

## COMMUNE DE GUEREINS



<h3>Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme</h3>
---

## 1 - Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 Janvier 2014

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Guéreins approuvant la modification n°1 du PLU de Guéreins en date du

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Guéreins en date du*



## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>Rappel du contexte communal .....</b>	<b>5</b>
<b>La procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.....</b>	<b>6</b>
Les objets de la modification.....	6
La procédure de modification .....	6
Les règles générales de l'urbanisme .....	8
Les documents supra-communaux .....	9
<b>Analyse des résultats du Plan Local d'Urbanisme.....</b>	<b>15</b>
Analyse des permis de construire .....	15
Les perspectives d'évolution .....	20
<b>Modifications apportées au PLU .....</b>	<b>23</b>
Conservation du PADD .....	23
Evolution du zonage .....	29
Evolution des superficies.....	33
Evolution des orientations d'aménagement et de Programmation .....	34
<b>La prise en compte de l'environnement .....</b>	<b>38</b>
Les ZNIEFF.....	38
Natura 2000.....	40
Les zones humides.....	41
Les trames vertes et bleues.....	42
<b>Conclusion .....</b>	<b>45</b>

# PRÉAMBULE

---

La commune de Guéreins dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2014.

La présente modification a pour objectif de permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud ». Il s'agit dans ce contexte de modifier le zonage des zones à urbaniser à vocation d'habitat afin de permettre l'atteinte des objectifs du SCOT Val de Saône et du PADD du PLU.

Le présent dossier fait l'objet de la modification n°1 du PLU.

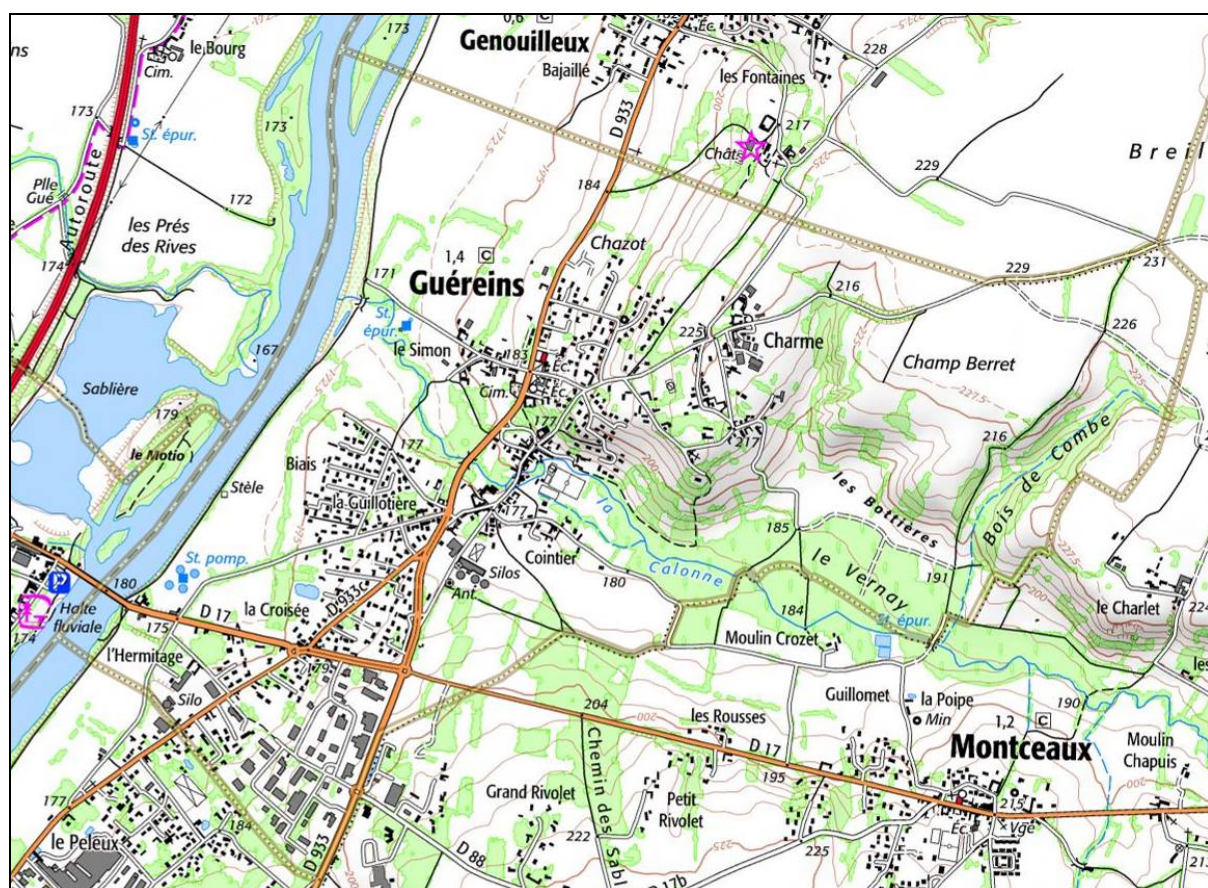
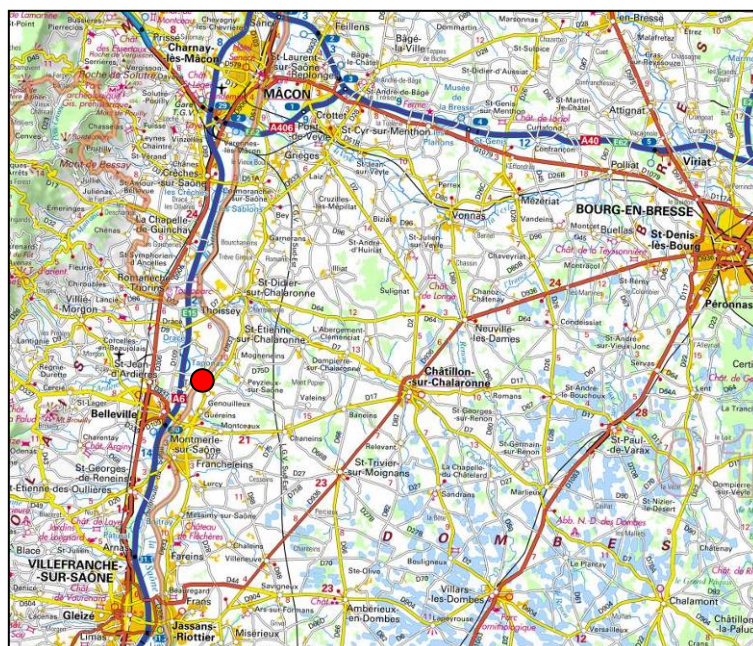
## RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

Guéreins est une commune du département de l'Ain, inscrite à environ 20 km au Nord Villefranche-sur-Saône et 5 km à l'Est de Belleville.

Elle est située dans la vallée de la Saône. Son altitude varie entre 170 mètres (bords de Saône) et 231 mètres (Nord-Est, secteur du Champ Berret).

Elle présente une superficie de 451 ha.

La commune est traversée par la RD933 en limite Ouest du territoire longeant la vallée de la Saône, et par la RD17, permettant de rallier Belleville à Chatillon-sur-Chalaronne.





# LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Le Conseil Municipal de Guéreins a engagé une procédure de modification par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2018 et par arrêté du Maire, en vue de modifier les zones 1AUb et 2AU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de « au Simond » et « Entrée Sud ».

Les évolutions du zonage ont pour objectif de permettre la construction de nouvelles habitations diversifiées, apportant une réponse aux problématiques de mixité sociale, de densité bâtie des nouvelles constructions et de diversification des typologies bâties. Il s'agit aussi de prendre en considération le phénomène de rétention foncière en reportant à plus long terme l'urbanisation du secteur des « Sables » qui fait pour l'heure l'objet d'une forte rétention ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions à court terme comme imaginé lors de l'approbation du PLU.

La présente modification a pour objet :

- Le classement de la zone 2AU de « Au Simond » en zone 1AUb ;
- Le classement de la zone 2AU de « Entrée sud » en zone 1AUb ;
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation correspondant à ces secteurs (sites 4 et 9) ;
- Le reclassement en zone 2AU de la zone 1AUb du site n°6 de la rue des Sables.

Cette modification engendre une évolution du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation uniquement.

**Tout autre sujet ne fait pas l'objet de la présente modification simplifiée du PLU et ne pourra donc pas être étudié dans le cadre de cette procédure.**

## LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification ne permet pas de réduire des zones naturelles et agricoles et donc de revoir l'ensemble du projet communal. Il s'agit uniquement d'une adaptation en lien avec le projet communal et induisant une évolution de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser définies dans le PLU, sans en augmenter leur capacité de construction, en ouvrant à l'urbanisation des zones à urbaniser strictes en les reclassant en zone à urbaniser opérationnelles.

Cette modification est lancée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

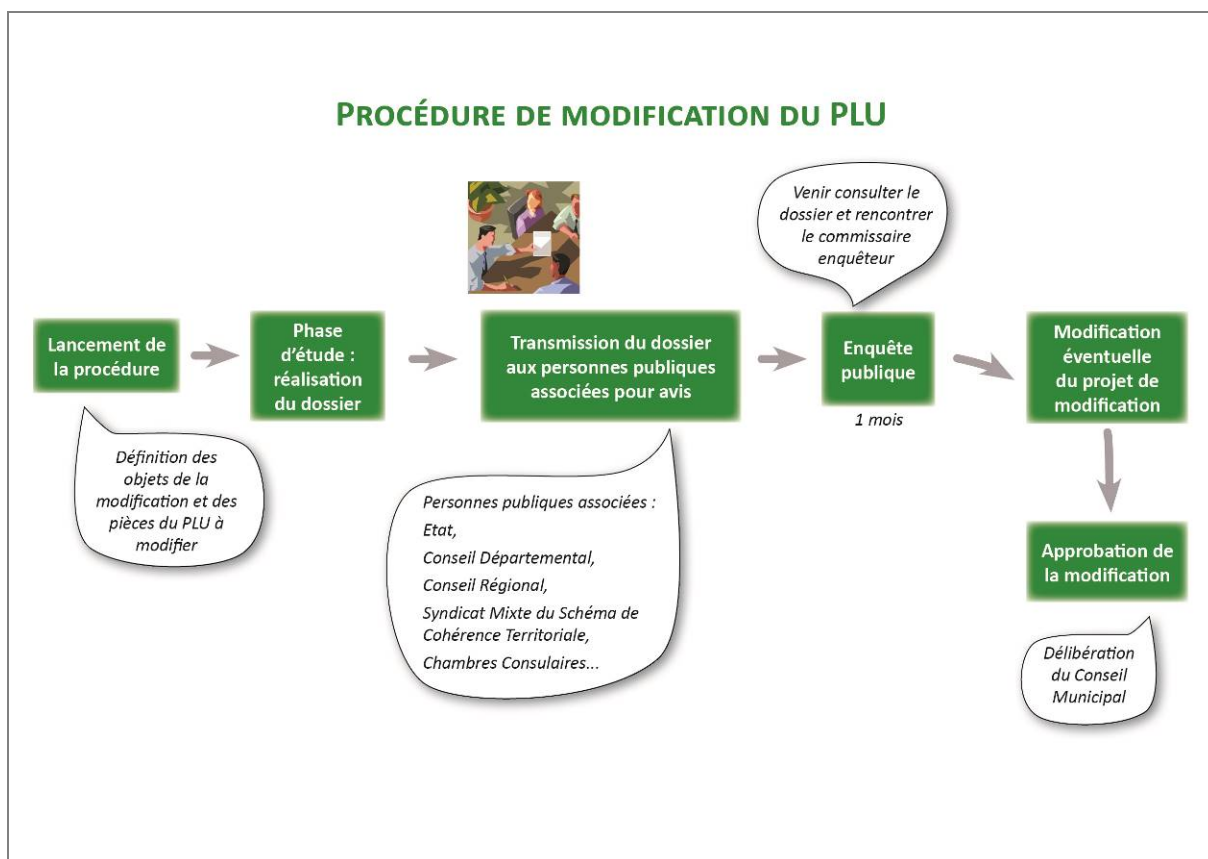
Article L153-41 du Code de l'urbanisme : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;  
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;  
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Un arrêté du Maire a défini les objets de la présente modification. Cet arrêté est joint en annexe du présent rapport.

Le dossier de modification est notifié, avant l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui ont pu ainsi formuler leur avis.



# RAPPELS DES REGLES QUI S'IMPOSENT A LA COMMUNE

## LES RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre :
  - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - o Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.



## LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Guérens est concernée par les documents supra-communaux suivants :

### **LE SCOT VAL DE SAONE-DOBES**

Le SCoT Val de Saône Dombes a été approuvé en juillet 2006. Il a fait l'objet de plusieurs modifications : une modification approuvée le 10 Février 2010 et portant sur la mise en compatibilité avec la DTA, et la seconde approuvée le 28 Mars 2013 portant sur l'adoption d'un Document d'Aménagement Commercial.

