les projets de révision n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) et de nouveau Périmètre Délimité des Abords (PDA) du château de Chazey**



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéret**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

**Annexe 5**

**OBJET DE L'ENQUÊTE**

Modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la  
commune de Guéret

**ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE**

Arrêté n° 2024-10-15-01 Bis en date du : 15 octobre 2024

de: Madame Claude Cleyet-Marnel, Maire de Guéret

☒ (1)

☐ (1)

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Madame Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT

**Président de la**

**commission d'enquête :**

Membres titulaires :

M

M

M

M

M

Membres suppléants :

M

M

M

M

qualité

qualité

qualité

qualité

qualité

qualité

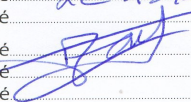
qualité

qualité

qualité

**Le Commissaire Enquêteur**

2e 13/11/24



**Durée de l'enquête :** 1 mois

Date d'ouverture : 15 novembre 2024

Date de clôture : 16 décembre 2024

Siège de l'enquête : Mairie de Guéret, 176 Route de Troisey, 04090 Guéret

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête :

Mairie de Guéret, 176 Route de Troisey - Horaires habituels :

\* Lundi de 9h30 à 12h00 \* Mercredi de 9h30 à 12h00

\* Jeudi de 14h30 à 16h30 \* Vendredi de 14h30 à 16h30

**CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)**

comportant : 21

feuillets non mobiles est coté et paraphé par le Commissaire enquêteur ou un

membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi

être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête

à Mairie de Guéret, à l'attention de M<sup>me</sup> Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT, commissaire-enquêteur, 176 Route de Troisey, 04090 Guéret.

**RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)**

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public :

le 20 novembre 2024 (Mardi) de 9 heure 30 à 11 heure 30

le 06 décembre 2024 (Vendredi) de 14 heure 00 à 16 heure 00

le 16 décembre 2024 (Lundi) de 10 heure 00 à 12 heure 00

le de heure à heure

le de heure à heure

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public

à (2) de heure à heure

le de heure à heure

le de heure à heure

le de heure à heure

le de heure à heure

le de heure à heure

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.

(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de : ).

(3) Rayer la mention inutile.





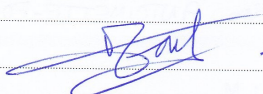
**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Première permanence du commissaire-enquêteur  
en mairie de Guérens le mercredi 20 novembre 2024  
de 9h30 à 11h30.

Le commissaire-enquêteur.

dossier rédigé et  
complet.



Le 6/12/24.

Courrier remis en main propre au commissaire-enquêteur  
lors de la permanence n°2.

Courrier de 4 pages envoyé en recommandé avec avis  
de réception le 5 décembre 2024.

Courrier n°1

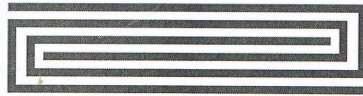
M. CABINET FAVRE  
208 rue Vendôme  
69003 Lyon.

Demande de  
Monsieur Hakim ERBAH.  
Parcelle n°1932  
Section C



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

**Cabinet**  
**Favre**  
société d'avocats



208 rue Vendôme – 69003 Lyon  
tél.: 04 72 82 50 00 – fax: 04 72 82 50 09  
accueil@favre-avocats.com  
www.favre-avocats.com – Toque n°2192

En réseau avec le cabinet :  
Trépanier & Associés  
510, boulevard Maloney  
E, Gâtineau QC J8P1E7  
CANADA.  
Tél : +1 (514) 819-643-2021  
Fax : +1 (514) 819-643-9171  
marc@tnotaires.com

Lyon, le 2 décembre 2024  
Lettre recommandée AR n°1A 209 243 8233 4

COMMUNE DE GUEREINS  
Madame le Commissaire enquêteur  
Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT  
176 Route de Thoissey  
01090 GUEREINS

Madame le Commissaire enquêteur,

Nous faisons suite à l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de GUEREINS qui a débutée le 15 novembre 2024 à 14h30 et se terminera le 16 décembre 2024 à 12h.

N. réf : 324073 – ERA  
IMMO / COMMUNE DE  
GUEREINS – FB/CO/CO

Conformément à l'arrêté du Maire n°19/2023 du 26 septembre 2023, la modification projetée entend modifier le règlement d'urbanisme sur chacune des zones « U » mixte à dominante d'habitat, supprimer, modifier et créer des OAP sur des secteurs d'enjeux, et faire évoluer certains emplacements réservés.

