

DEPARTEMENT DE L'AIN
ARRONDISSEMENT DE BOURG-EN-BRESSE
COMMUNE DE GUEREINS
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 28 avril 2021 à 18 heures 30.

Date
de convocation : 23 avril 2021

Le mercredi vingt-huit avril deux mille vingt-et-un, à dix-huit heures trente, en application des articles L 2121-7 et L 2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni, salle du conseil municipal, le conseil municipal de la commune de GUEREINS.

Nombre de Conseillers : Convocation du 23 avril 2021

En exercice : 15

Présents : 13

Absente : 01

Absente excusée : 01

Représenté : 00

Etaient présents :

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

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

N° 2021-04-28-07

**OBJET : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE D'ETUDE D'AMENAGEMENT URBAIN
AVEC SURSIS A STATUER APPLICABLE DE SUITE**

Madame CLEYET-MARREL, Maire, rappelle le contexte actuel.

La commune de Guereins a approuvé son PLU le 23 janvier 2014.
Le PADD indique, entre autres, l'objectif suivant :

« Définir des règles d'implantation dans le respect des morphologies et densités existantes (alignement, maintien des cœurs d'îlot...) et favoriser une végétalisation des parcelles permettant d'intégrer le bâti et limiter l'imperméabilisation des sols. »

Or, la commune, dans l'aire d'influence lointaine de l'agglomération lyonnaise, subit depuis plusieurs années une pression foncière et immobilière forte qui tend à transformer, parfois de manière anarchique, son organisation urbaine. Ainsi, le PADD prévoit un rythme de développement d'environ 6 logements par an. Or, entre 2012 et 2017, le parc s'est accru de 53 nouveaux logements (chiffres INSEE), soit un peu plus de 10 par an, suivant en cela exactement le même rythme que la période précédente 2007-2012.

Pour préserver l'identité verte et naturelle du village, la commune souhaite se doter d'un scénario d'aménagement lui permettant d'accompagner et d'organiser la densification bâtie actuelle. C'est pourquoi, afin d'éviter les risques d'un développement anarchique du centre bourg élargi - densification mal maîtrisée, dysfonctionnements en matière de réseaux, d'équipements et de circulation - et de permettre une réflexion globale sur son aménagement à venir, la commune souhaite, en application de l'article L 424 -1 du code de l'Urbanisme, procéder à la mise en place d'un périmètre d'étude comprenant les secteurs ayant vocation à accueillir de l'habitat (voir plan joint), à savoir :

- Les zones UA – Zones urbaines anciennes,
- Les zones UB – Zones urbaines de faible densité où prédomine l'habitat individuel,
- Les zones 1AUb – Quatre secteurs en « dent creuse »,
- La zone 2AU – Secteur à enjeu, pour l'instant non ouvert à l'urbanisation

Est ajouté au périmètre la zone d'activités de la « La Guillotière » très proche des quartiers d'habitat et du centre bourg.

- La zone UX1 – de la Guillotière

Ce périmètre d'étude permet à la fois de réfléchir le développement du « cœur villageois » mais aussi les développements pavillonnaires plus récents à l'intérieur desquels se trouvent les secteurs les plus fortement mutables.

Il s'agit de réfléchir à la maîtrise et l'organisation de la densification bâtie spontanée du centre bourg élargi, pour permettre dans un second temps d'adapter le document d'urbanisme avec les conclusions de l'étude. La démarche de projet proposée aboutira, au terme d'une réflexion partagée avec les élus, à la définition d'un projet d'aménagement, retranscrit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Afin de définir son projet urbain, la commune se fixe sur le périmètre d'étude les objectifs suivants :

- Préserver l'identité et le patrimoine du centre bourg de Guereins pour un confortement de la centralité
- Autoriser une densification maîtrisée ;
- Favoriser la végétalisation et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Améliorer la circulation des piétons et vélos ;
- Améliorer l'adéquation du développement urbain aux réseaux.

Une étude urbaine menée en amont de la définition du projet urbain apportera les éléments de réponse vis-à-vis des enjeux suivants :

- La fluidité et la continuité des cheminements piétons et vélos ;
- L'évaluation de la capacité de densification admissible ;
- La préservation des principaux éléments patrimoniaux ;

Dans ce contexte, la commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ces secteurs et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants.

Outre l'exercice de son droit de préemption urbain en cas de Déclaration d'Intention d'Aliéner, ce périmètre permettra à la commune, le cas échéant, et pour une durée maximale de deux ans, d'opposer un sursis à statuer à des demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de remettre en cause l'équilibre de ce secteur et les objectifs d'aménagement que s'est fixés la commune.

Selon les dispositions de l'article L 424 - 1 du Code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut en effet être opposé, « lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. »

Le sursis à statuer est une décision prononcée par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Elle peut intervenir dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire prévoyant des travaux ayant un impact sur le futur projet urbain.

Le sursis à statuer ne peut excéder 2 ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé lorsque :

- Le demandeur d'une autorisation d'urbanisme fait valoir un certificat d'Urbanisme délivré dans les 18 mois avant à l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir une déclaration préalable de lotissement délivrée dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.
- Le demandeur fait valoir l'achèvement d'un Permis d'Aménager dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.

Au vu de l'importance des enjeux définis ci-dessus, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de Guereins d'approuver la mise en place d'un périmètre d'étude au titre de l'article L 424 -1 du Code de l'urbanisme sur les terrains appartenant au périmètre défini ci-dessus, afin de maîtriser l'aménagement urbain et le développement démographique de la commune.

Les limites de ce périmètre d'étude sont annexées à la présente délibération.