Son périmètre a légèrement évolué en fonction du regroupement des intercommunalités. Le SCoT se compose aujourd'hui de 34 communes : Chaneins et Valeins, appartenant à la communauté de communes Chalaronne Centre, ont intégré le périmètre du Scot de la Dombes en septembre 2014. Le périmètre ainsi défini s'étend sur les anciens périmètres de quatre Communautés de Communes : Montmerle 3 Rivières, Porte Ouest de la Dombes, Chanstrival, Saône Vallée et Val de Saône Chalaronne, le SIVOM Val de Mâtre et Villeneuve.

### **LE SCOT INITIAL**

La commune de Guérens est intégrée au pôle urbain secondaire « Montmerle/Guérens/Montceaux ».

Le SCoT affirme comme ambition d'assurer à l'ensemble des territoires un développement qui respecte la diversité et l'authenticité de chacun d'entre eux. Pour cela, le SCoT entend affirmer les identités Val de Saône et Dombes, maîtriser le rythme de croissance démographique et promouvoir un partenariat entre les différentes intercommunalités.

Le SCoT se décline en trois grandes thématiques : l'habitat et le cadre de vie, les dynamiques économiques et l'organisation et le fonctionnement du territoire. Elles sont ensuite redéfinies en plusieurs sous-thématiques.

#### **L'habitat et le cadre de vie :**

##### **- *Accroître et diversifier l'offre de logements sur le territoire***

Les objectifs démographiques du SCoT se portent à 1,5 % de croissance annuelle entre 2006 et 2016, pour répondre à cette augmentation de population, il prévoit la construction d'environ 430 logements par an sur la même période.

La croissance démographique se fera prioritairement dans les secteurs centraux, dans l'objectif de densifier les pôles urbains équipés en accord avec les objectifs de la DTA. Guérens en tant que commune d'extension des pôles urbains, peut prétendre à une croissance démographique de l'ordre de +1,4%/an, valeur en léger recul par rapport à la première décennie des années 2000. Pour permettre ce développement, la commune aura la possibilité de construire 8 logements par an en moyenne.

La diversification du parc de logement devra s'effectuer tant dans les pôles centraux que dans les autres communes. Le SCoT préconise ainsi pour les nouveaux programmes : 20 % de logements aidés. Il est également recommander de diversifier les formes (habitat groupé, petit collectif...), avec pour les commune comme Guérens plus de 30 % des logements en petit collectif, moins de 50 % en individuel et le reste en habitat groupé.

##### **- *Maîtriser l'étalement urbain dans le territoire***

Les communes doivent en priorité envisager la densification de l'enveloppe urbaine, l'objectif est qu'au minimum 25 % de la production résidentielle programmée se réalise en réinvestissement du tissu urbain existant. Les extensions du tissu urbain doivent être raisonnée et limitée par la taille des parcelles constructibles.

Un objectif de 25 logements à l'hectare est affiché.

##### **- *Garantir un aménagement raisonné et valoriser les paysages et l'environnement***

Les communes devront valoriser et préserver leurs ressources naturelles et paysagères et notamment les coupures vertes.

Elles doivent prendre en compte dans leur projet les sites écologiques majeurs (ZNIEFF et Natura 2000 sur la commune), les zones humides,...

- **Améliorer l'équipement du territoire**
- **Prendre en compte les ressources naturelles et technologiques**
- **Maîtriser l'impact des activités humaines sur l'environnement**

### Les dynamiques économiques :

- **Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement économique**

Le SCoT permet la création de zones d'activités de rang intercommunal en tenant compte des préconisations du SCoT en matière d'accès (pas de traversée de secteur d'habitat), et de facilité d'accès pour les salariés à un pôle de services.

- **Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale**

L'objectif est de conforter le développement commercial au sein des polarités urbaines et pôles commerciaux existants. Il est vivement conseillé de développer les commerces et services de proximité ainsi que les superettes dans les centres de villages.

- **Privilégier une stratégie intercommunale pour le développement touristique**
- **Valoriser les ressources agricoles**

Préserver de l'urbanisation les secteurs agricoles jouant un rôle économique et paysager. La partie sud du territoire communal est identifiée comme ayant un fort potentiel agronomique.

### Organisation et fonctionnement du territoire :

- **Fonder le développement sur l'ensemble du territoire**

Le développement du territoire se réalisera en priorité dans les centralités déjà équipées en services, commerces et pourvues d'emplois. Guéreins est identifiée au sein d'un espace interstitiel, entre les pôles urbains de Thoissey et Montmerle-sur-Saône.

- **Améliorer et qualifier les échanges du territoire avec les voisinages, notamment en transport en commun**

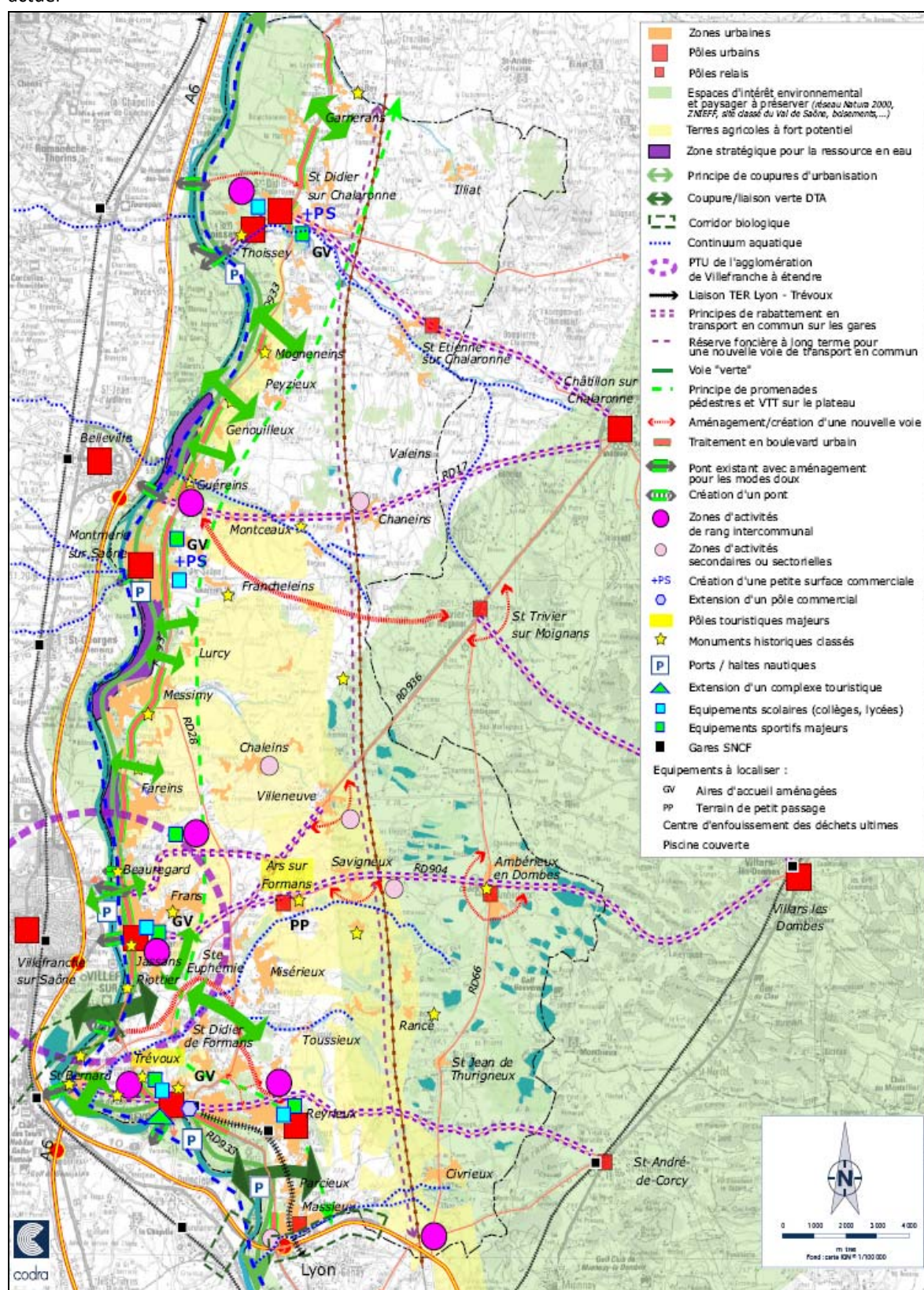
Le SCoT indique qu'une voie nouvelle est prévue entre Guéreins et Saint Trivier sur Moignans.

Il s'agit également de favoriser le rabattement en transport en commun en direction de la gare de Belleville sur Saône.

- **Permettre une mobilité facilitée, diversifiée et sécurisée au sein du territoire du SCoT**

# Modification n°1 du PLU – Guérens

Carte de synthèse du SCOT  
actuel





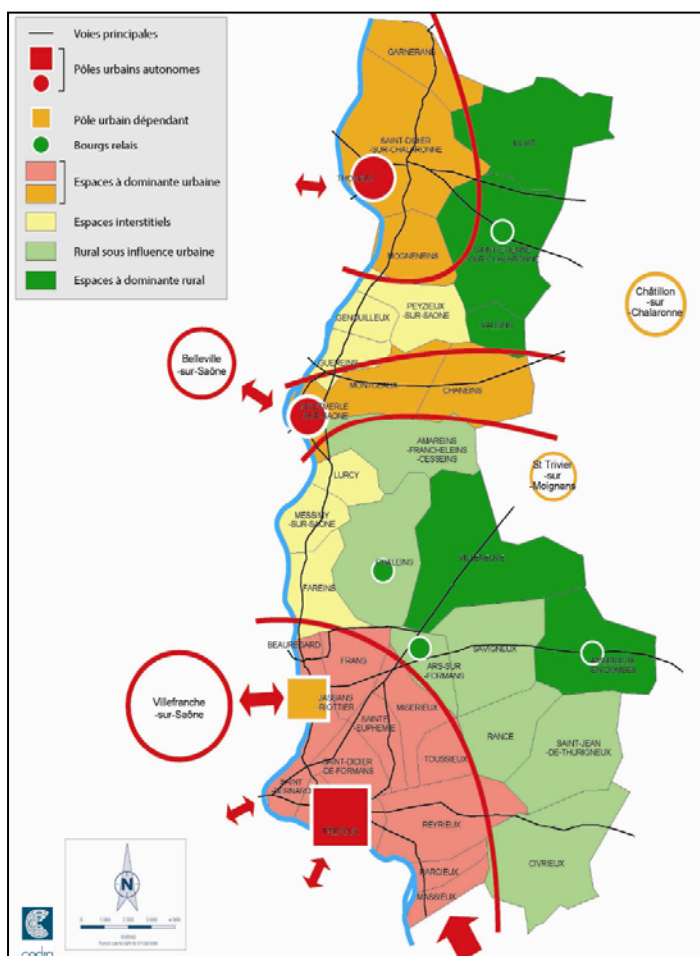
## LE SCOT EN COURS DE REVISION

La révision du SCOT a été prescrite par délibération du 2 Juillet 2014. Elle n'a pas encore été approuvée. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu lors du comité syndical du 24 mai 2018.

Dans le SCOT, Guéreins sera identifiée au sein d'un espace interstitiel, entre les pôles urbains de Montmerle-sur-Saône et de Thoissey.