Par ailleurs, l'arrêté prévoit la nécessité de modifier le PLU sur les points suivants, compte tenu des nouveaux projets de la Commune et des difficultés d'application du règlement d'urbanisme en l'état :

SELARL au capital de 7500€  
inscrite au Barreau de Lyon

RCS Lyon D 801 272 105 00025  
IBAN FR76 3000 3012 0900 0201 0115 433  
BIC SOGEFRPP



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

4 – Réparation d'une erreur matérielle de dessin au niveau de la zone 1AUx1

5 – Création d'une zone d'étude de projet global (art. L151-41) sur la zone Ux1 de la rue de la Motte

6 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées

7 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux (maison des associations...)

8 - Diverses évolutions du règlement (Habitations existantes dans les zones A et N, implantation des piscines, hauteur des clôtures, toitures terrasse, annexes de petite taille, gestion des eaux pluviales, stockage des eaux pluviales...)

C'est dans ces conditions que Monsieur Hakim ERRAMI, propriétaire de la parcelle cadastrée section C numéro 1922, sise route de Belleville, laquelle était grevée d'un emplacement réservé depuis 2014 pour le projet de construction d'un parking de covoiturage, entend formuler des observations et demandes de modifications suivantes.

1.

Tout d'abord, le projet de modification du PLU inclut l'évolution de certains emplacements réservés (ER) en prévoyant notamment la création de deux emplacements pour des équipements communaux et personnes âgées. Seule l'emplacement réservé destiné au renforcement des équipements publics autour de la Mairie a été retenu à la suite de l'évaluation environnementale.

Toutefois, aucune modification n'est prévue pour le projet de création d'un parking de covoiturage sur la route de Belleville alors même que l'opposabilité de l'ER sur la parcelle cadastrée section C numéro 1922 appartenant à Monsieur Hakim ERRAMI pose question.

En effet, le 20/06/2021, Monsieur ERRAMI a mis en demeure la Commune de GUEREINS d'acquiescer sa parcelle, objet d'un emplacement réservé en vue de la construction d'un parking de covoiturage. N'ayant pas saisi le juge de l'expropriation dans les délais légaux, la Mairie a renoncé à l'acquisition de la parcelle et au bénéfice de l'ER sur cette parcelle (article L. 230-3 code de l'urbanisme).

Le projet d'installation d'un parking n'a dès lors plus vocation à s'établir sur cette parcelle et la modification du PLU, objet de la présente enquête publique, doit acter cet état de fait en supprimant la parcelle de Monsieur ERRAMI du périmètre du projet.

2.

Ensuite, il est curieux de constater que les parcelles objet de l'ER pour ce projet de construction sont classées en zone N alors même que cette zone n'a pas vocation à accueillir ce type de construction.

En effet, le règlement d'urbanisme de la commune rappelle que :

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---



**La zone N**

Elle concerne l'ensemble des secteurs naturels boisés, de marais et de vallons de la commune, l'île de Genouilleux présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre ;

Cette zone est concernée par les aléas forts d'inondation liés à la Saône et à la Calonne et par les périmètres de protection immédiat et rapproché (P1 et P2) des champs de captage.

Les constructions nouvelles y sont interdites pour maintenir le caractère naturel de la zone.

C'est d'ailleurs sur ce fondement que la plupart des demandes d'autorisation d'urbanisme de la SCI ERA IMMO, dont Monsieur Hakim ERRAMI est le gérant, ont été rejetées par la Commune de GUEREINS. Ce, de manière incompréhensible puisque ces refus traduisent le fait que la collectivité entend faire fi des règles d'urbanisme en vigueur par l'installation d'un parking dans une zone qui n'admet pas cette construction.

Rajoutons par ailleurs que cet ER ne répond à aucun intérêt public. En effet, la zone d'implantation du projet est essentiellement résidentielle et les propriétés privées disposent de garages ou places de stationnement externes. Outre le fait que cet emplacement n'intervient pas davantage au soutien d'un projet d'équipement collectif justifiant la création d'un parking de près de 4000 m2.