Madame Delphine TRONCI sort de la salle et ne participe pas au vote.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Madame CLEYET-MARREL, par 13 voix pour :

VU le Code général des Collectivités territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme, et particulièrement les articles L 211-1 et L 424-1,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2014 et modifié le 25 septembre 2019,
VU le plan du périmètre d'étude annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que l'instauration de ce périmètre d'étude traduit la volonté de la commune de mener une réflexion stratégique sur l'aménagement urbain du cœur de village, garantissant le juste équilibre entre son renforcement et sa densification, tout en respectant ses qualités de village,

CONSIDERANT que dans ce périmètre d'étude, la commune peut exercer son droit de préemption en cas de Déclaration d'Intention d'Aliéner et, le cas échéant, surseoir à statuer sur toutes les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses la réalisation des objectifs d'une croissance maîtrisée et d'une qualité de vie dans le centre bourg du village,

DECIDE de prendre en considération le projet urbain de croissance maîtrisée et de préservation de l'identité et de la qualité de vie au centre du bourg à l'intérieur du périmètre d'étude selon la délimitation du plan annexé à la délibération, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme ;

DECIDE que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre ;

INDIQUE que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et sera affichée pendant un mois à la mairie de Guereins en application de l'article R.424-24 du Code de l'urbanisme.

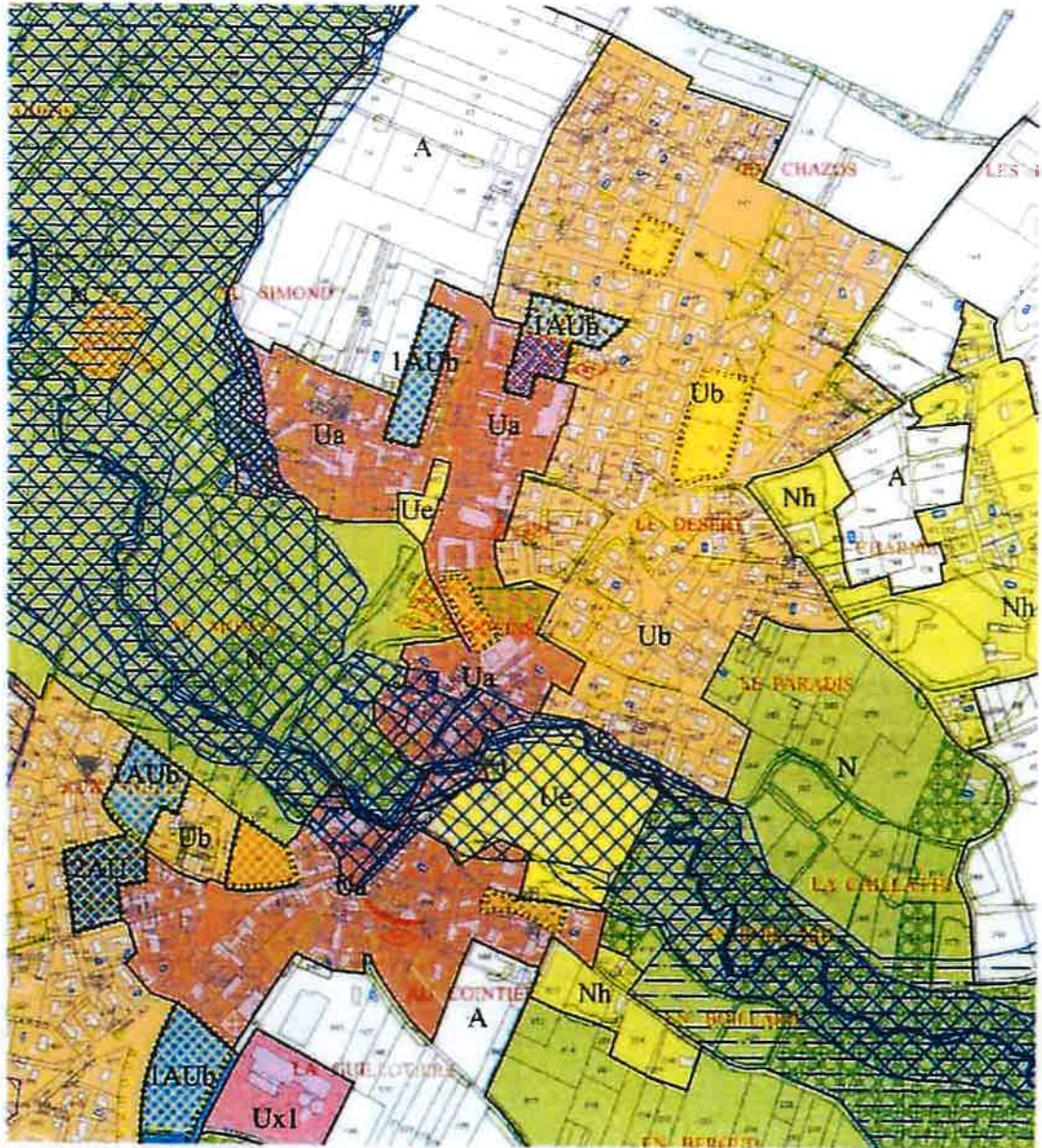
DONNE mandat au Maire pour signer tout document relatif à cette affaire.

Le Maire,
Madame Claude CLEYET-MARREL.

Certifié exécutoire par le Maire :
Compte tenu de la réception en préfecture le : 03.05.2021
Et de l'affichage et/ou notification le : 03.05.2021.



PERIMETRE PROPOSE



Le périmètre d'étude prendra en compte l'ensemble de la zone **Ua** (centre bourg ancien), la zone **Ub** Nord qui comprend le plus grand potentiel constructible du PLU et l'ensemble des zones **1 AU** et **2AU**.