Le PADD du SCOT en cours de révision s'articule autour de 4 axes :

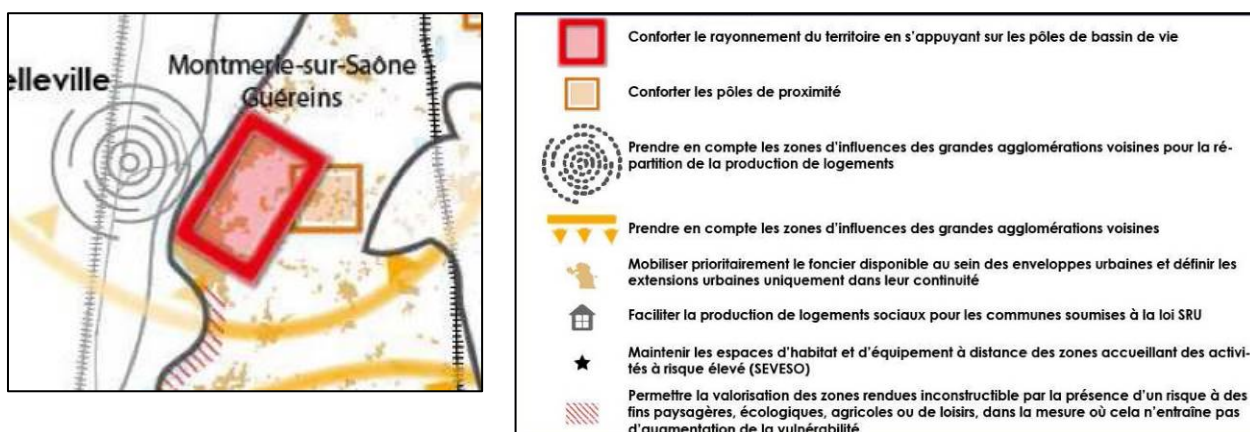
- Un territoire dynamique entre Saône et Dombes à structurer autour d'un cadre de vie de qualité
- Un territoire à affirmer par un positionnement économique et commercial complémentaire des pôles voisins
- Un territoire à connecter et une mobilité à faire évoluer
- Un territoire au caractère rural à préserver et à valoriser



Source : SCOT Val de Saône – Dombes (en révision)

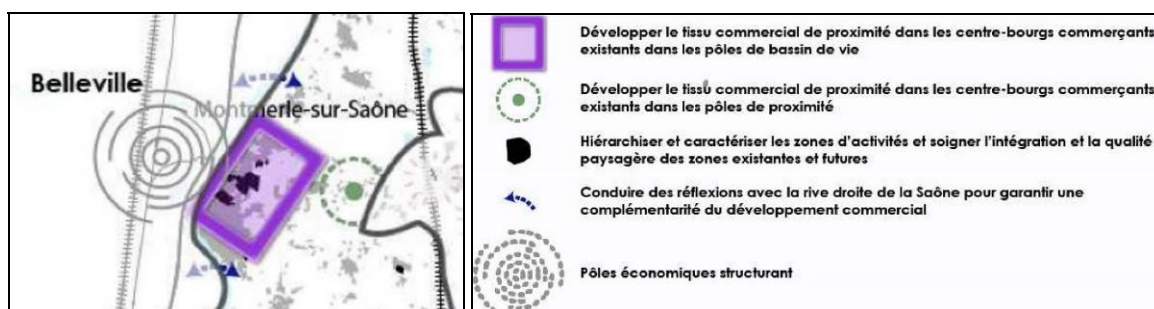


Guéreins est ciblé comme appartenant au pôle de bassin de vie de Montmerle-sur-Saône :



Source : SCOT Val de Saône – Dombes (en révision)

Le tissu commercial de proximité dans les centre-bourgs commerçants existants dans les pôles de bassin de vie est à développer. Guéreins est inscrit dans le pôle de Montmerle-sur-Saône.



Source : SCOT Val de Saône – Dombes (en révision)

Un corridor écologique est à maintenir au Nord de la vallée de la Calonne, sur le secteur des Bottières à l'Est du bourg de Guéreins. Il traduit un principe de perméabilité Est/Ouest entre la vallée de la Saône et le plateau agricole à l'Est.

Guéreins est concerné sur une part importante de son territoire, par le renforcement du rôle des espaces agricoles en y développant des espaces de nature relais.

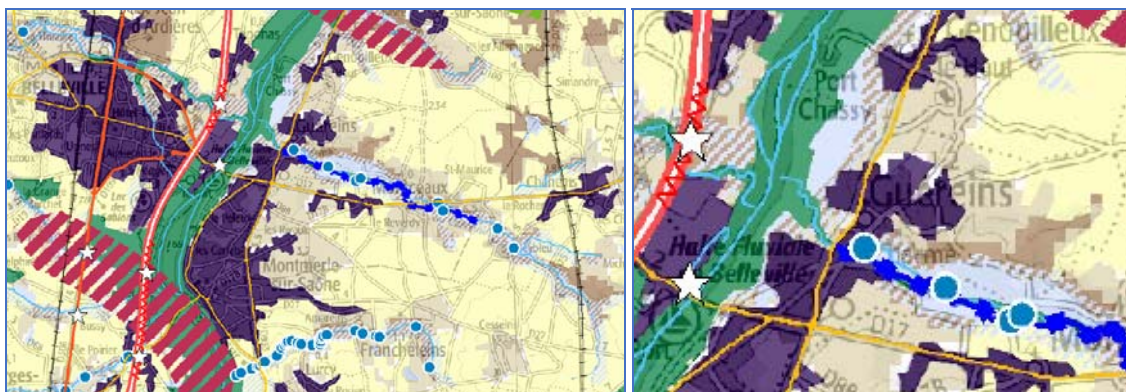


Source : SCOT Val de Saône – Dombes (en révision)



## **AUTRES DOCUMENTS D'ECHELLE SUPERIEURE**

### ■ **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Rhône-Alpes**



### ■ **LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE**

La commune de Guéreins dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée adopté par le Comité de Bassin en date du 20 novembre 2015. Il porte sur la période 2016-2021. Ce document s'articule autour de 9 grandes orientations fondamentales :

- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Lutter contre les pollutions
- Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

### ■ **LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)**

Le plan de gestion du risque inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 a été arrêté le 7 décembre 2015. En l'absence de SCoT intégrateur, les documents d'urbanismes doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des risques définis par le PGRI.

Ces principes sont les suivants :

- L'interdiction de construire en zone d'aléa fort avec une possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées ;
- L'interdiction de construire en zone inondable non urbanisée ;
- La préservation des champs d'expansion des crues. Les champs d'expansion des crues sont définis comme les zones inondables non urbanisées, peu urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écroulement des crues.
- Les champs d'expansion de crues doivent être conservés sur l'ensemble des cours d'eau ;
- La limitation des équipements et établissements sensibles dans les zones inondables afin de ne pas compliquer exagérément la gestion de crise, et la réduction de la vulnérabilité des équipements et établissements sensibles déjà implantés ;
- Lorsqu'elles sont possibles, l'adaptation au risque de toutes les nouvelles constructions en zone inondable ;
- L'inconstructibilité derrière les digues dans les zones non urbanisées ;
- L'interdiction de l'installation de nouveaux campings en zone inondable.

Le projet d'évolution des zones à urbaniser se localise dans le bourg de Guéreins, sur des secteurs non concernés par le risque inondation.



# ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Cette analyse permet d'apporter des justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud » au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

### ***L'analyse du Plan Local d'Urbanisme selon l'article L.153-27 du code de l'urbanisme***

*« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».*

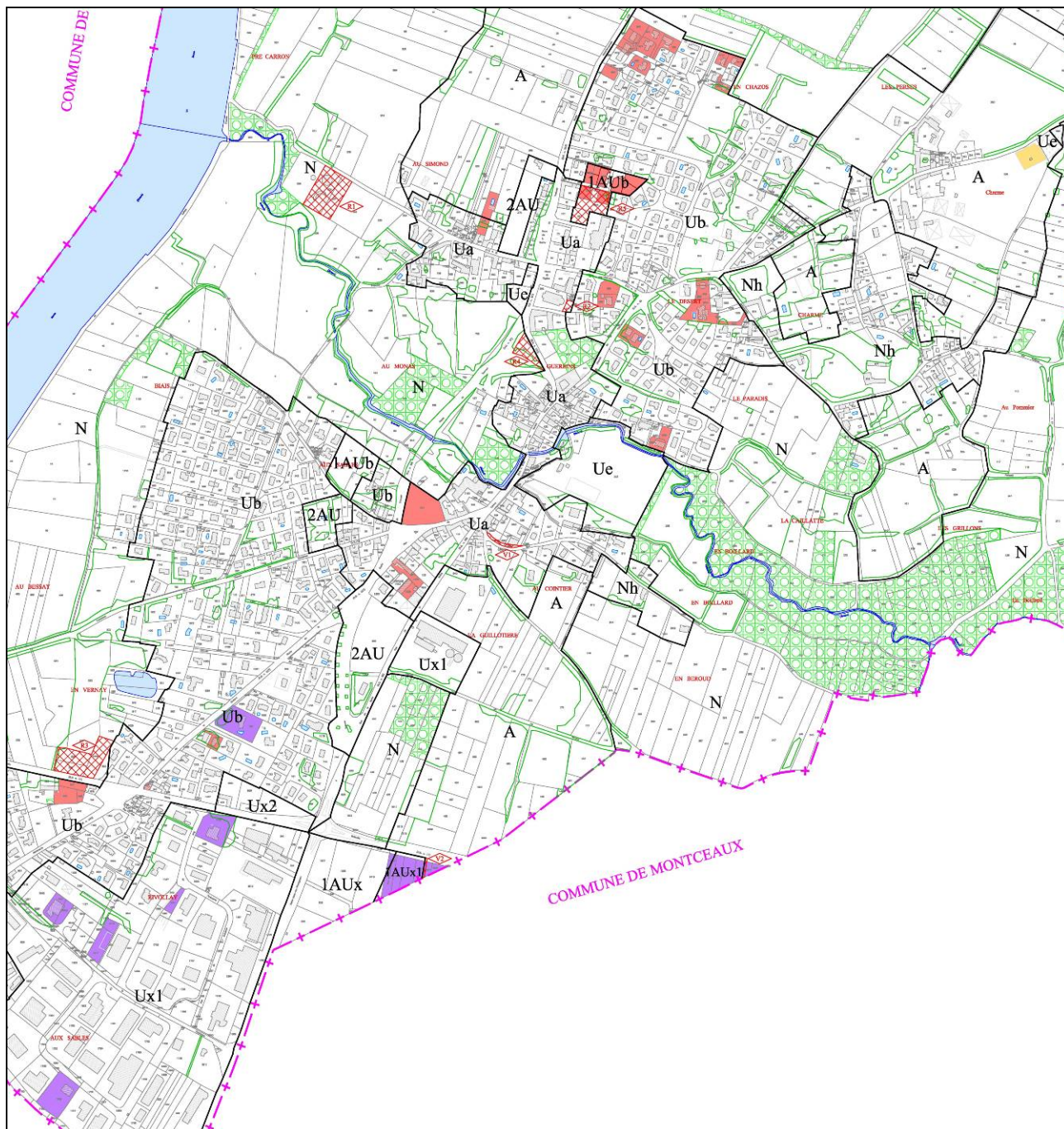
### ***La méthode employée pour la réalisation de l'analyse***

L'analyse réalisée et le bilan qui en découle sont basés sur les permis de construire accordés pour la réalisation de logements au cours des années passées depuis l'approbation du PLU : du 23 janvier 2014 au 31 Décembre 2018.















Cette analyse s'est réalisée à partir du registre des autorisations d'urbanisme présent en Mairie, en étudiant chaque dossier d'autorisation d'urbanisme.

Elle distingue le nombre de logements supplémentaires, à savoir si ce sont des logements dans l'aménagement du bâti ou bien en construction neuve, leur typologie (individuel ou collectif) et s'il s'agit de logements locatifs, locatifs aidés, ou en accession.

# Modification n°1 du PLU – Guéreins



**LEGENDE ZONAGE :**

- |   |   |
|---|---|
|  | : Limite de zone  |
|  | Ua : Secteur urbain ancien                                      |
|  | Ub : Secteur urbain d'expansion                                 |
|  | Ue : Zones urbaines d'équipements collectifs                    |
|  | Ux1 : Zones d'activités économiques                             |
|  | Ux2 : Zones d'activités économiques                             |
|  | 1AUb : Zone à urbaniser d'habitat (court terme)                 |
|  | 1AUx : Zone d'activité économique (court terme)                 |
|  | 1AUx1 : Zone d'activité économique (court terme)                |
|  | 2AU : Zone à urbaniser d'habitat (long terme)                   |
|  | A : Secteur de renforcement de l'activité                       |
|  | Ap : Secteur agricole protégé                                   |
|  | N : Zone d'espaces naturels                                     |
|  | Nh : Zones naturelles d'hameaux anciens et habitat périphérique |