Partant, la modification du PLU objet de la présente enquête publique doit supprimer l'emplacement réservé prévu sur la parcelle appartenant à Monsieur ERRAMI en raison de l'incompatibilité du projet de construction d'un parking de covoiturage avec le zonage de cette parcelle classée en zone N.

**3.**

De ce qui précède, Monsieur ERRAMI soumet à votre appréciation la nécessité de faire évoluer le classement de sa parcelle et d'intégrer cette demande dans le projet de modification du PLU objet de la présente enquête publique.

Cette demande étant justifiée par le fait que non seulement le classement en zone N de la parcelle cadastrée section C numéro 1922 ne répond à aucun des motifs contenus dans l'article R.151-24 du code de l'urbanisme à savoir :

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Surtout, ce classement n'est pas davantage justifié par l'institution d'une protection réglementaire environnementale. Il suffit de se reporter pour



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

cela à la carte « Patrimoine naturel » en page 34 du rapport de présentation du PLU pour constater que seul un périmètre de protection des puits de captage P3 a été instituée sur la parcelle.

Or, celui-ci n'est pas de nature à interdire la réalisation de constructions comme le rappelle PADD en page 9 « Renforcer la protection des champs de captage dans les secteurs déjà construits (...). Seul l'habitat très diffus est autorisé dans les secteurs P3, avec l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 0.2 ».

En outre, la parcelle de Monsieur ERRAMI est située en zone blanche du plan de prévention des risques d'inondation (PPRNI) qui n'interdit pas les constructions contrairement à la zone rouge.

Enfin, cette parcelle jouxte un secteur déjà urbanisé, accueillant des constructions classées en zone Ub. Ainsi, à l'Est se situe un secteur pavillonnaire, au Sud, la route départementale de Belleville en face de laquelle se situe la zone d'activités, à l'Ouest, deux parcelles (n°528 et 529) comprises dans l'emplacement réservé R3 et entièrement imperméabilisées, au Nord, un vaste ensemble agricole et naturel.

Dans ces conditions, la parcelle de Monsieur ERRAMI aurait dû être intégrée dans la zone U à défaut de quoi, la vocation d'un ER pour la réalisation d'un parking est en réalité l'acquisition du terrain par la commune à moindre coût.

4.

A cette fin, il est demandé à Madame le Commissaire enquêteur de bien vouloir donner son avis sur les divers points relevés dans les présentes observations et en faire mention dans le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

Aussi, conformément à l'article R.123-13 alinéa 1 du code de l'environnement et l'arrêté du Maire de la Commune de GUEREINS en date du 15/10/2024, les présentes observations sont envoyées par mail à l'adresse [mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr) et par recommandé à l'adresse postale de la Commune.

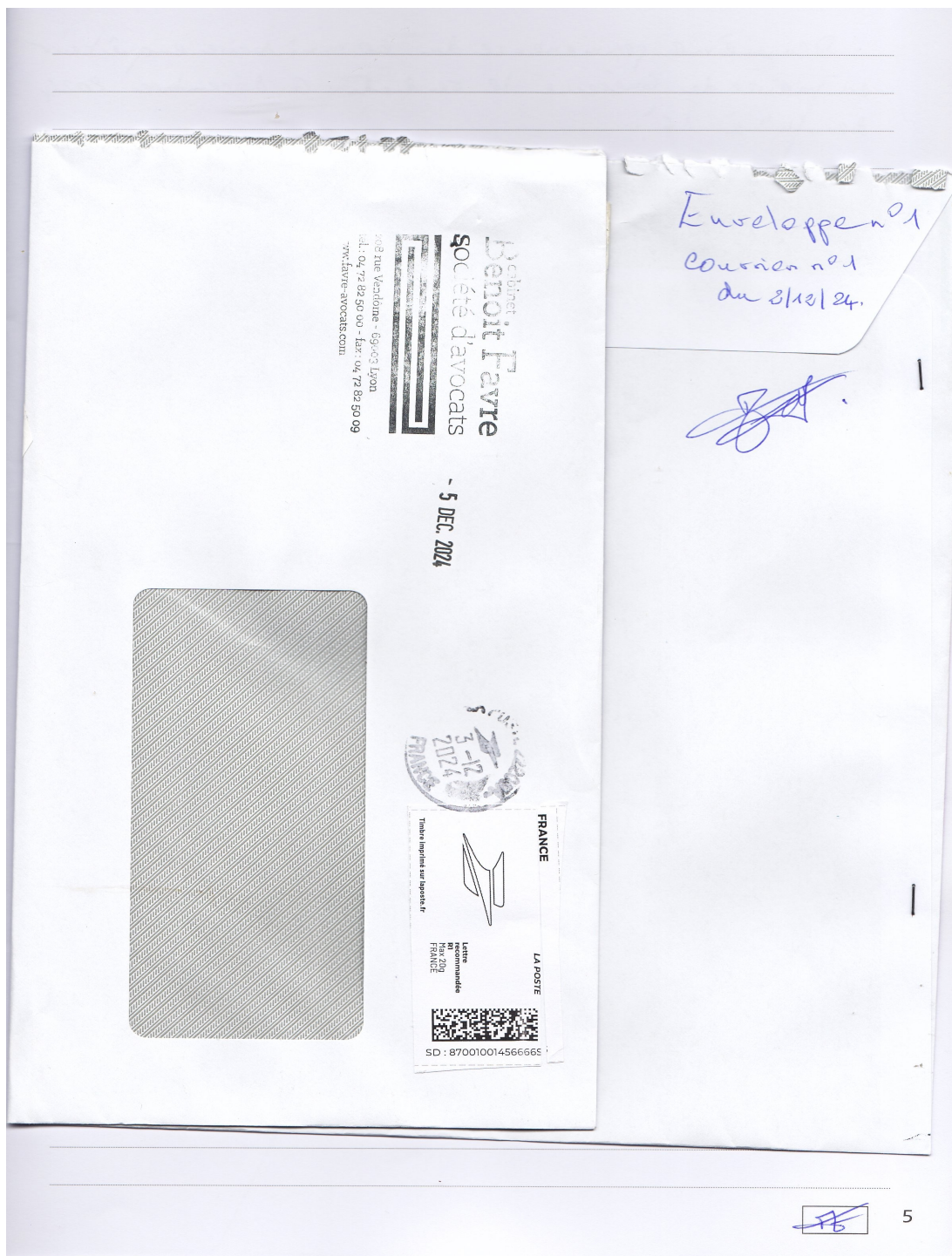
Nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Charlène ONGOTHA  
[c.ongotha@favre-avocats.com](mailto:c.ongotha@favre-avocats.com)

Benoît FAVRE  
[accueil.favre-avocats.com](mailto:accueil.favre-avocats.com)

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---





**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

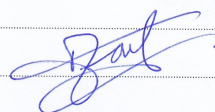
Deuxième permanence du commissaire enquêteur  
en mairie de Guérens le vendredi 6 décembre 2024  
de 14<sup>h</sup> à 16<sup>h</sup>.

Le commissaire enquêteur.  
Dossier vérifié  
et complet.



Troisième permanence du commissaire-enquêteur  
en mairie de Guérens le lundi 16 décembre 2024  
de 10<sup>h</sup> à 12<sup>h</sup>.

Le commissaire-enquêteur.  
Dossier vérifié  
et complet.



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

courriel n°1 -  
Le document joint est le même courrier  
que celui annexé au registre papier  
pages 3 à 4



**Mairie de GUEREINS**  
176 route de Thoissey  
01090 GUEREINS  
Tél. : 04 74 66 11 59

De : ACCUEIL <accueil@favre-avocats.com>  
Envoyé : mardi 3 décembre 2024 11:36  
À : mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr  
Cc : imperialbus@hotmail.fr  
Objet : 324073 - ERA IMMO / COMMUNE DE GUEREINS

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-joint un courrier à l'attention du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la Commune de GUEREINS.

Vous en souhaitant bonne réception

Cordialement,

Benoît FAVRE  
Avocat Associé  
Société d'avocats

☎ 04 72 82 50 00  
🌐 [www.favre-avocats.com](http://www.favre-avocats.com)  
📍 208 rue Vendôme, 69003 Lyon

**Favre**  
cabinet  
société d'avocats



CONFIDENTIAL - PRIVILEGED AND CONFIDENTIAL

Ce courrier électronique peut contenir des informations confidentielles protégées par le secret professionnel. Si à un titre ou par erreur, vous les recevez, veuillez le détruire immédiatement, sans le copier, le révéler ou l'insérer en contenu à quiconque. This message may contain privileged and confidential information. If you are not the named recipient of this message, please destroy it without reading, copying or disclosing its content to any other person.