**LEGENDE PRESCRIPTIONS :**

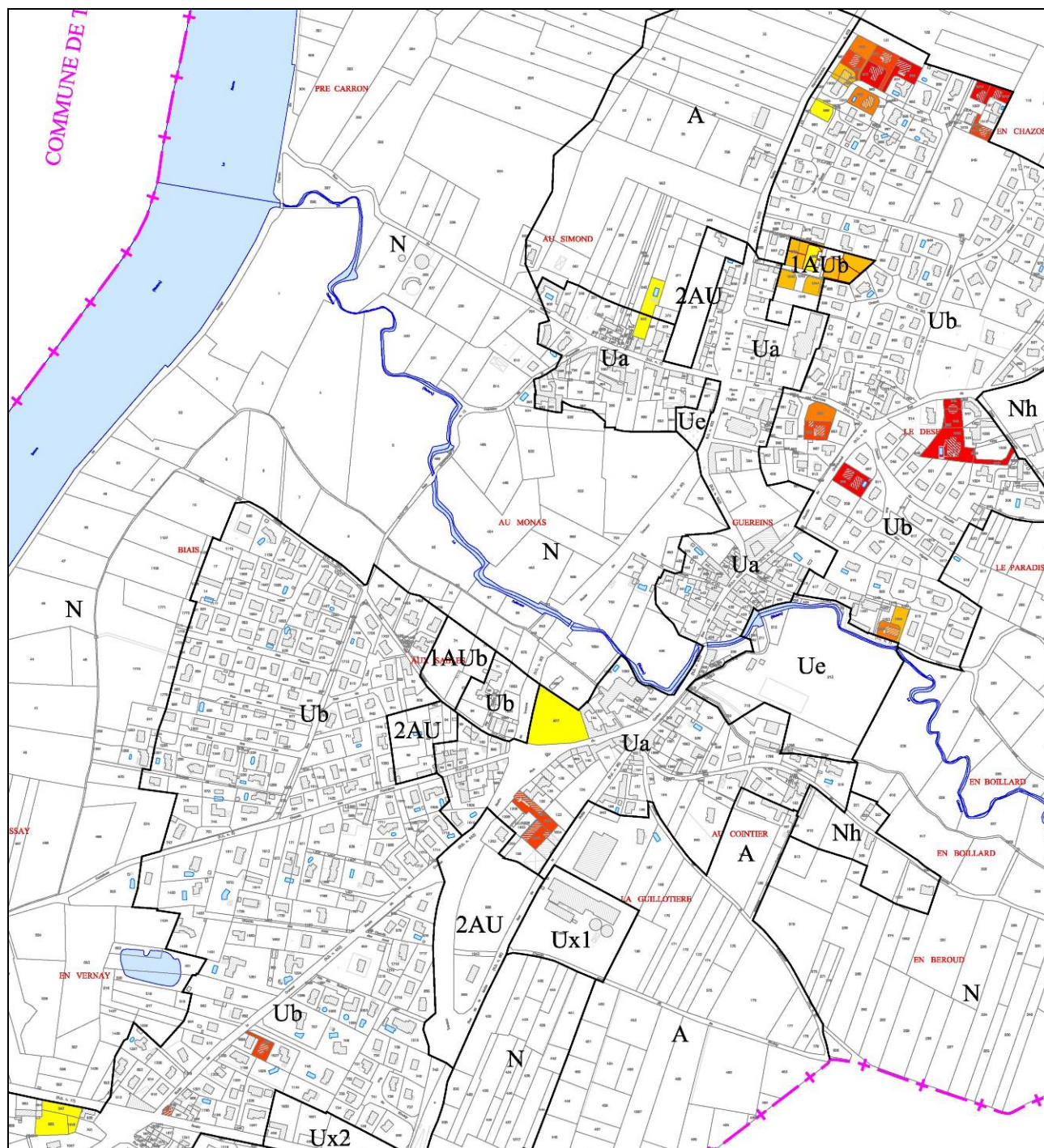
-  : Espace Boisé Classé  
 : Emplacement réservé  
 : Patrimoine naturel paysager (parc, jardin, haie, alignements remarquables,...)  
 au titre du L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme

**LOCALISATION PERMIS DEPUIS 2014 :**

-  : PC habitat  
 : PC Economique  
 : PC agricole



# Modification n°1 du PLU – Guérens



## LEGENDE ZONAGE :

□ : Limite de zone

## LOCALISATION PERMIS DEPUIS 2014 :

- : PC habitat - 2014
- : PC habitat - 2015
- : PC habitat - 2016
- : PC habitat - 2017
- : PC habitat - 2018

**Tableau des permis de construire**

	2014	2015	2016	2017	2018 (***)	Total
<b>PC</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>39</b>
<i>Dont logement neuf</i>	8	8	4	9	8	37
<i>Dont réaménagement du bâti existant (*)</i>	2	-	-	-	-	2
<b>Consommation foncière (ha) (**)</b>	<b>0,64</b>	<b>0,47</b>	<b>0,26</b>	<b>0,41</b>	<b>0,78</b>	<b>2,55</b>
<i>Dont opération d'ensemble</i>	0,15	0,13	0,14	0,36	0,10	0,88
<i>Dont au coup par coup</i>	0,49	0,34	0,12	0,05	0,68	1,67
<b>Densité moyenne (logements/ha)</b>	<b>12,5</b>	<b>17,0</b>	<b>15,4</b>	<b>21,9</b>	<b>10,2</b>	<b>14,5</b>
<b>Typologie des logements neufs</b>						
<i>Logements individuels</i>	8	8	4	9	3	32
<i>Logements collectifs</i>	-	-	-	-	5	5
<b>Occupation du logement</b>						
<i>Locatif</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Locatif social</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Accession</i>	10	8	4	9	8	39
<i>Accession sociale</i>	-	-	-	-	-	-

(\*) Les logements réalisés en réaménagement du bâti correspondent à l'aménagement de logements supplémentaires dans du bâti existant, la mutation de bâtiment économique ou agricole en habitat, les démolitions / reconstructions.

(\*\*) Cela ne concerne que les logements neufs puisque les réhabilitations ne consomment pas de foncier supplémentaire.

(\*\*\*) Un PC a été déposé en 2018 concernant un projet de résidences pour personnes âgées. Il a été comptabilisé en matière de consommation foncière, mais pas en nombre de logement, le projet n'étant pas pour l'heure aboutie et son organisation précise (appartements ou chambres...).



## **La production de logements**

Au cours des cinq premières années de vie du Plan Local d'Urbanisme de Guérens, sur 2014-2018, 39 logements ont été réalisés, soit un rythme d'environ 7,8 logements par an.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Guérens n'indique pas d'objectifs de production de logements, toutefois le PLU a été élaboré en cohérence avec les dispositions du SCOT Val de Saône Dombes. Le rythme de production observé depuis 2014 est pleinement compatible avec les orientations du SCOT fixant un potentiel de développement de 8 logements par an.

## **La nature des logements et leur localisation**

Sur les 39 logements réalisés, 2 l'ont été en réaménagement du bâti existant via un changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Concernant la construction neuve, 37 logements ont été créés dans des zones urbaines. Ils ont surtout été créés en zone Ub qui offre un tissu urbain plus lâche qu'en zone Ua, et au sein d'une zone 1AUB.

Cette localisation au cœur du bourg est cohérente avec les objectifs du PADD du PLU qui poursuivent un renforcement de la centralité de la commune, mais aussi une production de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

### ***La typologie des logements***

La typologie des logements apparaît déséquilibrée. Les logements neufs ont été réalisés pour 82% en logements individuels (32 logements) et pour 18% en logements collectifs (5 logements).

Cette répartition témoigne d'une diversification limitée. Elle apparaît en décalage avec les orientations du PLU et du SCoT qui se déclinent sur Guéreins comme suivant : plus de 30 % des logements en petit collectif, moins de 50 % en individuel et le reste en habitat groupé.

### ***L'occupation des logements***

La production de logements s'est tournée intégralement vers l'accession à la propriété alors que le SCoT préconise 20 % de logements aidés pour les nouveaux programmes.

Les tènements visés par une servitude de mixité sociale mises en place dans le PLU ne se sont pas urbanisés, à l'exception de la zone 1AUb, ne permettant pas d'accroître progressivement la production de logements sociaux.

### ***La consommation foncière et la densité***

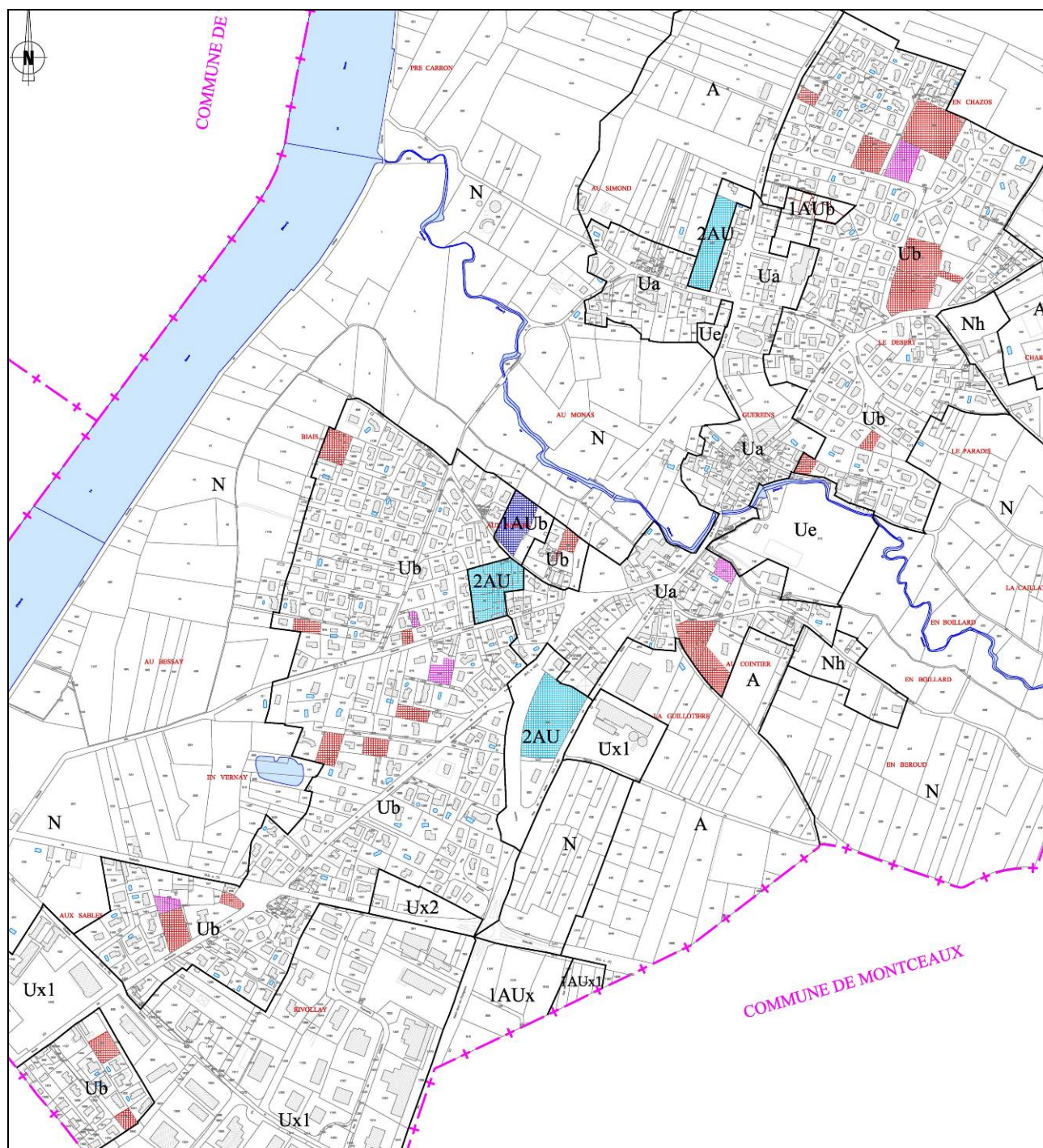
La production de logements neufs a consommé 2,55 hectares de terrains libres, dont 0,88 ha en opérations d'ensemble et 1,67 ha au coup par coup. La consommation foncière annuelle moyenne sur 2014-2018 est de 0,51 ha.

En moyenne, les constructions de logements neufs possèdent une densité de 14,5 logements à l'hectare. Cette densité apparaît nettement inférieure à l'objectif de 25 logements à l'hectare défini dans le SCoT.



## LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Le potentiel d'accueil de nouvelles habitations encore présenté par le plan de zonage, se répartit comme suivant :



### POTENTIEL ACCUEIL :

- : Disponibilité en zone U (foncier neuf) - S ≈ 3.33ha
- : Disponibilité en zone U (division)- S ≈ 0.52ha
- : Disponibilité en zone 1AU- S ≈ 0.34ha
- : Disponibilité en zone 2AU- S ≈ 2.05ha



Au regard des orientations du PLU et du SCoT en matière de densité qui s'articulent sur la commune autour d'une densité moyenne attendue de 25 logements par hectare, ce potentiel d'accueil théorique se répartit comme suivant :

- Potentiel de 83 logements en U – foncier neuf
- Potentiel de 13 logements en U – division
- Potentiel de 8 logements en 1AU
- Potentiel de 51 logements en 2AU

Toutefois, il est très difficile d'estimer pour chaque parcelle urbanisable, que ce soit en dent creuse ou en division parcellaire, le niveau réel de rétention foncière des propriétaires actuels. Ce niveau apparaît fort et représente aujourd'hui un réel frein au développement de la commune tel que projeté dans le PLU. Le phénomène de rétention apparaît très marqué en zone U, sur les zones 1AU et 2AU du secteur « des Sables ». En revanche, les zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud » ne font pas l'objet de rétention.

Ainsi le potentiel constructible offert par le plan de zonage ne traduit pas le véritable potentiel mobilisable. Les espaces réellement constructibles sont donc très limités. Il apparaît donc aujourd'hui nécessaire de revoir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU.