2024/12/03 Observations CSP à Madame Marie-Thérèse ANTONINETTE FONT.pdf  
2726 - Télécharger au format HTML, Télécharger

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**F cabinet**  
**Favre**  
société d'avocats



208 rue Vendôme – 69003 Lyon  
tél : 04 72 82 50 00 – fax : 04 72 82 50 09  
accueil@favre-avocats.com  
www.favre-avocats.com – Toque n°2192

3 DEC. 2024

COMMUNE DE GUEREINS  
Madame le Commissaire enquêteur  
Marie-Thérèse ANTOINETTE-FONT  
176 Route de Thoissy  
01090 GUEREINS

En réseau avec le cabinet :  
Trépanier & Associés  
510, boulevard Maloney  
E. Gattineau QC J8P 1E7  
CANADA  
Tél : +1 (514) 819-643-2021  
Fax : +1 (514) 819-643-9171  
marc@tnotaires.com

Lyon, le 2 décembre 2024

Madame le Commissaire enquêteur,

Nous faisons suite à l'ouverture de l'enquête publique pour le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de GUEREINS qui a débutée le 15 novembre 2024 à 14h30 et se terminera le 16 décembre 2024 à 12h.

N. réf : 324073 – ERA  
IMMO / COMMUNE DE  
GUEREINS – FB/CO/CO

Conformément à l'arrêté du Maire n°19/2023 du 26 septembre 2023, la modification projetée entend modifier le règlement d'urbanisme sur chacune des zones « U » mixte à dominante d'habitat, supprimer, modifier et créer des OAP sur des secteurs d'enjeux, et faire évoluer certains emplacements réservés.

Par ailleurs, l'arrêté prévoit la nécessité de modifier le PLU sur les points suivants, compte tenu des nouveaux projets de la Commune et des difficultés d'application du règlement d'urbanisme en l'état :

- 4 – Réparation d'une erreur matérielle de dessin au niveau de la zone 1AUX1
- 5 – Création d'une zone d'étude de projet global (art. L151-41) sur la zone Ux1 de la rue de la Motte
- 6 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées
- 7 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements communaux (maison des associations...)
- 8 – Diverses évolutions du règlement (Habitations existantes dans les zones A et N, implantation des piscines, hauteur des clôtures, toitures terrasse, annexes de petite taille, gestion des eaux pluviales, stockage des eaux pluviales...)

SELARL au capital de 7500€  
inscrite au Barreau de Lyon

RCS Lyon D 801 272 105 00025  
IBAN FR76 3000 3012 0900 0201 0115 433  
BIC SOGEFRPP



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---



C'est dans ces conditions que Monsieur Hakim ERRAMI, propriétaire de la parcelle cadastrée section C numéro 1922, sise route de Belleville, laquelle était grevée d'un emplacement réservé depuis 2014 pour le projet de construction d'un parking de covoiturage, entend formuler des observations et demandes de modifications suivantes.

**1.**

Tout d'abord, le projet de modification du PLU inclut l'évolution de certains emplacements réservés (ER) en prévoyant notamment la création de deux emplacements pour des équipements communaux et personnes âgées. Seule l'emplacement réservé destiné au renforcement des équipements publics autour de la Mairie a été retenu à la suite de l'évaluation environnementale.

Toutefois, aucune modification n'est prévue pour le projet de création d'un parking de covoiturage sur la route de Belleville alors même que l'opposabilité de l'ER sur la parcelle cadastrée section C numéro 1922 appartenant à Monsieur Hakim ERRAMI pose question.

En effet, le 20/06/2021, Monsieur ERRAMI a mis en demeure la Commune de GUEREINS d'acquiescer sa parcelle, objet d'un emplacement réservé en vue de la construction d'un parking de covoiturage. N'ayant pas saisi le juge de l'expropriation dans les délais légaux, la Mairie a renoncé à l'acquisition de la parcelle et au bénéfice de l'ER sur cette parcelle (article L. 230-3 code de l'urbanisme).

Le projet d'installation d'un parking n'a dès lors plus vocation à s'établir sur cette parcelle et la modification du PLU, objet de la présente enquête publique, doit acter cet état de fait en supprimant la parcelle de Monsieur ERRAMI du périmètre du projet.

**2.**

Ensuite, il est curieux de constater que les parcelles objet de l'ER pour ce projet de construction sont classées en zone N alors même que cette zone n'a pas vocation à accueillir ce type de construction.

En effet, le règlement d'urbanisme de la commune rappelle que :

**La zone N**

Elle concerne l'ensemble des secteurs naturels boisés, de marais et de vallons de la commune, l'île de Genouilleux présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre.  
Cette zone est concernée par les aléas forts d'inondation liés à la Saône et à la Calonne et par les périmètres de protection immédiat et rapproché (P1 et P2) des champs de captage.  
Les constructions nouvelles y sont interdites pour maintenir le caractère naturel de la zone.

C'est d'ailleurs sur ce fondement que la plupart des demandes d'autorisation d'urbanisme de la SCI ERA IMMO, dont Monsieur Hakim ERRAMI est le gérant, ont été rejetées par la Commune de GUEREINS. Ce, de manière incompréhensible puisque ces refus traduisent le fait que la collectivité entend faire fi des règles d'urbanisme en vigueur par l'installation d'un parking dans une zone qui n'admet pas cette construction.

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---



Rajoutons par ailleurs que cet ER ne répond à aucun intérêt public. En effet, la zone d'implantation du projet est essentiellement résidentielle et les propriétés privées disposent de garages ou places de stationnement externes. Outre le fait que cet emplacement n'intervient pas davantage au soutien d'un projet d'équipement collectif justifiant la création d'un parking de près de 4000 m<sup>2</sup>.

Partant, la modification du PLU objet de la présente enquête publique doit supprimer l'emplacement réservé prévu sur la parcelle appartenant à Monsieur ERRAMI en raison de l'incompatibilité du projet de construction d'un parking de covoiturage avec le zonage de cette parcelle classée en zone N.

3.

De ce qui précède, Monsieur ERRAMI soumet à votre appréciation la nécessité de faire évoluer le classement de sa parcelle et d'intégrer cette demande dans le projet de modification du PLU objet de la présente enquête publique.

Cette demande étant justifiée par le fait que non seulement le classement en zone N de la parcelle cadastrée section C numéro 1922 ne répond à aucun des motifs contenus dans l'article R.151-24 du code de l'urbanisme à savoir :

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Surtout, ce classement n'est pas davantage justifié par l'institution d'une protection réglementaire environnementale. Il suffit de se reporter pour cela à la carte « Patrimoine naturel » en page 34 du rapport de présentation du PLU pour constater que seul un périmètre de protection des puits de captage P3 a été instituée sur la parcelle.

Or, celui-ci n'est pas de nature à interdire la réalisation de constructions comme le rappelle PADD en page 9 « Renforcer la protection des champs de captage dans les secteurs déjà construits (...). Seul l'habitat très diffus est autorisé dans les secteurs P3, avec l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol de 0.2 ».

En outre, la parcelle de Monsieur ERRAMI est située en zone blanche du plan de prévention des risques d'inondation (PPRNI) qui n'interdit pas les constructions contrairement à la zone rouge.



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---



Enfin, cette parcelle jouxte un secteur déjà urbanisé, accueillant des constructions classées en zone Ub. Ainsi, à l'Est se situe un secteur pavillonnaire, au Sud, la route départementale de Belleville en face de laquelle se situe la zone d'activités, à l'Ouest, deux parcelles (n°528 et 529) comprises dans l'emplacement réservé R3 et entièrement imperméabilisées, au Nord, un vaste ensemble agricole et naturel.

Dans ces conditions, la parcelle de Monsieur ERRAMI aurait dû être intégrée dans la zone U à défaut de quoi, la vocation d'un ER pour la réalisation d'un parking est en réalité l'acquisition du terrain par la commune à moindre coût.

4.

A cette fin, il est demandé à Madame le Commissaire enquêteur de bien vouloir donner son avis sur les divers points relevés dans les présentes observations et en faire mention dans le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public.