Par ailleurs, l'absence de diversification du parc de logements en matière de mixité sociale, conduit à une nécessaire intensification de la production de logements sociaux au sein des futurs logements. Ce rattrapage pourra se réaliser à la faveur de la mise en œuvre de la servitude de mixité sociale, néanmoins il ne pourra être significatif qu'à la faveur d'opérations d'aménagement d'ensemble qui actuellement ne peuvent pas se réaliser du fait du phénomène de rétention foncière ou de classement en zone 2AU.

### **CONCLUSION :**

L'analyse de la mise en œuvre du PLU depuis son approbation en 2014, met en avant un rythme de production de logements en accords avec les orientations du SCOT et du PLU. Toutefois, cette production est appelée à se ralentir fortement du fait d'un important phénomène de rétention foncière.

Par ailleurs, la production observée sur la période 2014-2018, témoigne d'une faible diversification des typologies du fait de la prédominance de l'habitat individuel, d'une absence de production de logements sociaux et d'une densité bâtie moyenne de 15 logements par hectare, ne permettant pas d'atteindre les objectifs règlementaires fixés par le SCOT.

Ainsi cette analyse montre que les espaces encore disponibles au sein des zones U et les capacités en zones AU opérationnelles ne seront pas suffisantes pour répondre aux objectifs de développement et de diversification du parc de logements et d'évolution démographique à l'horizon du PLU.

Il apparaît donc aujourd'hui nécessaire d'encourager un développement de l'urbanisation au sein d'opérations d'ensemble, le développement au coup par coup ne permettant pas d'atteindre les objectifs de diversification et de densité du parc bâti résidentiel. Pour ce faire, il faut revoir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU et 2AU, par :

- Le classement de la zone 2AU de « Au Simond » en zone 1AUb ;
- Le classement de la zone 2AU de « Entrée sud » en zone 1AUb ;
- La modification des orientations d'aménagement et de programmation correspondant à ces secteurs (sites 4 et 9) ;
- Le reclassement en zone 2AU de la zone 1AUb du site n°6 de la rue des Sables, site soumis à une forte rétention.

# MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

## CONSERVATION DU PADD

### RAPPEL DU PADD DU PLU

Les orientations élaborées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) se déclinent de la manière suivante :

#### **1 – Renforcer la centralité et l'identité de la commune**

---

##### **Les orientations à mettre en œuvre dans le PLU**

Après l'étalement urbain et la réalisation de zones monofonctionnelles constatés ces dernières décennies, il s'agit **d'assurer un recentrage dans le village des fonctions résidentielles et d'animation** de la commune (équipements, commerces, services...).

Ce travail repose sur **la préservation des qualités urbaines et architecturales** du bourg en même temps qu'un meilleur contrôle de l'urbanisation périphérique.

Il s'agira notamment de :

- **S'appuyer** sur la structure ancienne de la commune (l'axe Rue de la Motte/Rue du Centre) pour réaffirmer le rôle central et la fonction d'animation du cœur de village, en améliorant l'organisation des équipements et **renforçant les possibilités d'accueil** de services et commerces de proximité.
- **Favoriser l'implantation** des constructions nouvelles sur les secteurs déjà urbanisés et équipés, notamment sur les tènements libres en centre bourg.
- **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.
- **Elaborer** un Cahier d'Accompagnement Architectural Urbain et Paysager visant à préconiser des mesures qualitatives pour les constructions : gestion des équipements, PAC, production des énergies renouvelables, couleurs, ...
- **Interdire** les changements de destination des R.D.C d'activités, en garage ou logement sur la rue du centre, en cœur de village.
- **Etablir** un inventaire du patrimoine architectural et paysager (au titre du L123-1-7 et du L123-3-1), permettant de préserver les principales caractéristiques de ces bâtiments et favoriser leur reconversion (logement locatif, l'accueil du tourisme...).

#### **2 – Maîtriser l'urbanisation et diversifier l'offre en logements**

---

##### **Les orientations à mettre en œuvre dans le PLU**

Il s'agira d'établir **une hiérarchie entre les différents secteurs** au sud et au nord du village (rue de la Motte, secteur Grenouille, chemin des ânes, Le Cointier, En Chazos, Au Simond, chemin Vert, lotissement clos du

Paradis ...), pour **une maîtrise de l'évolution de la population** et une diversification de l'offre de logements, pour les jeunes et les personnes âgées.

Il s'agira pour cela de :

- **Redéfinir les limites urbanisables de la commune**, en fonction des prescriptions du SCOT et des capacités de la commune (équipements, voirie, assainissement...).
- **Localiser** le développement résidentiel en tenant compte **des contraintes du territoire** en matière de réseaux, de stationnement, de déplacement, de desserte en transport en commun, de risque d'inondation, de préservation des qualités écologiques et paysagères de la commune et du site Natura 2000 en particulier.
- **Organiser les capacités d'accueil** en logements et services dans le **cœur de village** et « **en dent creuse** » pour limiter l'expansion urbaine.

Il s'agit d'optimiser les potentiels fonciers existants à la fois par le renouvellement du tissu urbain et par la **maîtrise des capacités** existantes en foncier nu.

Ainsi le développement des quartiers périphériques (c'est-à-dire situés hors de l'axe rue de la Motte, rue du Centre et secteur de la Mairie), sera limité.

Ces quartiers seront gérés dans leurs enveloppes urbaines actuelles (Charme, Le Paradis, La Guillotière, en Chazos...) et les anciennes zones NA revues en fonction de la capacité constructible.

- **Anticiper** dans le temps le renforcement de l'activité par un classement approprié sur l'entrée Sud de la commune au carrefour de la grenouille. Cet espace pourra être classé en N dans le temps du PLU et sera réservé pour l'accueil d'équipement d'intérêt supra communaux (équipements public, services médicaux, services à la personne, EPAD, ...).
- **Diversifier** l'offre résidentielle qui, outre le secteur locatif, passe par la production d'une offre complémentaire au pavillonnaire : accession sociale, logement intermédiaire sur les petites parcelles plus accessibles.  
**Des servitudes de mixité sociale** pourront être établies par secteur au titre du L123-2- b notamment, **pour favoriser** une diversification de l'offre de logements (personnes âgées, jeunes ménages...).
- **Reconvertir et réhabiliter** des sites (par exemple : ancienne pisciculture rue du Cointier pour des jeux d'enfants) et des bâtiments vacants dans une logique de renforcement de la centralité (Le Cointier, ancienne poste, local technique de la commune) ...

- **Intégrer la qualité environnementale** des constructions et des aménagements notamment :

- Sur le plan énergétique, en favorisant les constructions passives : orientation et compacité du bâti,
- Par une qualité du confort climatique : limitation de la minéralisation et de l'imperméabilisation des espaces construits ou aménagés,
- Par le respect des milieux dans les modes d'assainissement,
- Par une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau.

- **Renouveler** les formes urbaines, pour limiter les consommations foncières, en produisant un habitat plus compact (intermédiaire, petit collectif, maisons accolées), selon le principe d'une « densité qualitative » adaptée à l'échelle de la commune.

*Plus particulièrement, le bourg devra développer une forme urbaine, en harmonie avec son caractère villageois (continuités bâties reliées à l'habitat traditionnel) et connectée au fonctionnement du cœur de village.*

*Dans cette logique il s'agira d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant de gérer la densification du bâti et la qualité architecturale contemporaine.*

### 3 – Maintenir le potentiel de production agricole

---

#### **Les orientations à mettre en œuvre dans le PLU**

*Il s'agit d'assurer des limites pérennes avec l'urbanisation, autour du bourg et des hameaux.*

*Il apparaît primordial d'assurer les conditions nécessaires au **maintien du potentiel de production** de l'activité agricole, dans un équilibre avec les milieux d'intérêt écologique et la qualité des paysages.*

*Il s'agit dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de :*

- **Protéger les espaces de production agricole** (secteurs de pâturages, secteurs de cultures, vergers ...) en évitant tout « mitage » urbain supplémentaire. Notamment, les secteurs mécanisables doivent être particulièrement préservés dans une commune caractérisée par une topographie contraignante. Ainsi, ces secteurs seront maintenus en tant que secteurs de production sans aucune construction, même agricole.
- **Redéfinir les limites** des zones agricoles constructibles en fonction des besoins réels de l'activité (installations classées, hangars, stabulation...), en limitant les constructions non directement nécessaires au caractère économique de cette activité (habitations) et en définissant des secteurs pour le développement agricole (autour des bâtiments d'exploitations présents ou futurs).
- **Limiter la proximité** entre les activités agricoles et les habitations (secteur Charme, le Chazot, rue des Perses, ...): il s'agit de préserver les sièges d'exploitation pérennes existants, situés en dehors de la zone urbanisée, de toute nouvelle construction à leur périphérie immédiate. Cette disposition doit permettre de maintenir les terrains agricoles de proximité nécessaires au fonctionnement des exploitations.
- **Maîtriser l'impact** des bâtiments agricoles dans leur environnement (localisation, haies, orientation, matériaux, couleurs...). Doit être recherché dans les espaces agricoles, un équilibre entre la qualité paysagère et les enjeux écologiques présents ; aussi, les territoires agricoles où s'inscrivent des ambiances paysagères ou des sensibilités écologiques particulières ne recevront pas de nouvelles constructions.

### 4 – Préserver les espaces naturels et les paysages

---

#### **Les orientations à mettre en œuvre dans le PLU**

*Les actions à mener doivent permettre à la fois de **maintenir un équilibre** dans la biodiversité et la qualité du cadre de vie et **gérer** des risques inhérents à la **situation géographique et géologique** (inondation, nappe phréatique, ...) de la commune et **d'assurer les protections** nécessaires :*

- **Protéger** les espaces naturels pour leur valeur écologique et leur rôle fondamental dans la gestion des écoulements des eaux de pluie. Il s'agira de **promouvoir une action globale** dans la prise en compte des phénomènes hydrauliques sur le bassin versant de la Saône.

*A l'échelle locale, cela nécessite de respecter l'hydrographie existante (Calonne, serves, axes d'écoulement...) et de mettre en œuvre des mesures à la parcelle (récupération des eaux pluviales, limitation du débit de rejet, noues ...) et limiter l'imperméabilisation dans les secteurs urbanisés et en cœur d'îlot.*

- **Renforcer** la protection des champs de captage dans les secteurs déjà construits, compte tenu de l'enjeu présent et futur de préservation des ressources en eau potable et éviter tous les rejets directs dans les milieux récepteurs. Seuls l'habitat très diffus est autorisé dans les secteurs P3, avec l'instauration d'un Coefficient d'Emprise au Sol de 0,2.
- **Maintenir** la préservation du site de Natura 2000 Val de Saône **en conservant** les zones urbaines dans leurs enveloppes constituées.
- **Préserver les éléments structurants et les grandes perspectives paysagères** (boisements, haies bocagères, arbres remarquables, **coupures vertes en entrée de ville au Sud et au Nord avec Genouilleux ...**), et dans les parties sommitales (vue sur la vallée depuis le chemin Vert, table d'orientation sur la rue des Peupliers, Chazos le haut,...).

Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) pourront être maintenus proposés sur les unités les plus caractéristiques ou intégrés dans un inventaire paysager au titre du L123-1-7, y compris en zone agricole.

- **Réaliser un inventaire du patrimoine bâti à préserver** (granges, puits, ponts, écluses, biefs, ...) et élaborer des mesures visant à protéger ses caractéristiques originelles.

**Un rapprochement** avec la Communauté de Communes et les représentants agricoles pourrait permettre d'assurer de nouveaux usages en rapport avec l'activité touristique (gîtes, refuges, expositions, ...) et développer des aides incitatives pour l'entretien.

- **Ménager** des axes d'écoulement des Eaux Pluviales (rue des Peupliers, terrains agricoles en amont de la RD 933, le long de la Calonne...), y compris en zone urbaine en respectant leur vocation naturelle et revoir les conditions de constructibilité sur les périmètres de protection des champs de captage (Limitation de la densité, classement en zone naturelle, instauration d'un CES et d'un COS...)
- **Accompagner** la valorisation de l'espace Bottens et **les qualités d'accueil du site : jeux, pique-nique, table ...** Cet espace public doit pouvoir être traité dans toutes ses dimensions **floristique faunistique ainsi que pour la gestion des eaux pluviales**. Des emplacements réservés pourront être nécessaires pour assurer un aménagement qualitatif.

### 5 – Favoriser un fonctionnement urbain équilibré

---

#### Les orientations à mettre en œuvre dans le PLU

L'objectif global de recentrer l'urbanisation doit permettre de limiter les déplacements automobiles et d'organiser le fonctionnement du centre bourg. Pour cela, il est nécessaire de **préparer les conditions favorables** à un partage des usages dans les déplacements.

Dans cet objectif, le Plan Local d'Urbanisme prévoit les actions suivantes :

- **Assurer la sécurité des voies :**
  - **Partager les itinéraires** entre tous les usagers, plus particulièrement entre les différentes entités composant le bourg (Mairie, centre ancien, rue de la Motte, Espace Bottens, le Stade), par la mise en place d'un maillage piéton et/ou cyclable. Ainsi, la rue du Centre, dans le cadre de la réorganisation du cœur de village verra un réaménagement pour mailler et sécuriser les déplacements piétonniers.
  - **Requalifier les entrées** de ville sur la 933 et la traversée du cœur de village, le chemin du Chardonnat pour ralentir la vitesse de circulation et dissuader le transit, en lien avec **le schéma de circulation** et le plan d'accessibilité des équipements publics. Sont particulièrement concernés par ces réaménagements : les abords de la mairie jusqu'à l'Eglise, l'espace Bottens, la rue de la Croisée,



- **Prévoir** des emplacements réservés pour favoriser les déplacements doux **et l'aménagement des abords des voies (plantations, trottoirs, éclairage...).**
  - **Créer une perméabilité** des tissus urbains dans les quartiers résidentiels (liaison Cointier-centre, stade - le Paradis, la rue de la Motte - le collège et Visiosport ...) de manière à **relier le cœur du village aux autres quartiers** soit par la requalification des voies, soit par la création de parcours indépendants de la voirie (projet de passerelle piétonne, balisage,...)
  - **Compléter le maillage** pour un usage de loisirs de parcours piétons s'inscrivant dans la politique intercommunale de valorisation touristique (PDIPR). Plus particulièrement, il s'agit de mettre en œuvre la politique de la Communauté de Communes et du Conseil Général visant à mailler les sentiers entre les communes pour valoriser les espaces naturels et agricoles périurbains.
- **Recomposer l'espace public :**
  - **Développer** des espaces de convivialité non dédiés à la voiture dans les aménagements (Espace Bottens, parvis de la mairie et de l'Eglise, le Stade,...), et travailler notamment sur la **hiérarchisation** des espaces entre privé et public.
  - **Aménager** de nouvelles capacités de stationnement pour répondre **à la demande** liée à l'évènementiel (jours de matchs, manifestations) au centre bourg et au résidentiel (Parking du centre, rue du Centre, ...  
  
**Prévoir** à cet effet dans le règlement du PLU un nombre approprié de places par logement, ainsi que pour les visiteurs.
  - **Adapter l'offre** de stationnement et proposer des traitements paysagers : liaison piétonne avec le stade (passerelle), Espace Bottens.
  - **Proposer** des emplacements réservés pour du stationnement autour des pôles publics. Créer, à partir de ces nouvelles capacités, **une logique de stationnement** en lien avec une possible politique intercommunale de covoiturage et la mise en place de navettes de rabattement vers les pôles d'activités et les gares (Belleville notamment). Il s'agira aussi de gérer les déposes scolaires à partir de ces espaces.
- **Accompagner la politique d'équipement pour répondre aux besoins futurs :**
  - **Le projet d'implantation** de la nouvelle station doit être fait en conformité avec **les prescriptions du PPRI de la Saône**. Il s'agit d'assurer un niveau de traitement des eaux usées suffisant pour les constructions existantes et futures et prévoir un emplacement réservé éventuellement à cet effet pour une nouvelle implantation
  - **Maîtriser** la parcelle derrière la cantine scolaire pour un projet d'extension, stationnement ou la construction d'un nouvel équipement public
- **Favoriser** l'activité économique et l'emploi de proximité par une offre foncière adaptée et coordonnée avec la politique intercommunale (Visionis, extension de la ZA jusqu'à la RD 17 en limite de Montceaux, ...)

### UN PROJET QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

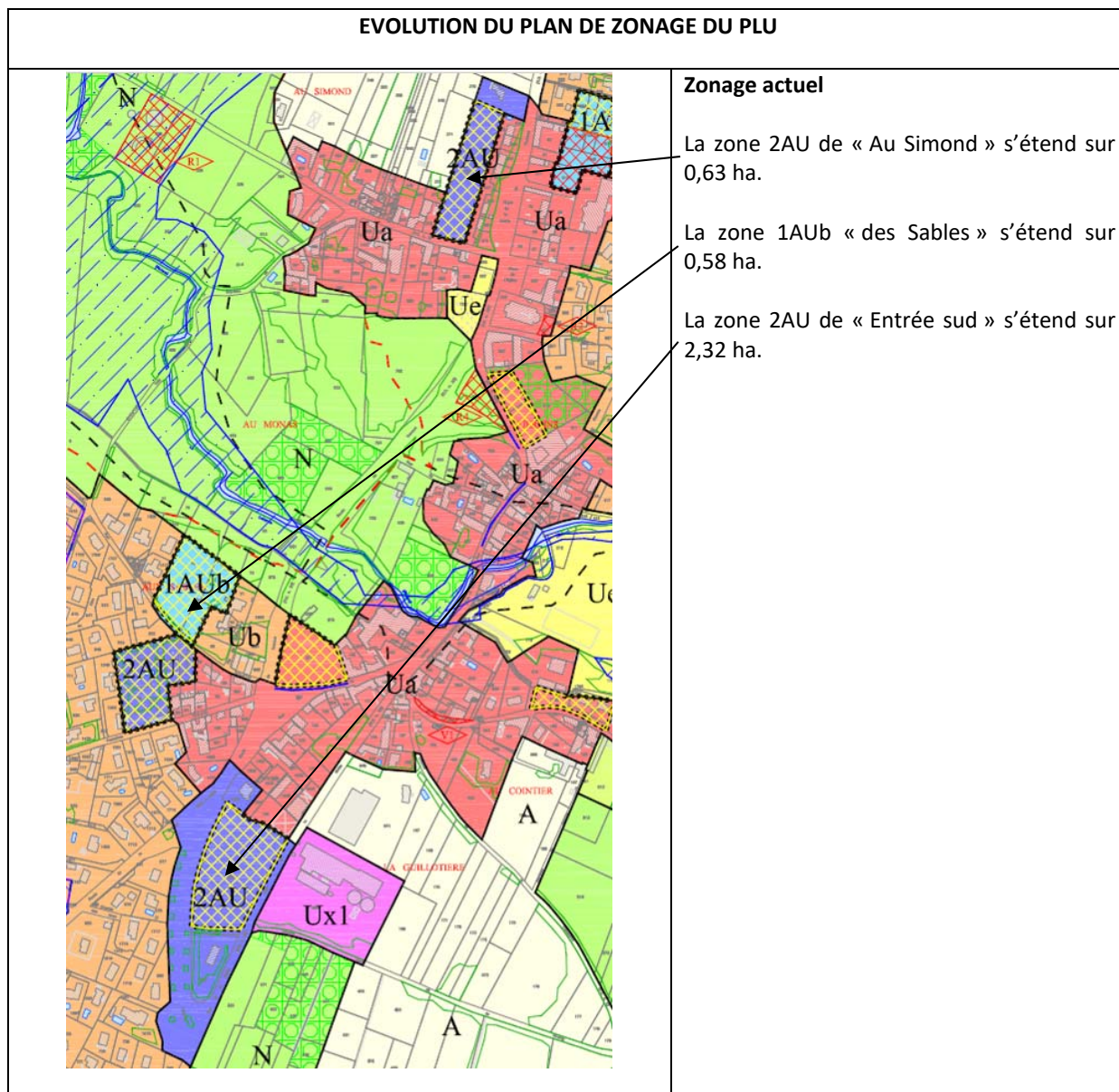
Le projet de modification n°1 a pour objectif de permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « au Simond » et « Entrée Sud ». Il s'agit dans ce contexte de modifier le zonage des zones à urbaniser à vocation d'habitat afin de permettre l'atteinte des objectifs du SCOT Val de Saône et du PADD du PLU. Ainsi cette

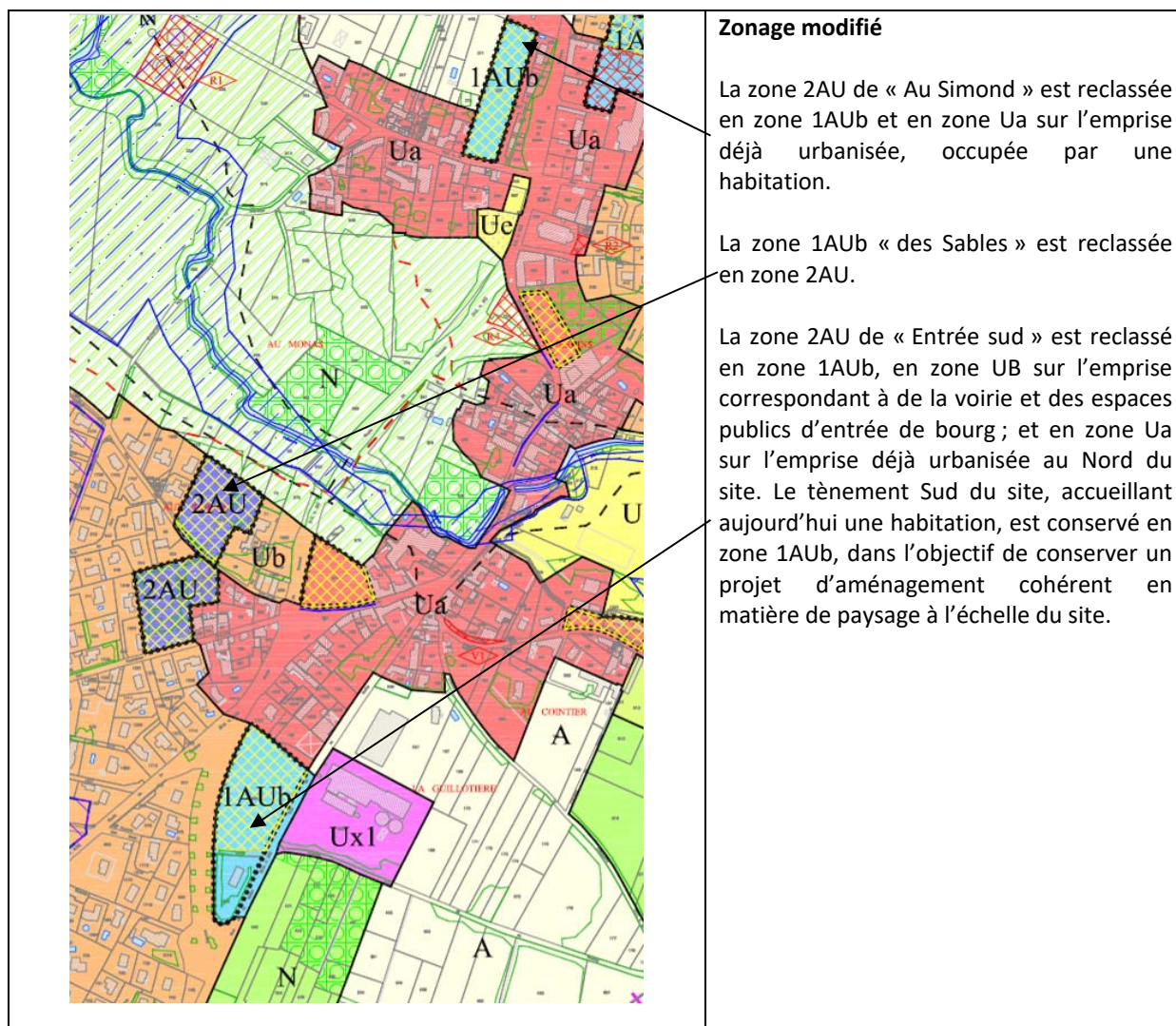
modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ni du PLU et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle s'inscrit en effet dans les orientations 1 et 2 du PADD qui visent le renforcement de la centralité et de l'identité de la commune ; la maîtrise de l'urbanisation et la diversification de l'offre en logements, ceci en favorisant la production de logements diversifiés, moins consommateurs d'espace, organisés en opération d'aménagement d'ensemble, au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, en complément de la production pavillonnaire au coup par coup.



## EVOLUTION DU ZONAGE

La modification n°1 entraîne une modification de zonage consistant en un transfert de surface entre les zones 1AUb, 2AU, Ua et Ub du PLU.







	<p>Photo aérienne des secteurs concernés par la modification</p>
	<p><b>Sur le secteur d'entrée sud du bourg</b></p> <p>Le zonage 1Aub ne concerne que les parcelles constituant la pointe de cet îlot. La parcelle 1303 occupée par une maison d'habitation, en zone Ub.</p> <p>L'ensemble du domaine public occupé par la route départementale, la voirie communale et les espaces publics, a été reclassé en zone Ub. Ces espaces n'ont pas vocation à faire partie d'une opération d'aménagement et encore moins à être construits.</p> <p>En conséquence, la zone 1Aub reste réduite à trois parcelles dont une accueille une ancienne construction à usage d'activité économique.</p>

	<p><b>Sur le secteur des Sables</b></p> <p>La zone 1AUb initiale des Sables concerne trois parcelles de façon partielle en limite extérieure de l'enveloppe urbaine. Initialement classées en zone 1AUb, et compte tenu des problématiques de rétention qui ne permettent pas d'envisager une urbanisation de ce secteur, le choix a été fait de reclasser l'ensemble de cette zone 1AUb en 2AU, afin de différer l'ouverture à l'urbanisation.</p>
	<p><b>Sur le secteur du Simond</b></p> <p>La parcelle 370 est occupée par une maison d'habitation, elle est reclassée en zone Ub. En conséquence, la zone 1AUb est réduite à une parcelle non urbanisée.</p>



## EVOLUTION DES SUPERFICIES




Les superficies des zones du PLU ne sont pas modifiée en termes de répartition entre zones urbaines/à urbaniser et agricoles/naturelles. Seules les tailles des zones Ua, Ub, 1AUb et 2AU évoluent à la marge.