Aussi, conformément à l'article R.123-13 alinéa 1 du code de l'environnement et l'arrêté du Maire de la Commune de GUEREINS en date du 15/10/2024, les présentes observations sont envoyées par mail à l'adresse [mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr) et par recommandé à l'adresse postale de la Commune.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Charlène ONGOTHA  
[c.ongotha@favre-avocats.com](mailto:c.ongotha@favre-avocats.com)

Benoît FAVRE  
[accueil.favre-avocats.com](mailto:accueil.favre-avocats.com)



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guérens**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) Mme ANTOINETTE - FONT Marie Thérèse déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du 15 novembre 2024 à 9<sup>h</sup>30

au 16 décembre 2024 à 18<sup>h</sup>.

Les observations consignées au(x) registre(s) sont au nombre de 2

de la page n° 2 à la page n° 5

En outre, j'ai reçu 1 ~~lettres, notes écrites ou courriels~~ qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).


Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les 2 ~~courriers et courriel~~ pièces qui y sont annexées et le dossier


d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le 15 janvier 2025

à M. Madame Claude Cleyet-Parral, Maire de Guérens

A Villeneuve, le 14 janvier 2025

Signature



 21

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Annexe 6**

Le 18 décembre 2024

Mme Antoinette Font  
Marie-Thérèse  
Commissaire Enquêteur

**PROCÈS VERBAL DE NOTIFICATION DES  
OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**Enquête publique concernant le projet de modification n°2  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de  
Guéreins dans l'Ain.**

**Enquête ouverte par :**

- Ordonnance n°E24000097/69 concernant l'enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 27 septembre 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon,
- Arrêté d'enquête publique n°2024-10-15-01 BIS en date du 15 octobre 2024 de Madame Claude Cleyet-Marrel, Maire de Guéreins.

**Dates de l'enquête publique:**

Du 15 novembre 2024 à 14h30 au 16 décembre 2024 à 12h00, soit 32 jours consécutifs.

**Lieu du déroulement de l'enquête publique :**

Mairie de Guéreins  
176 route de Thoissey  
01090 Guéreins

**Mise à disposition pour le public, des documents soumis à l'enquête :**

Le dossier papier et le registre d'enquête publique destiné aux observations, sont restés à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie de Guéreins soit :

- lundi, mercredi de 9h30 à 12h00 ;
- jeudi et vendredi de 14h30 à 16h30.



**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Les documents de l'enquête publique étaient également consultables par toutes les personnes intéressées sur le site de la mairie de Guéreins, <https://guereins.fr> comme le mentionnait l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Les observations pouvaient être déposées ou consultées à l'adresse électronique de la mairie [mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr](mailto:mairie-guereins-urbanisme@outlook.fr) comme le mentionnait l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Un poste informatique était également mis à la disposition du public, à la mairie, afin de consulter les divers documents d'enquête ou de formuler des observations liées à l'enquête en cours.

**Dates des permanences du Commissaire enquêteur:**

- mercredi 20 novembre 2024 de 9h30 à 11h30 ;
- vendredi 06 décembre 2024 de 14h00 à 16h00 ;
- lundi 16 décembre 2024 de 10h00 à 12h00.

**Le registre d'enquête publique contient:**

- 1 observation écrite, sous la forme d'un courrier.

Ce courrier a été envoyé au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Guéreins, et lui a été remis en main propre par Madame Ovize lors de la permanence du vendredi 06 décembre 2024.

Registre d'enquête publique mis à la disposition du public durant la période du 15 novembre 2024 à 14h30 au 16 décembre 2024 à 12h00			
N°	Nom	Observation	Analyse
Courrier n°1 du 2/12/24	Cabinet FAVRE société d'avocats  208 rue vendôme 69003 Lyon  représentant Monsieur Hakim ERRAMI	Contenu du courrier qui est joint en annexe du présent document :  Conformément à l'arrêté du Maire n°19/2023 du 26 septembre 2023, la modification projetée entend modifier le règlement d'urbanisme sur chacune des zones « U » mixte à dominante d'habitat, supprimer, modifier et créer des OAP sur des secteurs d'enjeux, et <u>faire évoluer certains emplacements réservés</u> .  Par ailleurs, l'arrêté prévoit la nécessité de modifier le PLU sur les points suivants, compte tenu des nouveaux projets de la Commune et des difficultés d'application du règlement d'urbanisme en l'état:  4 – Réparation d'une erreur matérielle de dessin au niveau de la zone I ALu1 5 – Création d'une zone d'étude de projet global (art. L151-41) sur la zone Ux1 de la rue de la Motte 6 – Création d'un emplacement réservé pour des équipements pour personnes âgées	Emplacement réservé R3 (parcelle 1922)

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

Les pages 3 à 11 du procès verbal contiennent les observations du public (pages 44 à 48 du rapport) et les résumés des avis des PPA (pages 37 à 43 du rapport), le registre d'enquête public papier (annexe 5 du rapport) était joint au PV suite à la dernière page ci dessous .