Zone	Surface dans le PLU (ha)	Surface dans le PLU modifié (ha)	Evolution (ha)	
Ua	14,67	15,01	+0,34	Augmentation de la zone Ua au Simond par reclassement d'une parcelle construite initialement en 2AU
Ub	50,84	51,73	+0,89	
Ue	3,34			
Ux1	26,50			
Ux2	0,85			
<b>Sous-total U</b>	<b>96,20</b>			La zone U augmente légèrement
2AU	3,53	1,14	-2,39	Diminution des zones 2AU par classement en zone 1AUb de 2 des trois zones
1AUb	1,19	2,35	+1,16	Classement de la zone 2AU du Simond et de l'Entrée Sud en 1AUb
1 AUx	1,66			
1 AUx1	0,36			
<b>Sous-total AU</b>	<b>6,74</b>			Le reclassement en Ua de plusieurs parcelles bâties et de voiries, modifie le total des zones AU
<b>TOTAL zones U et AU</b>	<b>102,94</b>			
A	96,73			
Ap	31,45			
<b>Sous-total A</b>	<b>128,18</b>			
N	205,9			
<b>Sous-total N</b>	<b>211,90</b>			
Nh	9,30			
<b>Sous total Nh</b>	<b>9,30</b>			
<b>Total zones N</b>	<b>221,29</b>			
<b>Total commune</b>	<b>452,41</b>			

## EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION


La modification n°1 entraîne un reclassement en zone 1AU des zones 2AU du « Simond » et « d'entrée sud » du bourg. Cette évolution donnant un caractère opérationnelle à ces deux zones, les Orientations d'Aménagement et de Programmation les concernant, ont été modifiées comme suivant :


<div> <div>Eléments supprimés</div> <div>Eléments ajoutés</div> </div>	
Evolutions du PLU opposable	Justification
<p><b><u>Orientations d'aménagement et de programmation. Site 4 : Le Simond</u></b></p> <p><b>Parti d'aménagement à long terme (supérieur à 10 ans)</b></p> <p><i>Le Schéma ci-joint est donné à titre indicatif.</i></p> <p>Cette parcelle en long de 4900 m<sup>2</sup>, accessible depuis la rue du Simond est située de l'autre côté de la Rd 933, en face de la mairie.</p> <p>Sa forme permet d'envisager un aménagement en récupérant la voie du lotissement et en améliorant ses conditions d'accès actuelles.</p> <p>Une opération en habitat groupé ou petit collectif peut être envisagée sur une base minimum de <b>12 logements</b>, avec du stationnement en long et sur la rue du Simond.</p> <p><del>Il s'agira de ménager des possibilités de maillage de la voirie existante sur la RD 933, par le biais d'un quartier nouveau organisé et structuré.</del></p> <p><del>A terme, cet axe ainsi créé peut être considéré comme le sens d'extension à donner au Nord-Ouest du bourg.</del></p> <p><del>Dans cette attente, le site est classée en zone 2AU et les principes d'aménagement seront précisés lors d'une modification ou une révision du PLU.</del></p> <p><b>Le site est classé en zone 1AU.</b></p> <p>Une servitude de mixité sociale (S3) est proposée, afin que 30% au minimum <b>des nouveaux logements</b> de la surface de plancher créée soit en locatif aidé.</p>	<p>L'orientation concernant le maillage viaire a été supprimée, l'urbanisation existante et les infrastructures viaires créées aux abords immédiats du site ne permettant plus d'assurer ce maillage.</p> <p>L'urbanisation de la zone présentera un caractère uniquement résidentiel et visera une diversité des typologies (petit collectif et/ou groupé), compatible avec une densité bâtie de l'ordre de 25 logements par hectare.</p> <p>L'objectif de diversification bâtie du parc ne s'appliquera plus à la surface de plancher créée mais au nombre de nouveaux logements, permettant un meilleur contrôle de la production.</p> <p>Par ailleurs, un espace de stationnement sera à créer en entrée de site. Son aménagement visera à accompagner la demande potentielle en stationnement visiteur.</p>


<div data-bbox="587 190 750 219" data-label="Section-Header"> <p>OAP : Au Simond</p> </div> <div data-bbox="311 219 571 324" data-label="List-Group"> <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Périimètre de l'OAP</li> <li> Habitat petit collectif et/ou groupé</li> <li> Espace de stationnement</li> </ul> </div> <div data-bbox="300 369 1037 1115" data-label="Image"> </div>
---


OAP : Entrée Sud - RD933 et rue de la Motte


LEGENDE




















**Simulation de la constructibilité pour les opérations de logements – Donnée à titre indicatif**

**A - Simulation - Secteur Nord**

Secteurs	Emprise projet	Emprise bâtie	Niveaux	SHOB	SDP	Logements	Population
<b>Site 1</b> : En Chazos	2 106 m²	400 m²	Rdc+1+c	1 000 m²	800 m²	4-6	10-14
<b>Site 2</b> : Secteur Mairie	3 700 m²	698 m²	Rdc+1+c	1 745 m²	1 396 m²	12	29
<b>Site 3</b> : En Chazos	6 000 m²	1047 m²	Rdc+1+c	2 617 m²	2 093 m²	10 - 18	24-43
<b>Site 4</b> : Le Simond	4 900 m²	768 m²	Rdc+1+c	1 920 m²	1 536 m²	12	29
<b>Site 5</b> : Parc du relais	1 936 m²	586 m²	Rdc + 2	1 758 m²	1 406 m²	10	24
<b>Sous-Total :</b>	<b>18 642 m²</b>	<b>3 499 m²</b>		<b>9 040 m²</b>	<b>7 231 m²</b>	<b>48 - 58</b>	<b>116 - 139</b>

Densité moyenne : 27-32 logements/hectare hors voirie.

**B - Simulation - Secteur Sud**

Secteurs	Emprise projet	Emprise bâtie	Niveaux	SHOB	SDP	Logements	Population
<b>Site 6</b> : Rue des sables	5 400 m²	492 m²	Rdc+1+c	1 480 m²	1 184 m²	4-6	10-14
<b>Site 7</b> : Sables/fontaines	5 800 m²	30 logt/hectare	Rdc+1+c	nc	nc	17	40
<b>Site 8</b> : Au Cointier	1 429 m²	400 m²	Rdc+1+c	1 005 m²	800 m²	4-6	10-14
<b>Site 9</b> : Rd 933/ Motte	10 490 m²	30 logt/hectare	Rdc+2+c	4 320 m²	3 600 m²	30-32	72-77
<b>Site 10</b> : Rue du centre	3 679 m²	829 m²	Rdc+1+c	2 027 m²	1 657 m²	15	36
<b>Sous-Total :</b>	<b>26 798 m²</b>	<b>1 721 m²</b>		<b>8 832 m²</b>	<b>7 241 m²</b>	<b>70 - 76</b>	<b>168 - 181</b>

Densité : 25 à 28 logt par hectare.

**Total de la simulation sur les 10 secteurs**

	Emprise projet	Emprise bâtie	Niveaux	SHOB	SDP	Logements	Population
<b>Total des secteurs</b>	<b>45 440 m²</b>	<b>5 220 m²</b>		<b>17 872 m²</b>	<b>14 472 m²</b>	<b>118 - 134</b>	<b>284 - 320</b>

Densité moyenne : 26 à 30 logt par hectare.

la réalisation d'un espace vert en limite ouest du site, ainsi qu'à son extrémité sud. Il se traduit aussi par des principes d'alignement du bâti qui viennent souligner les axes d'entrée dans le bourg. Par ailleurs aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD933. La zone sera desservie par la rue de la Motte.

Des liaisons piétonnes seront à aménager au sein du site pour établir un maillage entre les voiries routières.

Les tableaux de simulation du potentiel de constructibilité ont été complétés au niveau du site 9, concourant de fait à une hausse de ce potentiel.

Toutefois, il est rappelé que le secteur 1Aub des Sables a été reclassé en 2AU, gelant de fait son potentiel et que les autres sites à l'exception de celui du Simond, sont aujourd'hui soit urbanisés soit soumis à rétention.

Cette simulation n'est donc pas une véritable traduction de l'évolution de l'urbanisation sur la commune.





## LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### LES ZNIEFF

La commune de Guéreins est concernée par plusieurs inventaires :

- ZNIEFF de type 1 - Partie aval du ruisseau de la Calonne : la ZNIEFF est liée au ruisseau de la Calonne naît sur le bord du plateau dombiste et se jette à l'ouest dans la Saône, en face de l'île de Taponas. Ce cours d'eau est fréquenté par la seule lamproie française vivant en permanence dans des eaux douces : la Lamproie de Planer.
- ZNIEFF de type 2 - Val de Saône Méridional :  
Ensemble naturel concerne le cours de la Saône, ses annexes fluviales et sa plaine inondable. Il concerne également certains milieux naturels annexes (secteurs sableux au nord, espaces bocagers frangeant le champ d'inondation vers l'est...), ainsi que le débouché de plusieurs vallées affluentes qui conservent sur une échelle moindre des ensembles remarquables.  
Le Val de Saône constitue la zone humide la plus étendue du bassin hydraulique Rhône-Méditerranée-Corse, et l'une des plaines alluviales les mieux conservées de France :
  - le vase d'expansion des crues préservé est un atout fondamental dans la gestion des risques d'inondation pour la vallée du Rhône ;
  - le grand ensemble de prairies humides et de milieux associés répartis tout au long de la vallée.

Elle comporte des types d'habitats naturels dont la préservation est considérée comme un enjeu européen (prairies à *Cœnanthe fistuleuse* et *Gratiola officinale*...), et une flore très riche (*Stratiote faux-aloès*, *Inule des fleuves*, *Hottonie des marais*, *Morène aquatique*, *Fritillaire pintade*, *Nivéole d'été*, *Laîche à épi noir*, *Laîche des renards*, *Erucastre de Pollich*, *Ratoncule naine*...) ;

La nappe phréatique elle-même recèle une faune spécifique (peuplement à base d'invertébrés aquatiques aveugles et dépigmentés).

En terme biologique, la vallée correspond à un axe migratoire majeur pour l'avifaune, ainsi qu'une étape migratoire, une zone de stationnement, d'alimentation et de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux remarquables (*Barge à queue noire*, *Courlis cendré*, *Râle des genêts*, *fauvettes aquatiques*, *Pic cendré*...).

Le champ d'inondation comprend par exemple des zones de frayères indispensables à certaines espèces (*Brochet*...).

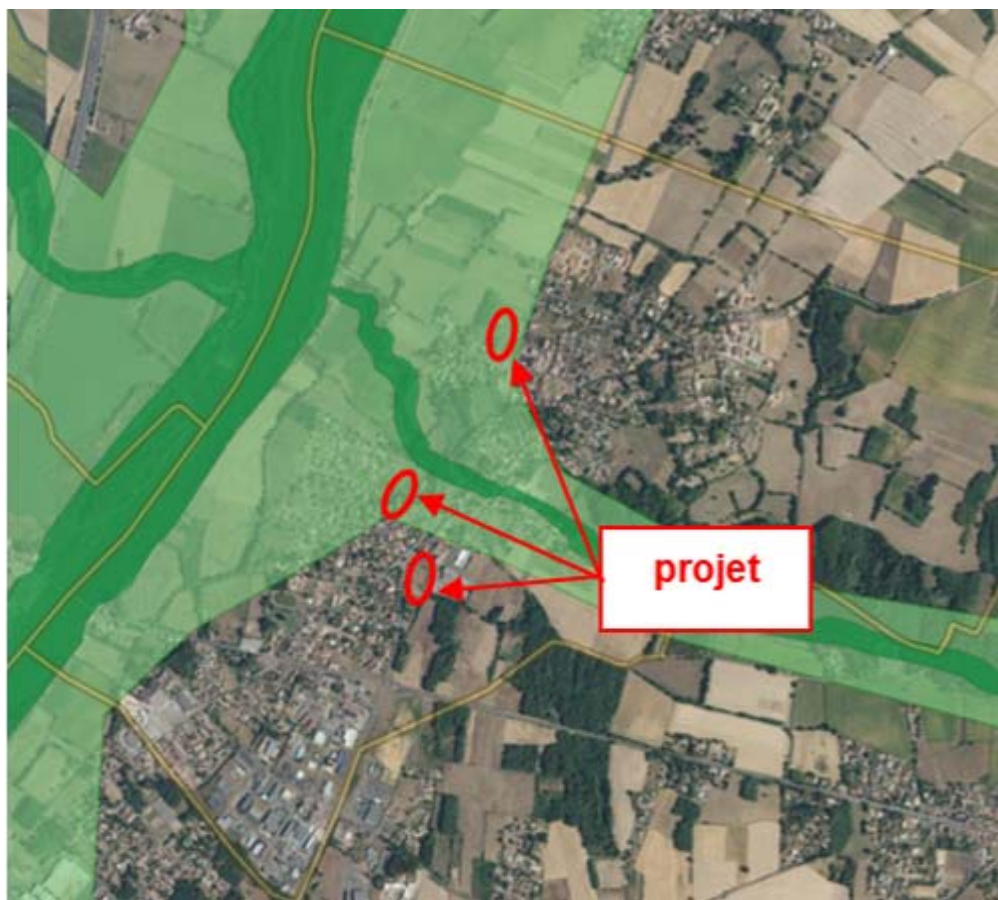
L'ensemble est cité comme exceptionnel dans l'inventaire régional des paysages (secteur entre Belleville et Villefranche, Ile Barbe...).