Suite à l'analyse du dossier, des erreurs de représentations et/ou de mise à jour dans le zonage et le rapport de présentation seront à corriger. »

L'avis émis sur le dossier est favorable

**Question du commissaire enquêteur :**

L'emplacement réservé R3 concernant la réalisation d'un parking sur une surface d'un peu moins de 4000 m2, qui fait l'objet d'une remarque écrite de la part de Monsieur Karim Errami est-il lié à un projet particulier ? Connaissez-vous l'échéance de sa réalisation et l'objectif du projet?



L'enquête publique étant terminée, la transmission de ces observations revêt, sauf imprévu, un caractère exhaustif.

Madame Claude Cleyet-Marrel, Maire de Guéreins pourra me remettre si elle le désire, un mémoire en réponse aux observations du public et des personnes publics associées contenues dans ce procès verbal, dans un délai de 15 jours à partir de la remise de ce document comme le précise l'article R 123-18 du code de l'environnement.



Pour Madame Claude Cleyet-Marrel  
Maire de Guéreins  
Le 18/12/2024

M.T Antoinette-Font  
Commissaire Enquêteur  
Le 18 décembre 2024

**Pièces jointes en annexe :**

-Extrait du registre d'enquête publique papier (8 pages)  
et une remarque reçue par voie dématérialisée qui est jointe au registre (5 pages)

**Rapport du Commissaire-Enquêteur – Décembre 2024**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE / Commune de Guéreins**  
**Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme –**  
**E24000097/69**

---

**Annexe 7**



**MODIFICATION DU PLU DE GUEREINS**

**Mémoire sur le PV des observations du public**

**Question du commissaire enquêteur :**

**L'emplacement réservé R3 concernant la réalisation d'un parking sur une surface d'un peu moins de 4000 m2, qui fait l'objet d'une remarque écrite de la part de Monsieur Karim Errami est-il lié à un projet particulier ? Connaissez-vous l'échéance de sa réalisation et l'objectif du projet?**

**Réponse de la Mairie**

L'emplacement réservé R3 est lié à un projet de réalisation d'un parking de covoiturage en lien avec la Communauté de Communes. Son positionnement sur la route de Belleville en Beaujolais en direction de l'entrée de l'autoroute est de fait intéressant pour cela.

Pour l'instant l'échéance de réalisation est liée à la possibilité de la maîtrise foncière de cette parcelle. En effet, la commune est, pour donner suite à l'audience du 18 septembre 2024, actuellement en attente du jugement du juge de l'expropriation qui doit statuer sur le transfert de propriété et en fixer le prix.

Il y a donc clairement la volonté de la collectivité de poursuivre ce projet et d'ailleurs ce point n'était pas un sujet de la modification.

La question de l'Emplacement Réservé apparaît en fait secondaire car de toute façon, pour des raisons de procédure celui-ci ne produit plus d'effet en termes de droit de l'urbanisme.

**Sur l'avis de la MRAE**

**Observation de la Mairie**

Une grande partie des remarques faites par l'autorité environnementale semblent méconnaître le principe de proportionnalité de l'évaluation environnementale :

Article R120-20- du code de l'environnement :

*« L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

Ainsi alors que la modification ne modifie en rien les perspectives du PLU en termes de PADD et donc de consommation de l'espace, il n'est pas possible d'intégrer dans la modification des éléments généraux qui relèvent de l'étude de révision du PLU comme le bilan de la consommation d'espace sur les dix ans précédents le PLU ou toutes les études environnementales générales sur la biodiversité, les zones humides ou la restauration des continuités écologiques.

Ne pourront être pris en compte et complétés que les incidences propres aux éléments modifiés comme cela été fait dans le cadre du chapitre sur les incidences sur l'environnement de l'additif au rapport de présentation.