Son intérêt géologique et géomorphologique avec notamment le massif de dunes continentales des Charmes cité à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes.



## Modification n°1 du PLU – Guéreins

Parmi les 3 secteurs concernés par la présente modification, 2 sont inscrits en pourtour de la ZNIEFF de type 2. Toutefois, il est à noter que cette ZNIEFF couvre une part importante du bourg de Guéreins.



## NATURA 2000

Guérens est concerné par un site Natura 2000 – directive habitats :

- FR8202006 – PRAIRIES HUMIDES ET FORÊTS ALLUVIALES DU VAL DE SAÔNE AVAL :  
Le site de Natura 2000 couvre sur Guérens de très faibles surfaces, les berges de la Saône (à l'Ouest du chemin de Halage), ainsi que l'île de Genouilleux située en Amont.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	23 %
N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	9 %
N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	1 %
N10 : Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	32 %
N15 : Autres terres arables	22 %
N16 : Forêts caducifoliées	9 %
N21 : Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	3 %
N23 : Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	1 %

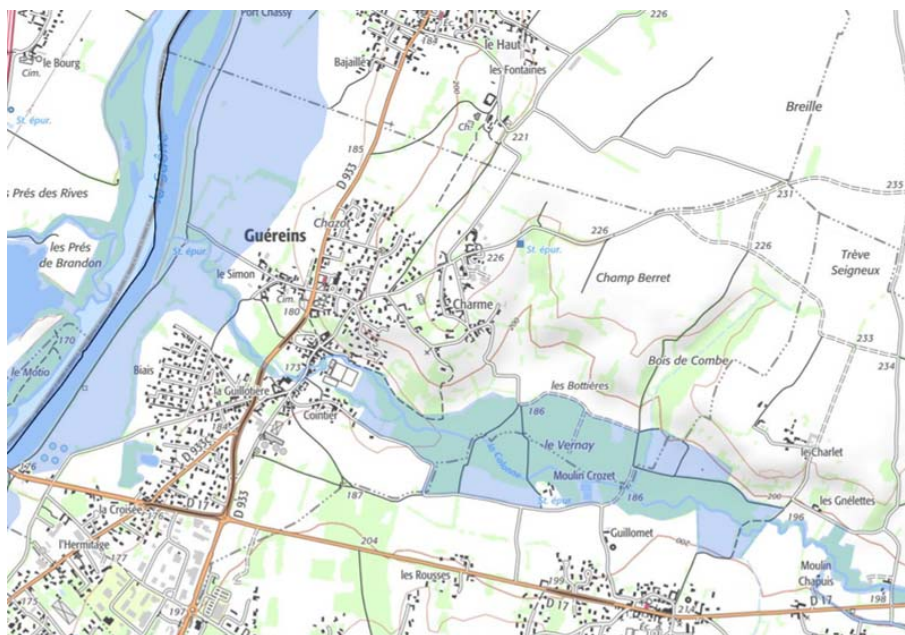
Les 3 secteurs concernés par la présente modification sont inscrits au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Genouilleux, ils sont localisés à l'écart des bords de Saône.



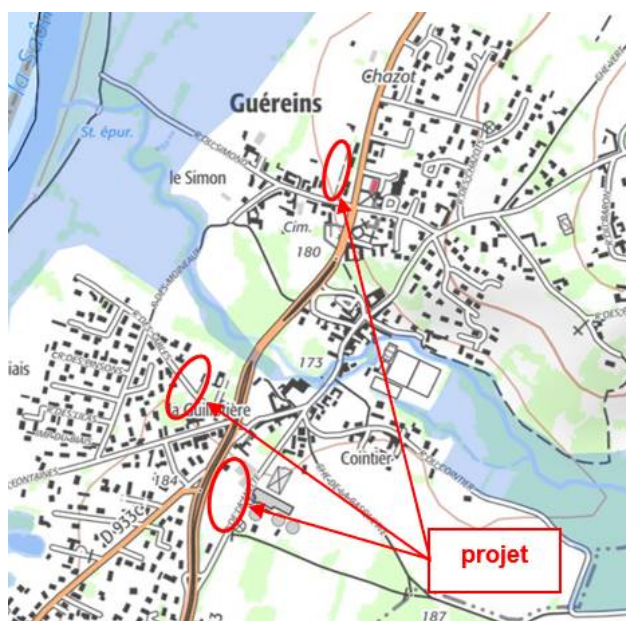
## LES ZONES HUMIDES

Selon l'inventaire du Département de l'Ain de 2013, les zones humides référencées sur le territoire communal sont les suivantes :

- bois humide la Croisée
- culture de Grenouilleux
- culture de Guérens
- la Rivière de la Callone
- la Saône aval
- ripisylve de la Saône



Les 3 secteurs concernés par la présente modification sont inscrits à l'écart des zones humides recensées localement.





## LES TRAMES VERTES ET BLEUES

La trame bleue est définie par le réseau hydrographique, sa ripisylve, et les zones humides d'une part. La trame verte est constituée des boisements encore présents sur la commune, voire au sein des zones humides le long de la Calonne, d'un réseau bocager.

La loi Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, prévoit que le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional élaborent conjointement un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ce schéma vise à élaborer une stratégie régionale de préservation et de remise en état des sites à forte qualité écologique, riches en biodiversité (les réservoirs) ainsi que le maintien et la restauration des espaces qui les relient (les corridors).

Sur le périmètre de l'ex région Rhône-Alpes, l'élaboration du SRCE s'est basée sur des travaux menés dans le cadre de la définition du RERA en 2009. Le document a été approuvé en juin 2014. 8 enjeux sont distingués en Rhône-Alpes :

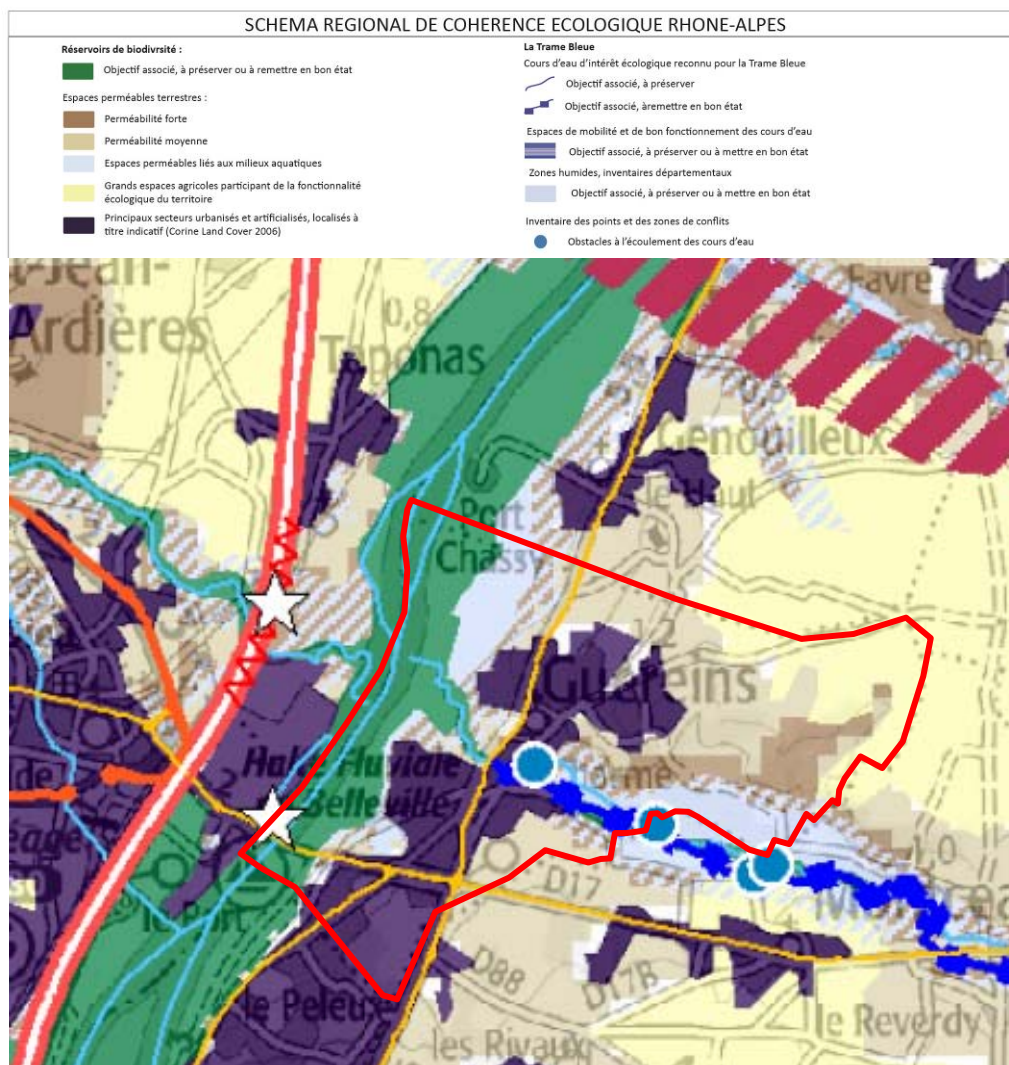
- L'étalement urbain et l'artificialisation des sols : des conséquences irréversibles sur la fonctionnalité du réseau écologique
- L'impact des infrastructures sur la fragmentation et le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue
- L'accompagnement des pratiques agricoles et forestières pour favoriser une Trame verte et bleue fonctionnelle
- L'impact des activités anthropiques sur la continuité des cours d'eau et leurs espaces de mobilité
- Les spécificités des espaces de montagne en Rhône-Alpes
- L'accompagnement du développement des énergies renouvelables
- L'intégration de la biodiversité dans toutes les politiques publiques et leur gouvernance
- Le changement climatique et son impact sur la biodiversité



Le SRCE Rhône-Alpes fait apparaître plusieurs éléments importants sur le territoire de la commune de Guérens :

- Une bonne perméabilité du territoire
- Une inscription en bordure du continuum urbanisé formé avec les communes de Montmerle-sur-Saône et Montceaux
- Des obstacles à l'écoulement des cours d'eau / objectif de remise en bon état

Il est à noter que les obstacles à l'écoulement ont fait l'objet de travaux dans le cadre du contrat de rivières.



## SYNTHESE

La modification apportée par la présente procédure se limite à faire évoluer le zonage, uniquement au sein de la zone urbaine et à urbaniser existante, et à faire évoluer les OAP correspondants aux secteurs ayant évolués. Aucune autre évolution de zonage n'est faite dans le cadre de la modification et aucune prise en compte des enjeux environnementaux s'étant traduite par la mise en place d'un zonage ou d'une trame spécifique n'a été modifiée ou supprimée.

L'évolution du zonage porte uniquement sur :

- Le classement de la zone 2AU de « Au Simond » en zone 1AUb ;
- Le classement de la zone 2AU de « Entrée sud » en zone 1AUb ;
- Le reclassement en zone 2AU de la zone 1AUb du site n°6 de la rue des Sables.

**Ainsi le projet de modification n°1 du PLU n'aura pas d'impact négatif et n'affecte aucun des sites à enjeux environnementaux qui concernent le territoire.**

**Les secteurs à enjeux environnementaux restent donc intégralement préservés.**

## CONCLUSION

---

Cette procédure de modification n°1 du PLU engendre une adaptation du document précédent, en matière de zonage et d'OAP.

Toutefois, l'adaptation reste mineure et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ni du PLU et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le zonage et les OAP modifiés seront intégrés au PLU.